



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二常設委員會

第 5/VII/2022 號意見書

事由：《都市更新法律制度》法案

I

引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二一年十二月三日向立法會提交了《都市更新法律制度》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c) 項的規定，透過二零二一年十二月十四日作出的第 253/VII/2021 號批示，接納了該法案。

2. 上述法案於二零二一年十二月三十日經提案人向立法會全體會議引介，並經全體會議一般性討論和表決後獲得通過。立法會主席於同日透過第 310/VII/2021 號批示，將上述法案分派給本委員會進

林
果
L.
何
T
張
9
黃
恩



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

行細則性審議，並要求委員會於二零二二年二月二十八日前完成審議工作及提交意見書。

3. 由於法案涉及多個方面的內容，故委員會先後三次向立法會主席申請延長審議期限。有關申請均獲批准，而審議期限延至二零二二年十二月三十日。

4. 委員會先後於二零二二年一月十四日及十七日、二月二十二日、三月三十一日、四月一日、七日、十一日及十四日、十月二十日、十一月十八日及十二月二日召開會議，對法案進行了審議。

5. 行政法務司司長張永春及多名政府代表列席了二零二二年二月二十二日、三月三十一日、四月一日、七日、十一日及十四日、十月二十日及十一月十八日召開的委員會會議。

6. 立法會顧問團與政府代表其間就法律技術層面亦舉行了多次技術會議。

7. 在審議法案期間，委員會成員充分表達意見並與政府代表溝通，政府代表採納了委員會提出的不少意見和建議。

8. 在雙方合作的基礎上，政府於二零二二年十一月二十四日提交了法案的修改文本，即法案的最後文本。委員會認為，相對於法案的最初文本，最後文本在內容及技術方面均得到改善。

林
梁
L
區
陳
黃
軍



9. 經對法案條文進行討論並對其所建議的立法取向及解決方案作出審議後，委員會現根據《立法會議事規則》第一百二十條的規定製作本意見書。

10. 本意見書對法案各條文的引述，將以法案的最後文本為基礎，在有需要時也會提及最初文本。

II

引介及背景資料介紹

11. 立法目的及原則

11.1 提案人在立法會全體會議上引介本法案時指出：“隨着澳門社會經濟的快速發展，城市環境面臨各種壓力，部分城區建築物老化的問題日益嚴重，為此，特區政府一直致力構建符合本澳社會實況的都市更新制度，除了制定《重建樓宇稅務優惠制度》及《都市更新暫住房及置換房法律制度》為樓宇重建項目提供便利外，亦在二零一九年下半年就《都市更新法律制度》進行公開諮詢，其後於二零二零年五月公佈了諮詢總結報告。

在總結公開諮詢及社會各界意見的基礎上，特區政府草擬了《都市更新法律制度》法案。法案以‘舊樓重建’作主軸，針對性

林
學
L.
黃
張
任
黃
學



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

地解決樓宇重建過程中面臨的困難及法律上的限制，同時兼顧多棟舊樓合併發展的情況，力求以務實的方式逐步推進落實都市更新。”

11.2 根據本法案的理由陳述，“特區政府依循下列原則制定《都市更新法律制度》法案：

- (一) 保護私有產權及尊重所有權人意願，由所有權人實施都市更新，為此，法案建議採用強制參與重建程序作為最後的介入方式，而非採用徵購制度，讓所有權人可以取得重建後單位的所有權；
- (二) 以現實問題為導向，針對可能發生阻礙樓宇重建的問題，包括難以取得全體所有權人一致同意重建、所有權人需先將其擁有的獨立單位轉讓予某一承建實體才能完成拆卸及重建、重建資金欠缺保障等種種問題，透過法律創設具操作性的制度予以解決；
- (三) 遵循並善用現有的法律制度，都市更新項目的推進，須遵循現行第 10/2013 號法律《土地法》、第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》及第 12/2013 號法律《城市規劃法》等法律已訂定的原則和制度；在樓宇的保養及維修方面，則充分利用第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》的有關規定。”

林梁文
再
仁
黃
景



林果仁
陳國治
黃貫

12. 本法案的主要內容

根據本法案的理由陳述，本法案的主要內容包括：

“一、收集重建意向

作為取得同意重建基礎的重建方案草案，必須確保其具有可實行性。法案建議，有意推動重建的所有權人在前期收集重建意向階段，須具備由已註冊技術員、自然人商業企業主或公司編製的重建方案草案，其內尤須載明工程計劃草案擬本及預計的重建負擔。

二、設定啟動強制參與重建程序的業權百分比

在參考其他國家和地區的制度基礎下，法案建議有意推動重建的所有權人，只要取得下列百分比的所有權人同意，便可啟動強制參與重建程序：

- (一) 樓齡滿三十年但未滿四十年，最低百分比為百分之八十五，但如該分層建築物由少於七個獨立單位組成，則最低百分比為百分之八十；
- (二) 樓齡滿四十年，最低百分比為百分之八十；
- (三) 分層建築物屬殘破或危害公共衛生及人身安全而被主管實體命令拆卸，最低百分比為百分之六十。



三、重建協議及委任合同

為進一步保障所有權人的權利，提升分層建築物重建的可操作性，法案規定取得業權最低百分比的所有權人，須製作重建方案以作為下一階段訂立重建協議的依據，而重建方案內的工程計劃草案須獲主管實體核准或附條件核准。

法案規定同意重建的所有權人及尚有的擬增建獨立單位的取得人，須透過公證書方式訂立一份重建協議，訂立重建協議的法律行為須作物業登記，以載明同意重建的獨立單位及重建後的獨立單位的具體分配，並據此進行強制參與重建程序。法案亦規定賦予重建協議約束因生前或死因移轉的繼受人，並僅在法定的情況下失效。

另外，訂立重建協議的全體所有權人亦可透過公證文書方式訂立一份具代理權的委任合同，賦予受任人必要的權力，以代表委任人作出為執行重建所需的相關行為，受任人不得放棄代理權，但有合理理由除外；而委任合同亦具有約束繼受人的特性，並在法定的情況下失效。

四、強制參與重建程序及執行重建協議爭議的必要仲裁

為保障私有產權及解決落實執行重建的困難，法案建議取得業權最低百分比但未能取得全體所有權人同意時，以強制參與重建程

林
學
L
可
江
江
學



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

序作為最後的介入方式，讓剩餘未簽署重建協議的所有權人參與重建。

為執行強制參與重建程序，須由以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示指定的仲裁機構進行必要仲裁。裁定強制參與重建的仲裁裁決視為取代所針對的所有權人作出同意重建的意思表示，並在該所有權人的權利義務範圍產生因同意重建而引起的一切權利及義務；仲裁裁決尚可作為執行名義，向被強制參與者追討重建的負擔。

而為確保仲裁裁決的合法性，法案亦訂明仲裁庭須確認強制參與重建程序已根據法定要件及程序進行，特別是已符合法案規定的業權最低百分比的要件、已作出重建的物業登記，以及重建方案並非對被申請人明顯不公平。

另外，為保障重建程序的順利推進，法案亦規定自取得全體所有權人同意重建之日起，私人之間因執行重建協議而引起的爭議，亦須透過必要仲裁解決。

同時，基於對當事人權利的保障，法案亦建議針對仲裁裁決可向中級法院提起上訴，且該程序具緊急性質。

五、豁免印花稅和公證及登記手續費

林
學
L.
再
限
任
黃
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

為鼓勵重建及減輕負擔，法案建議所有權人可獲豁免因訂立重建協議及作出重建的物業登記而產生的各類印花稅和公證及登記手續費；並同時豁免澳門都市更新股份有限公司繳納因實施重建而進行的財產移轉涉及的稅項和公證及登記手續費。

六、特別規定

最後，為確保重建的各個階段得以順利進行，法案因應分層建築物重建的特殊性規定若干特別規定，包括：

- (一) 重建款項的使用規則，所有權人得以設立信託，又或開立專門的銀行帳戶的方式，管理及使用因執行重建而透過借貸或其他方式籌集的款項；
- (二) 對於屬批給性質的土地，如在執行重建時所有權人因具合理原因而未遵守土地重新利用期的規定，則不適用第10/2013 號法律有關因批給失效而導致收回土地的規定，但不影響所有權人按該法律規定須承擔的其他後果，尤其是繳付到期溢價金、租金、地租或倘有的罰款；
- (三) 重建負擔的債權享有特別優先受償權，其順位優先於《民法典》第七百三十九條 c 項所指者，亦優先於附在獨立單位上的其他擔保，即使該等擔保的設定先於此優先受償權者亦然。”

林
星
海
廣
軍



林
梁
鳳
張
黃
軍

13. 背景資料介紹

13.1 二零零五年，澳門特別行政區（以下簡稱“澳門特區”）因應當時澳門部分樓宇日漸老化，以及社會各界對啟動舊區重整的訴求，於是將舊區重整的工作正式納入政府的施政日程，並於同年年底成立舊區重整諮詢委員會，就舊區重整各項工作提供意見及建議。¹

13.2 二零零七年，政府跨部門工作小組經聽取舊區重整諮詢委員會及社會各界意見，完成草擬《舊區重整法律制度》法案。其後，該法案文本經過多次修改和完善，並進入立法程序。

13.3 二零一一年二月二十八日，政府代表在立法會全體會議上引介《舊區重整法律制度》法案。該法案於二零一一年三月二十三日經立法會全體會議討論及一般性通過。

13.4 由於在送交立法會審議的時間上，《舊區重整法律制度》法案較《城市規劃法》、《土地法》²及《文化遺產保護法》等三項

¹ 參見政府代表於二零一一年二月二十八日，在立法會全體會議中，就《舊區重整法律制度》法案作出的引介內容；有關內容載於澳門特別行政區立法會會刊第IV-40期第39頁。

² 建議廢止當時生效的第6/80/M號法律《土地法》。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法案為早³，故《舊區重整法律制度》法案中，訂定了相當部分應屬《城市規劃法》、《土地法》及《文化遺產保護法》等三個法案規範的內容。

13.5 在立法會常設委員會細則性審議《舊區重整法律制度》法案期間，社會上有意見指出法案條文應配合整體客觀環境及社會訴求，更好地適應社會發展需要，並與《城市規劃法》、《土地法》及《文化遺產保護法》有更好的配合和銜接，因此，特區政府經過詳細分析與考慮，撤回《舊區重整法律制度》法案，以便在時機成熟時重新進行相關的立法工作。⁴

13.6 二零一六年三月，特區政府成立了都市更新委員會，作為協助政府制定都市更新政策的諮詢機關。⁵ 在二零一九年，第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》及第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》相繼出台，而由政府全資擁有的澳門都市更新股份有限公司亦於二零一九年四月成立。⁶

³ 政府先後於二零一二年及二零一三年將《文化遺產保護法》、《城市規劃法》及《土地法》等三項法案送交立法會審議。

⁴ 參見澳門特別行政區《澳門都市更新法律制度》諮詢文件第 4 頁。

⁵ 參見第 5/2016 號行政法規《都市更新委員會》。

⁶ 參見第 12/2019 號行政法規《設立澳門都市更新股份有限公司》。

林
星
L.
張
黃
星



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

13.7 二零一九年十月十一日至十二月九日，特區政府就《澳門都市更新法律制度》進行公開諮詢，並於二零二零年五月公佈了諮詢總結報告。

III

概括性審議

14. 在概括性審議層面，委員會原則上對本法案表示支持，並尤其就以下事宜進行討論：

- (1) “都市更新”的概念和都市更新法律制度的建設；
- (2) 本法案的適用範圍；
- (3) 都市更新中主導舊樓重建的實體；
- (4) 如何推動舊樓重建；
- (5) 啟動強制參與重建程序的業權最低百分比；
- (6) 強制參與重建程序；
- (7) 對舊樓重建中各持份者的利益的考慮；
- (8) 仲裁機構的選定、仲裁員的資格及仲裁程序；

林星
L
西
張
任
景
軍



- (9) 仲裁負擔；
- (10) 違反本法案的規定的法律後果；
- (11) 本法案與現行法例的協調。

15. “都市更新”的概念和都市更新法律制度的建設

15.1. 本法案最初文本僅規定“重建”⁷但沒有“都市更新”的定義，而澳門特區於二零一九年進行的《澳門都市更新法律制度》公開諮詢文件中指出，“……建議都市更新的概念應包含在都市更新規劃內的樓宇重建和維修保養與修復，以及相配套的基礎設施、公共設施及公共地方的規劃建設；活化城區，使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面增值，以及未列入都市更新規劃但對居住、社會、環境、經濟帶來裨益的樓宇重建及樓宇的維修保養與修復。”⁸

15.2 考慮到本法案以“都市更新法律制度”作為名稱，且在第一條第一款的“標的”中，也將分層建築物的重建置於“都市更新”範圍內，因此，委員會要求提案人說明為何本法案沒有訂定“都市更新”的概念？本法案所指的“都市更新”的概念與二零一

⁷ 參見本法案第二條。

⁸ 參見澳門特區《澳門都市更新法律制度》諮詢文件第9頁。

林梁乙
夏
戶
張
仁
黃
吳



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

九年的公開諮詢文件所建議的概念是否相同？“都市更新”法律制度除了“分層建築物的重建”外，還包括哪些內容？

15.3 提案人解釋，“‘都市更新’方面，政府一直是朝向樓宇維修保養、文遺保護和舊樓重建三方面著手，無論是過去《舊區重整法律制度》法案還是二零一九年的公開諮詢，其理念和內涵是一致的。

由於樓宇維修保養和文遺保護，以至土地城規等已有現行法律規範，故法案主要旨在透過訂定分層建築物重建的制度，以解決現有舊樓重建面對的法律障礙，從而更進一步落實及推動都市更新。”

15.4 經考慮委員會提出的意見，提案人在維持上點的立法原意下，於本法案最後文本完善了第一條的內容，尤其在該條新增第二款及第三款，當中明確規定除重建外，都市更新還包括哪些內容，以及都市更新分層建築物的重建除遵守本法案所建議的法律制度外，還須遵守現行哪些法例：

“二、除重建外，都市更新尚包括建築物的保養、維修和更改，以及公共基礎設施與公用設施的建設，而有關事宜按相關適用法例的規定進行。

林業
周
環
仁
堂
吳



三、都市更新分層建築物重建適用本法律的規定，且須遵守其他適用法例，尤其是有關土地使用、城市規劃、都市建築、防火安全等方面法例的規定。”

16. 本法案的適用範圍

16.1 本法案最初文本第一條第一款規定“本法律訂定為落實都市更新而重建分層建築物的法律制度，以改善居住環境及城市景觀。”

16.2 提案人解釋，本法案的適用範圍涵蓋各類用途和不同等級的樓宇，同時也適用於重建前後不同用途的樓宇。

16.3 根據澳門特區現行建築物的所有權制度，建築物可分為屬於分層所有權制度，又或屬於單一業權制度。雖然本法案最初文本第一條第一款規定本法律訂定為落實都市更新而重建分層建築物的法律制度，但第二條的“重建”定義⁹中，並沒有排除單一業權的樓宇重建的可能性，而第三十八條¹⁰亦容許透過合併地塊進行重建。因此，委員會要求提案人說明，若屬合併地塊重建的情況，本法案是

⁹ 本法案最初文本第二條規定：“重建是指對達到特定樓齡、屬殘破或危害公共衛生及人身安全的單一或多幢建築物進行拆卸，並興建新建築物。”

¹⁰ 本法案最初文本第三十八條第一款規定：“本法律的規定，適用於透過合併地塊而進行重建的情況，但不影響以下兩款規定的適用。”

林
果
七
角
下
張
龍
黃
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

否適用於以下兩種情況：

- (1) 不同所有權制度的樓宇的合併重建？
- (2) 兩幢或以上單一業權的樓宇（例如獨立屋）的合併重建？

16.4 提案人解釋，“如合併涉及一幢分層建築物與另一不屬分層建築物制度興建的樓宇，則至少有一幢屬分層建築物制度興建的樓宇便可適用法案的規定，有關分層建築物透過收集必要的業權百分比，並與不屬分層建築物制度而屬單一業權的樓宇簽訂重建協議，以進行後續的程序。如屬兩幢或以上不屬分層建築物制度（例如共有制度）的樓宇進行合併重建，便不適用法案的規定。”

16.5 提案人還指出，基於本法案的立法目的及條文設計，本法案的適用範圍不包括屬單一業權的單幢樓宇重建，也不包括由分層建築物重建為單一業權的建築物。

16.6 為清晰有關立法取向，本法案最後文本將最初文本第二條修改為：“為適用本法律的規定，都市更新重建是指對符合第六條所指的樓齡、屬殘破或危害公共衛生及人身安全的單一或多幢分層建築物進行拆卸，並興建新的分層建築物。”同時，在第三十八條第一款加入“包含分層建築物在內”的表述。

16.7 此外，委員會亦關注片區重建的情況。根據提案人的解釋，本法案既規範單幢舊樓的重建，亦容許片區內多幢樓宇的重建，而本法案第三十八條正體現後一情況的立法取向。

林果七
馬
張
任
黃
單



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

16.8 考慮到樓宇可分為私人房屋及公共房屋，而屬於公共房屋的經濟房屋，在修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的第 13/2020 號法律生效前，倘若符合有關經濟房屋法例的規定，可進入自由市場轉售。因此，委員會要求提案人說明，本法案是否適用於經濟房屋的重建？

16.9 提案人指出，經濟房屋的建設可分為三個階段。第一階段是回歸前的房屋發展合同模式，由澳門地區批給土地予發展商以興建經濟房屋。發展商須按當時的法例及房屋發展合同的規定¹¹將部分單位出售，並將部分單位作為回報交給房屋局。購入住宅單位的所有權人在法定的禁售期屆滿後，可將單位如私人房屋般自由轉讓。至於回報單位，則在該等回報單位的所有權人仍是房屋局的情況下，房屋局可按照本法案的規定參與重建。在第二階段，由澳門特區批給土地予房屋局以興建經濟房屋，之後售予符合購買經濟房屋資格的澳門居民，而有關單位的禁售期為十六年。該等經濟房屋可適用本法律制度進行重建，但基於有關土地是澳門特區批給予房屋局作為興建經濟房屋的用途，故須按照第 10/2013 號法律《土地法》的規定，修改土地批給合同，然後才可進行拆卸重建。至於第三階段，亦即現時“經屋永遠姓經”的情況¹²，當中同樣會涉及修改批給

¹¹ 參見第 13/80/M 號法律、第 124/84/M 號法令及第 13/93/M 號法令。

¹² 參見經第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第三十七條及第三十八條。

林
學
心
再
行
環
徑
黃
軍



合同的問題。提案人指出，屬第三階段的經濟房屋，要達至本法案第六條所指的樓齡，尚有頗長的時間。

17. 都市更新中主導舊樓重建的實體

17.1 根據本法案最初文本第三條及第四條的規定¹³，可得出是由私人主導舊樓重建，而澳門都市更新股份有限公司（以下簡稱“都更公司”）的角色是“支援和參與”。

17.2 關於都更公司的參與角色，在參與的前提上，本法案最初文本第四條第二款僅規定了都更公司“可在具備條件時實施都市更新的重建項目”，但沒有進一步細化相關“條件”的內容；而在“參與的方式”上，亦沒有指出是否獨立實施，抑或與私人共同實施重建項目。因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

(1) 都更公司在何情況下會實施都市更新的重建項目？

¹³ 本法案最初文本第三條規定：“為落實都市更新而進行的分層建築物重建，由所有權人實施。”第四條規定：“一、為推動所有權人按本法律規定實施都市更新的重建項目，澳門都市更新股份有限公司可主動或應利害關係人要求提供下列支援：（一）促進及指導所有權人實施都市更新；（二）提供實施都市更新所需的資訊；（三）就利害關係人提出的與都市更新相關的其他事宜提供諮詢意見，尤其是重建的可行性方面。二、澳門都市更新股份有限公司可在具備條件時實施都市更新的重建項目，為此可根據第三十七條第一款的規定享有豁免。”

林
梁
卓
其
下
張
健
苗
國



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- (2) 屬社會資本的其他公司可否如都更公司般，在取得資訊方面有一定的便利，令有意參與重建的其他公司可對重建的可行性作出研究？特區政府在市場及公平性方面，會如何考量？

17.3 提案人回應稱，本法案第三條強調，舊樓是否重建應由樓宇的所有權人（以下亦稱“業權人”）決定，屬業權人本身的意願，而都更公司將按特區政府的政策實施都市更新的項目。

17.4 提案人續稱，現時在政策上，都更公司不會以收購業權的方式參與重建。以祐漢七幢樓群為例，當中涉及二千五百多戶，目前尚未確定是否能夠取得八成業權人同意重建；倘若都更公司在過程中使用公帑收購樓宇的獨立單位的業權，一旦最終未能取得足夠業權成功重建，則都更公司所收購的獨立單位便沒有作用。不過，本法案第四條沒有排除都更公司成為實施舊樓重建的主體的可能性。倘若出現急需展開舊樓重建的極端情況，例如當樓宇不可繼續供作居住而必須立即被拆卸，且沒有時間等待樓宇各單位的業權人慢慢作出決定，但彼等又未能找到發展商收購樓宇的獨立單位進行重建。在此情況下，倘若符合澳門特區當時的政策，都更公司將會審慎地運用參與重建的權力；倘若各獨立單位的業權人同意並將業權移轉予都更公司，都更公司將會開展續後的重建工作。

17.5 就第(2)點的問題，提案人指出，“雖然都更公司為政府的全資公司及實現政府的政策，但仍會按一般市場機制運作。”

林
果
L.
丙
張
修
畢



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

17.6 為清晰都更公司在舊樓重建的支援及參與角色，提案人在最後文本將最初文本第四條尤其是第一款（二）項及第二款修改如下：

“一、為推動所有權人按本法律規定實施都市更新的重建項目，澳門都市更新股份有限公司可主動或應利害關係人要求提供下列支援：

（一）促進及指導所有權人實施都市更新重建；

（二）提供實施都市更新所需的資訊，尤其於該公司網頁中公佈重建項目的資訊；

（三）就利害關係人提出的與都市更新相關的其他事宜提供諮詢意見，尤其是重建的可行性方面。

二、上款的規定不影響澳門都市更新股份有限公司以上條所指主體的身份參與都市更新重建。”

17.7 對於最後文本第四條第一款（二）項新增的表述“尤其於該公司網頁中公佈重建項目的資訊”，委員會要求提案人說明哪些重建項目須在都更公司的網頁上公佈資料？

林學孔
陳環
陸黃軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

17.8 提案人解釋，為保障被強制參與重建程序的業權人，本法案在最後文本第二十四條第四款¹⁴就仲裁申請及仲裁裁決的通知方面，引入了“須透過在澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈公示通知”的規定，以增加向業權人公示通知的渠道。

17.9 此外，委員會亦關注現時由都更公司協助推動的“祐漢七幢樓群”的重建項目的情況。

17.10 對此，提案人表示，“都更公司已進行調研、資料收集、宣傳及居中協商等，並將持續按照項目需要推動跟進相關工作。”

18. 如何推動舊樓重建

18.1 本法案的理由陳述指出，特區政府制定《都市更新法律制度》法案所依循的其中一個原則是：“以現實問題為導向，針對可能發生阻礙樓宇重建的問題，包括難以取得全體所有權人一致同意重建、所有權人需先將其擁有的獨立單位轉讓予某一承建實體才能完成拆卸及重建、重建資金欠缺保障等種種問題，透過法律創設具操作性的制度予以解決”。

¹⁴ 該款規定：“公示通知須透過在仲裁機構及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關通知，以及在相關分層建築物及獨立單位的入口處張貼有關通知的方式作出；在作出上述通知後，通知視為完成。”

林
學
L
啟
張
健
黃
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

18.2 理由陳述亦指出，“為鼓勵重建及減輕負擔，法案建議所有權人可獲豁免因訂立重建協議及作出重建的物業登記而產生的各類印花稅和公證及登記手續費”。

18.3 委員會在細則性審議本法案過程中，與提案人進一步探討如何推動舊樓重建。

18.4 考慮到本法案強調由樓宇的業權人決定是否進行舊樓重建，有議員建議在本法案增加推動業權人主動重建的誘因，例如，以片區規劃多幢舊樓的重建，又或容許重建後樓宇增建樓層，又或減免屬批租地的舊樓重建的土地溢價金等等。

18.5 提案人表示，現時舊樓的重建過程中，最大的爭議點在於重建費用應如何分擔，以及如何融資興建等問題，所以，本法案針對有關問題引入了相關制度協助解決。至於片區的範圍及其功能性發展，並非由都市更新法律制度予以規範，而是由《城市規劃法》、城市總體規劃及詳細規劃進行訂定。不過，提案人指出，本法案除了適用單幢樓宇的重建之外，亦容許透過合併地塊進行樓宇重建發展¹⁵。

18.6 提案人續指出，關於重建後的樓宇地積比率、可建高度等事宜，均涉及樓宇坐落地區的詳細規劃，並非屬於本法案規範的內容。至於應否減免屬批租地的舊樓重建的土地溢價金的問題，則因

¹⁵ 參見本法案第三十八條。

林學仁
張
任
黃
軍



林
某
人
再
行
張
某
軍

舊樓重建的實施主體既可以是舊樓原來各獨立單位的業權人，亦可以是已收購業權的發展商，而土地溢價金涉及澳門特區較重要的收入，且本法案已建議豁免舊樓的業權人因訂立重建協議及作出重建的物業登記而產生的各類印花稅、公證手續費及登記手續費，以減輕相關負擔，故暫不考慮在本法案就土地溢價金事宜作出特別規定。

19. 啟動強制參與重建程序的業權最低百分比

19.1 本法案第六條分三項規定可啟動強制參與重建程序的業權最低百分比，委員會關注該條文各項所建議的最低百分比的依據。

19.2 為此，提案人向委員會解釋：“有關建議參考了鄰近地方的法律規定、都市更新顧問公司的研究報告，以及本澳樓宇的實況（樓齡為30年或以上至40年以下的1,956幢樓宇當中，由10個以下單位組成的佔37%，即每一業權人的佔比已超過10%）。另外，分層建築物屬殘破或危害公共衛生及人身安全而被主管實體命令拆卸，法案訂定60%的業權人同意便可啟動重建樓宇，60%主要是參考了《民法典》第一千三百三十七條（建築物之損毀）的規定¹⁶。”

¹⁶ 《民法典》第一千三百三十七條（建築物之損毀）規定：“一、如樓宇完全損毀，或至少占分層建築物總值之四分之三之部分損毀，則分層建築物之任何所有人均有權按分層建築物之所有人大會所指定之方式，要求出售其在有關土



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

19.3 提案人指出，現行《民法典》第一千三百三十七條的規定存在不足之處，在實務操作中，當解決屬殘破樓宇的重建時，難以滿足該條文的要件，故此，本法案第六條（三）項針對有關事宜作出規範，並在本法案第四十二條建議廢止《民法典》第一千三百三十七條。

19.4 考慮到本法案適用於各類用途和不同等級的樓宇，因此，委員會要求提案人說明第六條（一）項及（二）項所指的業權最低百分比有否考慮不同用途尤其是商住和工業用途的樓宇，以及群樓式建築的大型屋苑？

19.5 提案人解釋，本法案規定的業權最低百分比適用於所有分層建築物，包括各類用途的樓宇，也包括不同類型例如群樓式或單幢式的分層建築物。

地及物料上所擁有之權利。二、如損毀之部分較小，則分層建築物之所有人大會，得透過擁有份額至少占分層建築物總值之三分之二之所有人通過而議決重建該建築物。三、對不欲支付重建開支之分層建築物所有人，得要求其將權利轉讓予分層建築物之其他所有人，該轉讓係以其與受讓人所協議或透過司法程序而定出之價額為之。四、轉讓人得選擇分層建築物之某一或某些所有人作為應移轉權利之對象。五、然而，如屬結構獨立之樓宇損毀，則要求重建樓宇之權利由至少占有關樓宇價值三分之二之單位所有人擁有，但設定憑證另有規定或不作出重建將犧牲分層建築物之其餘所有人之應予重視之利益者除外。”

林
母
心
夏
卜
階
能
考
單



林
果
仁
黃
軍

20. 強制參與重建程序

20.1 本法案第二章第二節引入“強制參與重建程序”的規定，替代了特區政府在二零一九年進行的《澳門都市更新法律制度》公開諮詢中建議的“徵購制度”。

20.2 本法案的理由陳述指出，特區政府制定《都市更新法律制度》法案所依循的其中一個原則是：“保護私有產權及尊重所有權人意願，由所有權人實施都市更新，為此，法案建議採用強制參與重建程序作為最後的介入方式，而非採用徵購制度，讓所有權人可以取得重建後單位的所有權”。

20.3 提案人表示，在構思引入“強制參與重建程序”前，曾進行比較法調研，並參考了台灣地區的權利變換制度¹⁷。

20.4 考慮到本法案的適用範圍涵蓋各類用途和不同等級的樓宇，同時也適用於重建前後不同用途的樓宇，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

(1) 倘若重建後的樓宇用途與重建前不同，被強制參與重建的

¹⁷ 參見台灣地區的《都市更新條例》。根據該條例第三條（七）項的規定，權利變換是“指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計劃實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。”



林
果
仁
張
任
黃
軍

獨立單位小業主可能無法“回遷”；在此情況下，強制參與重建程序將如何進行？

- (2) 倘若重建後，樓價下調，而被強制參與重建的小業主即使被變賣重建後的獨立單位也難抵償其須分擔的重建費用；在此情況下，該如何處理？
- (3) 倘若屬重建前後不同用途的情況，如何判斷“要求強制參與重建的小業主成為不同用途的樓宇例如商廈或工廈的小業主”的處理方法是否公平¹⁸？

20.5 提案人回應稱，“法案以尊重業權人意願為原則，並透過必要仲裁制度確保佔多數業主提出的重建方案對強制參與重建業主是否公平。”“針對被強制參與業權人的情況，法案第十八條第一款（六）項規定，須保障被強制的業權人獲得公平的重建方案，尤其是否作出適切的安置措施。”“法案已規定在強制仲裁階段，仲裁員會衡量重建方案對其他未有主動參與重建的業主是否公平。”

20.6 提案人表示，倘若在重建過程中已經能夠預見樓市的風險，則重建後的樓價應不會與預期的相距甚遠。因此，重建後的樓宇應會存在相當的價值，否則大部分業權人最初亦不會同意重建。至於樓市會否在四、五年間產生翻天覆地的變化，事實上亦沒有人

¹⁸ 本法案最初文本第十八條第一款僅舉例列舉六項須考慮的事宜，其中（六）項規定須考慮“重建方案並非對被申請人明顯不公平”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

能夠預見。本法案的構思是，即使某一小業主不欲參與重建，但只要經過仲裁程序，其亦須參與重建，其可與其他小業主分享因重建而產生的利潤，但在出現虧損時，也須共同承擔。

20.7 至於樓宇重建後更改用途的情況，委員會關注有關用途的更改對被強制參與重建的小業主的影響。為此，委員會就樓宇重建後更改用途的原因，以及如何保障被強制參與重建的小業主的權益尤其是居住權等事宜，與提案人進行了深入討論。

20.8 經考慮委員會提出的意見，並為給予被強制參與重建的小業主更好的保障，提案人在本法案最後文本第十八條第一款新增一項，亦即第（七）項，規定在仲裁程序中，仲裁庭在作出裁決時，須確認強制參與重建程序已根據本法案的規定進行，並尤須考慮：

“（七）被申請人在重建後須獲分配與原有獨立單位使用准照所載用途相同的獨立單位，但基於城市規劃原因而無法維持原有用途，又或出現下條所指情況除外。”

20.9 提案人在解釋第十八條第一款（七）項的含意時指出，倘若不屬“基於城市規劃原因而無法維持原有用途”的情況，則當樓宇進行重建並擬改變原來獨立單位的用途時，只要該獨立單位的小業主不同意改變用途，便不能透過強制參與程序而開展樓宇重建。

林業仁再
張
任
黃
昇



20.10 提案人指出，按照今年初公佈的城市總體規劃¹⁹，在十八個分區規劃中，並沒有強制性要求將住宅轉作其他用途。

21. 對舊樓重建中各持份者的利益的考慮

21.1 舊樓小業主的利益

21.1.1 誠如第 20.7 點至第 20.10 點所述，委員會在細則性審議中，對本法案最初文本如何保障被強制參與重建的小業主的居住權予以關注，而提案人經考慮委員會提出的意見，在第十八條第一款新增（七）項，以更好地保障小業主的居住權。

21.1.2 除了重建後的回遷問題，委員會亦關注重建程序的透明度，以及在重建過程中，被強制參與重建的小業主的居住安排。

21.1.3 本法案最初文本第五條規定：“一、重建程序包括一前期階段，在該階段有意重建的一名或多名所有權人須透過重建方案草案，收集其他所有權人對重建的意向。二、上款所指的重建方案草案，須由已註冊技術員、自然人商業企業主或公司編製，其內尤須載明工程計劃草案擬本及預計的重建負擔。”

¹⁹ 參見第 7/2022 號行政法規核准的《澳門特別行政區城市總體規劃（2020-2040）》。

林業七
張
任
黃
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

林
學
七
西
下
張
任
青
員

21.1.4 委員會認為，本法案最初文本第五條關於收集重建意向階段的透明度，對小業主而言十分重要，但該條文並沒有規定如何向小業主收集意向，也沒有規範收集意向在程序上的透明度。

21.1.5 對此，提案人解釋，“法案第五條的立法原意僅為指導業主收集意向的方法，除此之外，業主也可透過其他方法了解及收集其他業主的重建意向。另一方面，對重建項目有關鍵作用的是法案第八條及第九條所定的‘重建方案’及‘重建協議’，故法案會對該等必備文件有明確且詳細的法定要求。”

21.1.6 至於在重建過程中，被強制參與重建的小業主的居住安排，提案人指出，有關臨時安置由決定實施重建的其他小業主或負責重建的發展商確保，而相關規定載於本法案第十八條第一款（六）項²⁰。

21.1.7 委員會要求提案人說明，有關臨時安排可否由都更公司提供暫住房？

21.1.8 提案人回應稱，“法案規定的都市更新重建由業權人推動，並著重其意願，因此，業權人如何對被強制參與重建的業權人進行安置的問題應由其自行協商，不屬本法案規範的事宜。”“至

²⁰ 本法案第十八條第一款（六）項規定：“重建方案並非對被申請人明顯不公平，尤其是關於被申請人所須支付的重建負擔，以及對被申請人有否安排適切的臨時安置措施”。



於暫住房的供應和申請等事宜，將由特區政府根據政府的政策需要，依循第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》的規定跟進。”

21.2 舊樓承租人的利益

21.2.1 澳門現行《民法典》在租賃制度中所規定的“買賣不破租賃”²¹的內容旨在保障私人的居住權²²，現本法案最初文本第三十一條為了推動都市更新的舊樓重建而間接地引入“買賣可破租賃”的特別規定²³。然而，本法案卻沒有像特區政府於二零一一年提出的《舊區重整法律制度》法案般，訂定對承租人（包括屬居住、工商

²¹ 《民法典》第一千零四條（出租人地位之移轉）規定：“取得作為訂立租賃合同基礎之權利之人，繼受出租人之權利及義務，但不影響登記規則之適用。”另參見《民法典》第一千零一十三條、第一千零一十六條及第一千零二十二條。

²² 這裡指的是廣義的居住權，而非《民法典》第一千四百一十一條規定的概念。

²³ 本法案最初文本第三十一條規定：“一、所有權人自訂立重建協議之日起六日內，又或仲裁庭自裁定強制參與重建的仲裁裁決轉為確定之日起六日內，須將有關事實向承租人作出書面通知。二、如因承租人身份或下落不明，又或未能作出上款所指通知，則將有關通知張貼於有關分層建築物或獨立單位的入口處，通知視為完成。三、租賃合同自作出通知之日起計，於《民法典》第一千零三十九條第一款規定的期間屆滿後失效，承租人須返還所承租的不動產。”

林果人
陳
強
任
黃
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

業或從事自由職業用途的不動產承租人)的補償及補助機制²⁴。因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 本法案不訂定對承租人的補償或補助機制的立法取向；
- (2) 對承租人的居住權，以及對營商的承租人在投資方面的保障，提案人有何考慮？

21.2.2 提案人解釋，“經第 13/2017 號法律《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》修改的現行《民法典》第一千零三十八條第二款規定，出租人無權在不動產租賃合同期不足三年內單方終止合同。如受重建約束的單位處於上述規定的情況，尤其是接近開展重建時才訂立租賃合同的話，重建將因而無法按時執行又或須拖延較長的時間。為推動和協助重建的順利進行及完成，在立法上認為需要一併處理有關問題，避免重建因上述規定而無法處理租賃合同期仍在三年內的單位。”

21.2.3 提案人表示，本法案第三十一條的規定只是在單方終止合同的理念下，處理租賃合同期未滿三年的情況，並在該條第三款規定在經過單方終止預先通知期後，租賃合同便失效。至於出租人與承租人之間的關係，尤其是對承租人的補償等，適用一般民法規定處理。倘若舊樓小業主按照本法案第五條的規定，收集重建意向，再經正式簽署重建協議、取得特定百分比，直至透過仲裁程序以取

²⁴ 參見《舊區重整法律制度》法案第三十九條及第四十條。

林
梁
烈
風
強
偉
軍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

得餘下業權人的同意，整個過程可能已經歷時數年，並非屬於突然發生的狀況。

21.2.4 提案人指出，“如果法案僅針對舊樓重建租賃關係終止訂定賠償制度，憂慮將出現制度上的不平衡，故認為應尊重合同雙方對租賃關係所訂定的規則，由法律規定法定賠償並不合適。另一方面，法案亦為擬承租者的利益提供最起碼的保障措施，法案規定須對有關重建狀況作出公示，規定訂立重建協議的法律行為及開展必要仲裁必須作出物業登記。”

21.2.5 為進一步明確立法取向，提案人在本法案最後文本第三十一條增加第四款、第五款及第六款：

“四、上款所指的失效，不影響承租人根據民法的一般規定或合同的規定向出租人要求賠償。

五、自全體所有權人訂立重建協議之日起，又或自裁定強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判轉為確定之日起，不得再訂立涉及重建獨立單位的租賃合同。

六、違反上款規定而訂立的合同視為無效。”

21.2.6 提案人表示，倘若承租人認為權利受損害，可透過現行民法的一般規定，向出租人要求損害賠償。

林
是
L
再
V
強
紀
黃
軍



林梁文
再
下
落
任
黃
員

21.3 對舊樓或其獨立單位擁有他物權的權利人的利益

21.3.1 本法案第三十五條提述了如何保障三類不動產他物權（亦即：擔保物權、用益物權²⁵、取得物權）的擁有人的利益。

21.3.2 委員會關注在舊樓重建程序中，該等權利人如何行使權利，尤其是：

- (1) 當舊樓被拆卸後變成“樓花”的狀態，銀行可否根據本法案最初文本第三十五條第二款及《民法典》第六百九十七條第一款的規定，要求有抵押的獨立單位的小業主以其他財產代替該舊樓的獨立單位，又或增加抵押其他財產作擔保？
- (2) 當舊樓被拆卸至新樓建成的期間，如何保障舊樓獨立單位倘有的用益權或居住權的擁有人的權利？倘若舊樓重建後改變用途，如何保障彼等的權利？
- (3) 對於舊樓獨立單位倘有的預約買受人，倘若舊樓重建後改變用途，如何保障該預約買受人的權利？

²⁵ 該條所指的用益物權屬限制用益物權，並不包括所有權。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

林
梁
上
為
正
張
能
考
單

21.3.3 提案人表示，上述擁有不動產他物權的權利人，可根據民法的一般規定，行使彼等的權利。

21.3.4 為清晰表達上點的立法取向，避免擁有不動產他物權的權利人在不知情下，舊樓所有權人已簽訂重建協議，提案人在本法案最後文本第三十五條第二款²⁶作出規定如下：

“為適用上款的規定，訂立重建協議的相關不動產所有權人須在訂立該協議之日前至少提前二十日，向上款所指權利人作出書面知會，其內尤須載有重建方案及將來取得的不動產的基本資料，以便權利人依法行使其權利。”

21.3.5 換言之，對擬重建舊樓擁有擔保物權、用益物權或取得物權的權利人，透過本法案第三十五條第二款的規定，便可知悉舊樓所有權人擬簽署重建協議以進行舊樓重建，而彼等在有需要時，可根據民法的一般規定，保障自身權益。

22. 仲裁機構的選定、仲裁員的資格及仲裁程序

22.1 本法案在第二章舊樓重建程序中引入必要仲裁機制，而負責仲裁的仲裁庭則由仲裁機構任命的三名仲裁員組成²⁷。毋庸置疑，

²⁶ 即本法案最初文本第三十五條第三款。

²⁷ 參見本法案第二十三條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

彼等的決定對推進舊樓重建的程序，以及對小業主的權益保障起著重要的作用。

22.2 由於本法案對仲裁機構的選定及仲裁員的資格著墨不多，因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 澳門特區是考慮設立一個專門的仲裁機構以處理舊樓重建的仲裁爭議，抑或在現有的仲裁機構²⁸中選定？
- (2) 對組成仲裁庭的仲裁員的資格有否特別規定？如何確保仲裁員的獨立性？^{29/30}

22.3 提案人回應稱，“暫考慮在現有的仲裁機構中選定，有關的考慮將配合特區政府未來相關方面的政策。”提案人解釋，由於仲裁已在澳門推行數十年，澳門特區現有的仲裁機構已具相當經驗，故暫不考慮為都市更新中的樓宇重建而增設一間仲裁機構。

²⁸ 澳門特區現有三間仲裁機構：澳門消費爭議仲裁中心、澳門律師公會自願仲裁中心、澳門世界貿易中心仲裁中心。

²⁹ 作為比較法參考，葡國針對須進行必要仲裁及強制仲裁的爭議，在法律亦引入相關規範，以確保仲裁員的獨立性。參見葡國第 259/2009 號法令第九條“仲裁員的獨立性”及第十條“業務的限制”。

³⁰ 本法案補充適用的第 19/2019 號法律《仲裁法》第三十三條“迴避”僅規定：“如當事人約定在設立仲裁庭前進行調解，曾擔任調解員職務的人不得擔任仲裁員，但當事人另有約定者除外。”

林
梁
L
L
L
張
黃
曾
L



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

22.4 至於組成仲裁庭的仲裁員的資格，提案人表示，“適用仲裁的一般制度，包括被指定的仲裁機構自身的組成規章，法案暫無意就有關事宜作特別規定。”

22.5 考慮到本法案第二十九條並沒有規定行政長官僅可指定一間仲裁機構，故委員會要求提案人說明日後是否也可指定多間仲裁機構？在此情況下，誰可決定將個案交由哪一間仲裁機構進行仲裁？

22.6 提案人回應稱，構思上在本法案獲通過生效初期，會指定一間仲裁機構負責；倘若日後重建個案增加，不排除行政長官再指定多一間或以上的仲裁機構，而被指定的仲裁機構均具有法定職權進行必要仲裁，屆時由提出仲裁的申請人決定往哪一間仲裁機構提起仲裁程序。

22.7 本法案最初文本並沒有就必要仲裁程序作出詳細規範，而第四十條第二款則規定：“第 19/2019 號法律《仲裁法》的規定，經作出必要配合後，適用於本法律關於仲裁未作規定的事宜”，但第 19/2019 號法律《仲裁法》第六章第四十六條至第六十八條是針對自願仲裁作出仲裁程序的規範，因此，委員會關注必要仲裁的具體操作。

22.8 考慮到在本法案生效後，隨著都市更新法律制度的推進，必要仲裁的個案將會逐漸增加，所以需要按照《仲裁法》的規

林
學
L
阿
V
張
黃
單
92



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

定，設立專門的程序規章，以進一步保障參與必要仲裁的各方當事人的利益。因此，提案人在本法案最後文本第二十九條新增第二款的規定：“仲裁機構須為進行上款所指的仲裁程序訂定專門的程序規章，並為此聽取法務局的意見。”

22.9 提案人表示，基於仲裁機構的自治性質，本法案第二十九條第二款所指的“法務局的意見”不具約束力。

22.10 此外，委員會亦關注對仲裁裁決的上訴規定，尤其是律師代理的強制性及上訴的效力。

22.11 本法案最初文本第二十七條第一款規定：“對本法律所指的仲裁裁決可按《民事訴訟法典》的規定，向中級法院提起上訴。”而第二款規定：“上款所指上訴按平常上訴的規則進行，該程序具緊急性質，有關行為較任何非緊急司法工作優先進行。”

22.12 現行《民事訴訟法典》第七十四條就民事訴訟程序中，須否委託律師的情況作出規範，其中第一款 a)項規定，可提起平常上訴之案件必須委託律師。因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 對本法案所指的必要仲裁裁決提起上訴，律師代理是否屬強制性？
- (2) 在本法案所規定的必要仲裁程序中，須否委託律師？

林
梁
心
馬
張
考
學
記



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

22.13 提案人解釋，在仲裁程序中，非強制由律師代理；但針對仲裁裁決向中級法院提起上訴，便須按照一般規定，由律師代理。

22.14 本法案所規定的必要仲裁共分兩類：(1) 解決執行強制參與重建而引起的爭議的必要仲裁³¹；(2) 解決執行重建協議而引起的爭議的必要仲裁³²。

22.15 本法案最初文本第二十七條第一款規定：“對本法律所指的仲裁裁決可按《民事訴訟法典》的規定，向中級法院提起上訴。”但有關上訴的效力³³，該條文並沒有明確規定。

³¹ 參見本法案第十六條。

³² 參見本法案第二十二條。

³³ 《民事訴訟法典》第六百零七條（具中止效力之上訴）第一款規定：“連同本案卷宗立即上呈之上訴具中止效力。”第二款規定：“其他上訴中，僅下列者具中止效力：a) 對就所提出之某一或某些請求之裁判提起之上訴；b) 對科處罰款之批示提起之上訴；c) 對判處履行透過寄存或擔保予以保證之金錢債務之批示提起之上訴；d) 對命令取消任何登記之裁判提起之上訴；e) 法官指定具中止效力之上訴；f) 法律明確賦予該效力之上訴。”

第19/2019號法律《仲裁法》第六十九條第七款規定：“撤銷之訴的待決不妨礙以仲裁庭裁決為依據提起執行之訴，為一切法律效力，該訴訟的待決等同於僅具移審效力的上訴的待決。”

林翠蓮
黃翠蓮



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

22.16 考慮到本法案所規定的仲裁屬必要仲裁而非自願仲裁，委員會關注向中級法院提起上訴的效力；這因涉及在上訴期間，可否執行仲裁裁決的問題。

22.17 提案人表示，本法案最初文本第二十七條所規定的上訴具“移審效力，補充適用《仲裁法》第六十九條”。

22.18 委員會指出，如上訴具“移審效力”，亦即不具“中止效力”。倘若仲裁裁決裁定某舊樓獨立單位的小業主須強制參與重建，其後該名小業主向中級法院提起上訴。在上訴期間，由於仲裁裁決可被執行，相關舊樓可能因此會被拆卸。倘若在上訴案中，中級法院裁定被強制參與重建的小業主勝訴。在此情況下，如何保障該名小學主的權益？

22.19 經考慮委員會提出的意見，以及本法案所規定的必要仲裁屬強制性質，提案人參考現行第 9/2021 號法律《消費者權益保護法》第八十一條第一款的規定³⁴，在本法案最後文本對第二十七條第一款作出如下修改，從而按照《民事訴訟法典》相關規定³⁵，設定本條所指的上訴具中止效力：

³⁴ 第 9/2021 號法律《消費者權益保護法》第八十一條第一款規定：“經營者可對仲裁裁決向中級法院提起上訴，並適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定。”

³⁵ 《民事訴訟法典》第六百零一條（立即上呈之上訴）第一款規定：“一、下列上訴提起後須立即上呈中級法院：a）對引致訴訟程序終結之裁判提起之上

林
星
七
再
張
黃
景
龍



“對本法律所指的仲裁裁決可向中級法院提起上訴，並適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定。”

22.20 同時，因應第二十七條第一款的修改內容，第二十一條第一款及第二款亦修改如下：

“一、已轉為確定且裁定強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判，視為取代受強制參與重建約束的所有權人作出同意重建所必需的意思表示，並視為該等所有權人亦因此受第九條所指重建協議及倘有的第十一條所指委任合同的約束，以及取得因同意重建而產生的一切權利及承擔一切義務。

二、上款所指的仲裁裁決或司法裁判亦等同於取代依法須就重建作出同意的其他權利人，尤其是被申請人的配偶作出該同意。”

23. 仲裁負擔

23.1 本法案最初文本第二十九條第二款規定，“仲裁機構為執

訴；……。”第六百零三條（連同本案卷宗上呈之上訴）規定：“對引致在被上訴之法院內進行之訴訟程序終結之裁判所提起之上訴，或對中止有關訴訟程序之裁判所提起之上訴，以及僅與對該等裁判提起之其他上訴一同上呈之上訴，須連同本案卷宗上呈。”第六百零七條（具中止效力之上訴）第一款規定：“連同本案卷宗立即上呈之上訴具中止效力。”

林
學
文
張
景
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

行上款所指的仲裁程序而須由當事人承擔的費用，以公佈於《公報》的行政長官批示核准的收費表訂定。”

23.2 澳門特區現有的三間仲裁機構分別是以仲裁“請求之利益值”、“爭議利益值”或“案件之利益值”為基礎收取仲裁的相關費用。考慮到舊樓重建涉及的樓宇獨立單位的價格動輒以數百萬元計，因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 如何訂定舊樓小業主在必要仲裁程序中須承擔的費用？
- (2) 在強制參與仲裁程序中，有關仲裁費用是由雙方分擔，抑或僅由敗訴方承擔？

23.3 提案人指出，相對於司法費用，仲裁機構的收費並不便宜。本法案建議透過行政長官批示將仲裁收費“鎖定”，屆時無論指定哪一間仲裁機構進行本法案規定的必要仲裁，均希望該等機構在開展有關業務時，當中亦包含相關的公共利益。在構思上，不會讓有關收費過高；倘若仲裁收費過高，可能會因仲裁負擔太重而令小業主卻步。

23.4 至於仲裁費用的分擔方式，提案人表示，將會由行政長官批示訂定。

林
梁
人
劉
張
黃
畢
任



23.5 為明確在仲裁程序中，當事人須支付的負擔，以及上點的立法取向，提案人在本法案最後文本第二十九條新增第三款，以及修改最初文本的第二款（亦即最後文本的第四款）如下：

“三、仲裁負擔包括仲裁員的服務費、程序的行政負擔及調查證據的費用，該等負擔由當事人支付。

四、仲裁負擔、當事人承擔費用的方式，以及與收費有關的其他事宜，以公佈於《公報》的行政長官批示訂定。”

24. 違反本法案的規定的法律後果

24.1 本法案在多條條文中訂定不少強行性的規範，但沒有就違反該等規範設定法律後果，也沒有規定由哪一實體具職權監察私人對本法律遵守的情況；而本法案第四十條第一款則規定，“對本法律未有特別規範的事宜，按其性質，補充適用《民法典》、《民事訴訟法典》、《物業登記法典》、《公證法典》及《印花稅規章》的規定。”因此，委員會要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 私人不遵守本法案的規定而對他人造成損害，是否按《民法典》的規定作出損害賠償？
- (2) 因不遵守本法案的規定而訂立的法律行為例如重建協議、委任合同等等，將會導致該等法律行為無效抑或可撤銷？

林梁文
再
張
考
單
記



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

又或是按《民法典》尤其是第二百八十七條³⁶的規定處理？

(3) 本法案在條文中規定的各個期間，除了行使權利的期間外，對其他期間的不遵守有何法律後果？

(4) 本法案為何不引入公權力的監察角色？

24.2 提案人回應稱，私人不遵守本法案的規定而對他人造成損害，將按《民法典》的規定作出損害賠償；私人不遵守本法案的規定而訂立的法律行為，亦是適用《民法典》的一般規定。提案人指出，訂立本法案所指的重建協議、委任合同等法律行為的程序中，將會由公證員監察其合法性。

24.3 至於不遵守本法案在條文中所規定的期間的法律後果，提案人解釋，“除法案第二十五條，規定仲裁申請的回覆期間，如不遵守視為未提交答覆外，法案其餘的期間皆為指引性質的期間，因此，無特別規定法律後果。”

24.4 就議員關注本法案為何不引入公權力的監察角色的問題，提案人指出，“法案規定的程序及步驟，在各階段分別由不同的部門及機構作出監管及保障，包括土地工務局、公證員、登記及公證部門、仲裁機構等。”

³⁶ 《民法典》第二百八十七條（違法訂立之法律行為）規定：“違反強制性之法律規定而訂立之法律行為無效，但法律另有規定者除外。”

林
某
L.
再
V
張
黃
單
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

林學人
陳興龍

24.5 提案人表示，為了便民所需，將來可制作更簡單易明的流程說明，並指明相關權限實體，以便大眾更容易理解明白。

25. 本法案與現行法例的協調

25.1 本法案與第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》 (以下簡稱《樓花法》)的協調

25.1.1 現行《樓花法》對在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔作出了規範。該法律第四條規定：“僅在獲得土地工務運輸局³⁷的預先許可後，方可作出在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，否則該等法律行為無效。”第五條第一款規定：“在同時具備下列要件時方可獲發預先許可：（一）已獲發整體建築工程准照；（二）已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；（三）如屬以分層所有權制度興建的樓宇，則已完成設定分層所有權的臨時登記；如屬非以分層所有權制度興建者，則已在該樓宇的物業登記標示上作出‘在建樓宇’的附註。”

25.1.2 本法案建議在舊樓開始重建前，容許於簽署重建協議時存在“倘有的擬增建獨立單位的取得人”，且容許“在擬增建獨立單

³⁷ 現為土地工務局，參見第 14/2022 號行政法規《土地工務局的組織及運作》第二十五條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

位上設定物之擔保”³⁸。對此，委員會關注本法案與現行《樓花法》如何協調，並要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 在訂立重建協議的階段，亦即在舊樓尚未拆卸之前，新建樓宇依法³⁹不能作出設定分層所有權的臨時登記；在此情況下，為何會存在本法案第九條第一款所指的“尚有的擬增建獨立單位的取得人”？
- (2) 在訂立重建協議時，倘若擬重建舊樓的小業主僅取得本法案第六條所指的業權最低百分比的小業主同意，彼等是否具正當性把舊樓重建後尚有的增建獨立單位移轉給“尚有的擬增建獨立單位的取得人”？而該等取得人是否具正當性在該等單位上設定物權負擔？⁴⁰
- (3) 本法案最初文本第十二條第八款（二）項規定：“以重建協議為依據，作出重建後的獨立單位的取得登記”。那麼，本法案所指的重建協議在法律上是什麼性質？

³⁸ 參見本法案最初文本第九條及第十條。

³⁹ 參見《物業登記法典》尤其是第十條及第四十三條的規定。

⁴⁰ 參見《民法典》第六百八十三條（登記）、第六百八十四條（標的）、第八百八十二條（買賣之無效）及第八百八十三條（他人財產視作將來財產）、《物業登記法典》第四條（當事人之間之效力）、第九條（證明有關不動產之合法性）、第二十九條（正當性之一般規則）及《公證法典》第七十七條（受分層所有權制度約束之房地產）。

林
星
七
再
林
黃
軍
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- (4) 本法案最初文本第十三條規定：“作出上條第八款（一）項及（二）項所指的登記後，原有獨立單位的所有權人及擬增建獨立單位的取得人在該等登記轉為確定後，方可針對相關單位作出轉讓或設定負擔的法律行為。”如此，在簽訂重建協議後至舊樓重建完成這段期間，“倘有的擬增建獨立單位的取得人”可否把該等單位向他人作出承諾轉讓？

25.1.3 提案人回應稱：“《都市更新法律制度》法案的其中一個核心是保障參與重建的原所有權人的利益，讓原所有權人無需轉讓所有權便可以完成重建，為此，法案特別設立‘重建協議’制度，透過賦予該‘重建協議’具有物權的效力，讓重建開始時已可以確定各所有權人在樓宇重建中及重建後的各種法律狀況及分配情況，各個當事人無須在重建後再簽署任何‘本約合同’或‘轉讓合同’。

與此同時，為了讓參與重建者能夠順利融資，法案更突破現有的公證及物業登記法律制度，特別容許‘重建協議’內擬增建獨立單位的取得人，以該等單位為標的與他人（如銀行）訂立設定物之擔保（如抵押）的公證書，並且在完成重建後自動成為確定性的物業登記。

正由於本法案設定了多項有別於一般制度的便利重建順利進行的措施，為了保障不動產市場的穩定性，法案明確規定原有獨立單

林
果
心
馬
心
張
黃
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

位在樓宇拆卸後便不可以作出承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔，該等單位與增建單位只有完成重建後方可作出上述行為。

值得一提是，雖然法案並未被排除適用於已整合歸一所有權的重建情況，但法案也沒有限制超過 30 年樓齡的樓宇必須適用法案的規定進行重建。換言之，若發展商已取得樓宇的全部業權，他可以決定採用一般制度的規定進行重建，並且依照第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》銷售‘樓花’。”

25.1.4 由於本法案最初文本未能清晰反映上點的立法取向，尤其是沒有明文禁止“倘有的擬增建獨立單位的取得人”，在簽訂重建協議後至舊樓重建完成這段期間，向他人承諾轉讓該等擬增建的獨立單位，因此，提案人在本法案最後文本將第九條第三款修改為：

“在不影響第十三條規定適用的情況下，重建協議約束因生前或死因移轉的繼受人，且其須繼受該協議的權利和義務；屬擬增建獨立單位的取得人，則僅在第十二條第八款（一）項及（二）項所指的登記轉為確定後，方可針對相關單位作出生前承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔的法律行為，但不影響下條規定的適用。”以及將第十三條修改為：“作出上條第八款（一）項及（二）項所指的登記後，原有獨立單位的所有權人在該等登記轉為確定後，方可針對相關單位作出生前承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔的法律行為。”

林梁文



25.2 本法案與第 12/2013 號法律《城市規劃法》的協調

25.2.1 本法案最初文本第八條第四款規定，“工程計劃草案的有效期直至下條第四款所指的協議失效之日為止⁴¹，且不受嗣後法例的規定影響，但仍須遵守文化遺產保護方面的嗣後法例。”第九條第四款則規定：“重建協議在下列任一情況下失效：（一）自訂立第一款所指的重建協議之日起四年內，未完成強制參與重建程序而未能取得分層建築物全體所有權人的同意；（二）自完成強制參與重建程序取得分層建築物全體所有權人的同意之日起四年內，未取得建築物拆卸准照。”

25.2.2 提案人向委員會解釋本法案最初文本第八條第四款的立法取向是“由於工程計劃草案的有效期較短，為保障重建方案的穩定性，故法案建議延伸其有效期至重建協議失效為止。”該款所指的“嗣後法例”是包括澳門特區日後公佈的城市總體規劃及詳細規劃。

⁴¹第 38/2022 號行政法規《都市建築法律施行細則》第六條第五款規定：“如計劃已分階段遞交，申請人應自通知工程計劃草案獲核准之日起一百八十日內提交其餘的專業計劃。”該行政法規第十五條第一款規定：“如不對隨後階段的計劃提交核准申請，則分批核准計劃的批示自其通知之日起一百八十日後失效。”

林
梁
L
再
林
黃
卓
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

25.2.3 由於工程計劃草案⁴²不僅涉及擬建的建築物的外觀、體量和結構，還包括建築物及其內各獨立單位的用途。因此，委員會關注，倘若擬重建的舊樓坐落的地段因其後的詳細規劃生效或修改而改變用途，澳門特區會否因此而禁止舊樓按已批准的工程計劃草案進行重建⁴³，會否因此導致澳門特區需要承擔賠償責任？

25.2.4 提案人回應稱，“基於法案旨在推動重建的成功實施，尤其收集業權人意願並通過重建方案過程已困難重重，要確保重建階段的穩定性，不因嗣後法例而使重建項目處於不穩定狀況，故政策上作出選擇處理。”

25.2.5 考慮到根據第 12/2013 號法律《城市規劃法》第五十三條的規定，關於首次實施或修改城市規劃導致的賠償，是取決於相關業權人持有有效的建築物建築工程准照而非工程計劃草案，因此，委員會希望提案人在考慮推動舊樓重建與降低澳門特區賠償風險上作出平衡。

25.2.6 經考慮委員會提出的意見，提案人在本法案最後文本對第八條作出修改，包括新增一款（即最後文本第四款）：“如在工程計劃草案獲核准或附條件核准後的兩年內未訂立下條所指的重建協議，則工程計劃草案失效。”以及將原來的第四款（即最後文本第

⁴² 亦即建築計劃。

⁴³ 參見第 12/2013 號法律《城市規劃法》第六章“預防措施”。

林果
1.
再
1
松
黃
軍
9E



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

林
是
子
再
行
陸
黃
澤
仁

五款)改為:“如在上款所指期間訂立重建協議,則工程計劃草案在重建協議的效力消滅時失效。”

25.2.7 同時,提案人亦把第九條第四款(二)項改為:“自取得分層建築物全體所有權人的同意之日起四年內,未取得新的分層建築物的工程准照”,藉此避免業權人在舊樓拆卸後遲遲不展開重建工程,但工程計劃草案仍可繼續生效的情況出現。

25.3 本法案與第 10/2013 號法律《土地法》的協調

25.3.1 本法案最初文本第三十三條第一款規定:“如所有權人根據本法律的規定,在屬以批給制度批給的土地執行重建,因具合理原因而未遵守土地重新利用期,不適用第 10/2013 號法律《土地法》有關因而導致批給失效及隨後收回土地的規定。”

25.3.2 第 10/2013 號法律《土地法》第二條規定了管理國有土地應遵的原則,而其中一項原則是“切實有效利用土地原則”⁴⁴。

25.3.3 委員會關注本法案最初文本第三十三條第一款所指的“具合理原因”由誰認定?如何確保日後在舊樓重建中,屬以批給制度批給的土地可獲切實有效利用?

⁴⁴該原則規定:“確保適時合理使用土地,充分利用土地資源。”



25.3.4 提案人向委員會解釋有關條文的立法取向：“法案建議第三十三條的目的，旨在確保重建項目不會因資金短缺等其他合理原因而導致超越利用期，並使重建項目無法成功實施。根據多年的司法實踐經驗，第 10/2013 號法律《土地法》所訂的‘不可歸責’並不包括土地承批人自身資金不足的情況，因此，法案建議使用‘具合理原因’的概念，以涵蓋其他合理的情況。”

25.3.5 委員會認同提案人的立法取向，但委員會指出，樓宇重建項目中，造成資金短缺的原因眾多且不盡相同，而有關原因亦未必是合理理由而不可歸責於土地承批人。那麼，是否適宜由澳門特區主管實體對該條所指的“具合理原因”進行審核？

25.3.6 經考慮委員會提出的意見，提案人在最後文本將第三十三條第一款修改為：“如所有權人根據本法律的規定，在屬以批給制度批給的土地執行重建，因具合理原因而未遵守土地重新利用期且經主管實體批准，不適用第 10/2013 號法律《土地法》有關因而導致批給失效及隨後收回土地的規定，但不影響第 10/2013 號法律其他規定的適用。”

25.4 本法案與第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》的協調

林果人
趙
洪
黃
景
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

25.4.1 本法案第三十七條對都市更新中的舊樓重建提供一系列的稅務優惠。同樣地，第 2/2019 號法律對“依法作出的樓宇拆卸及重建所涉及的不動產臨時或確定的移轉”也給予稅務優惠。

25.4.2 考慮到第 2/2019 號法律與本法案在可獲豁免稅項的對象、可獲豁免稅項的時點、繳納和退稅的程序、豁免的限制等等事宜上存在異同之處，因此，委員會要求提案人說明本法案第三十七條規定的稅務豁免與第 2/2019 號法律規定的稅務豁免具體如何執行？

25.4.3 提案人回應稱，“第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》的立法背景與現時法案有所不同，該法律著重解決涉及將所有權轉移予一承建/發展商，並於建成後將所有權轉回予業主的重建模式。而法案則著重業權人自行推動及主導的重建模式，可不涉及業權的轉移。因此，第 2/2019 號法律的稅務優惠制度與法案規定的稅務豁免制度的目標不同，兩制度沒有衝突，將因應具體的重建情況分別適用。”

IV

細則性審議

林果仁
夏
陸黃軍
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

26. 在上述概括性審議的基礎上，委員會根據《立法會議事規則》第一百一十九條的規定，對本法案所規定的具體解決方案是否切合本法案的原則及本法案在法律技術層面是否妥當進行了細則性審議。

27. 提案人對本法案的細則性審議提供了緊密的合作，並提交了最後文本，分四章共四十三條條文。以下的分析將以本法案的最後文本，即提案人於二零二二年十一月二十四日提交的文本為基礎，按照本法案最後文本中的條文順序，對委員會所討論的主要問題作出分析。

28. 第一章 一般規定

第一章屬一般規定，共有四條條文，規範本法案的標的及適用範圍、都市更新重建定義、決定實施重建的主體，以及都更公司在樓宇重建中的支援與參與。

29. 第一條 標的及適用範圍

29.1 本條規範法案的標的及適用範圍，就該等事宜，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第16點。

林業人
吳
江
理
黃
學
健



林
梁
文
山
張
貴
平
仁

29.2 經考慮委員會提出的意見，提案人在最後文本完善了本條的內容，由最初文本兩款增至四款，亦即增加最後文本的第二款及第三款，以明晰都市更新的內容不限於樓宇重建，而本法案所建議的法律制度主要規範重建事宜，其他事宜則由相關適用的法律制度予以規範。

29.3 考慮到委員會提出第一款所指的“落實都市更新而重建分層建築物的法律制度”的目的不僅限於“以改善居住環境及城市景觀”，故提案人在最後文本刪除了最初文本所載的“以改善居住環境及城市景觀”的表述。

29.4 根據提案人的解釋，雖然本法案第一條第三款訂明“都市更新分層建築物重建適用本法律的規定”，但本法案並沒有排除適用於已整合歸一所有權的重建情況，也沒有限制超過 30 年樓齡的樓宇必須適用本法案的規定進行重建。倘若發展商已取得樓宇的全部業權，其亦可採用一般制度的規定進行重建。⁴⁵

30. 第二條 都市更新重建定義

30.1 本條最初文本規定：“重建是指對達到特定樓齡、屬殘破或危害公共衛生及人身安全的單一或多幢建築物進行拆卸，並興建新建築物。”

⁴⁵ 參見本意見書第 25.1.3 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

30.2 考慮到“建築物”的涵義較“樓宇”為廣⁴⁶，例如公園也屬建築物，因此，委員會要求提案人說明本條採用“建築物”而不採用“樓宇”的立法取向。

30.3 提案人解釋，“使用‘建築物’而不採用‘樓宇’的目的主要基於前者的涵義更廣，包括不屬樓宇的其他建築物，因為本法案中的重建並不僅限於原有樓宇的原址重建，可能涉及到片區式的重新規劃及建設。”

30.4 此外，本條最後文本明確指出新建的建築物必須是分層建築物。倘若新建的樓宇屬單一業權建築物，則不適用本法案所建議的法律制度。

30.5 至於“特定樓齡”一詞，為免日後在適用上產生歧義，提案人在最後文本將“特定樓齡”修改為“符合第六條所指的樓齡”。

30.6 考慮到本條最初文本所規定的“重建”定義與第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》第二條第二款⁴⁷所規定的不同，因

⁴⁶ 第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》第二條（三）項及（四）項分別規定，“建築物：是指供人使用的不動產，以及在土地上永久定着的任何建築的建造、復建、擴建、更改或保養活動或成果”；“樓宇：是指有獨立通道、頂蓋、並以地基至頂蓋的外牆或樓宇間的分隔牆劃定範圍，供人使用或作其他用途的永久性建築物”。

林
梁
王
陳
黃
卓
紀



此，最後文本加上“為適用本法律的規定”的表述，以及將本條的標題修改為“都市更新重建定義”。

31. 第三條 決定實施重建的主體

31.1 關於本條及下一條條文涉及的“都市更新中主導重建舊樓的實體”，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 17 點。

31.2 本條最後文本僅作技術性的調整，完善了標題和內容。

31.3 標題由最初文本的“實施主體”修改為“決定實施重建的主體”，而內容亦引入“決定”二字。

31.4 提案人解釋，本條最後文本引入的修改內容旨在令行文更加清晰，明確指出由樓宇小業主決定是否重建樓宇，小業主是重建樓宇的發起人及主導者，但不影響在重建樓宇過程中，小業主委託建築商或社團執行或協助執行重建工作。

⁴⁷ 第 2/2019 號法律第二條規定：“為適用本法律，下列用語的定義為：（一）‘拆卸’：是指拆毀部分或整幢樓宇的工程；（二）‘重建’：是指按土地工務運輸局核准的圖則在同一地點進行新的建築工程；（三）……；（四）……。”

林
梁
人
政
局
黃
單
能



32. 第四條 支援及參與

32.1 關於都更公司在本法案所建議的都市更新法律制度的參與角色，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 17 點。

32.2 本條最後文本完善了最初文本的內容，尤其是在第一款（二）項增加“尤其於該公司網頁中公佈重建項目的資訊”，以及修改第二款。

32.3 提案人解釋，本條第一款（二）項增加的內容，旨在增添一個渠道，以便在有需要進行強制參與仲裁程序時，亦可在都更公司網頁查找相關信息。

32.4 提案人指出，在仲裁申請及仲裁裁決的通知方面，根據本法案第二十四條第四款的規定，“公示通知須透過在仲裁機構及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關通知，以及在相關分層建築物及獨立單位的入口處張貼有關通知的方式作出；在作出上述通知後，通知視為完成。”

32.5 至於本條第二款的修改內容，旨在清晰立法原意，亦即倘若都更公司以樓宇小業主身份參與都市更新重建時，是適用本法案所建議的整個制度，而非僅限於本條最初文本所指的“第三十七條第一款的規定享有豁免”。

林業仁
夏
正
黃
軍
臣



林
生
元
洪
黃
澤
元

33. 第二章 重建程序

第二章規範重建程序，分四節合共二十六條條文：第一節：啟動重建；第二節：強制參與重建程序；第三節：執行重建協議的爭議；第四節：必要仲裁的共同規定。

34. 第一節 啟動重建

本節就如何啟動重建作出規範，尤其是：收集重建意向、可啟動強制參與重建程序的最低業權百分比、製作重建方案、簽訂重建協議及設定負擔、委任代理、作出物業登記等等事宜。

35. 第五條 收集重建意向

35.1 本條最後文本對最初文本作出較大修改，最初文本規定：

“一、重建程序包括一前期階段，在該階段有意重建的一名或多名所有權人須透過重建方案草案，收集其他所有權人對重建的意向。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

二、上款所指的重建方案草案，須由已註冊技術員、自然人商業企業主或公司編製，其內尤須載明工程計劃草案擬本及預計的重建負擔。”

35.2 由於最初文本第一款規定由“一名或多名所有權人”收集其他所有權人對重建的意向，因此，委員會關注其他人例如尚未收購舊樓任何獨立單位所有權的發展商，可否向舊樓小業主收集對重建樓宇的意向？

35.3 對於最初文本第二款所指的“工程計劃草案擬本”，考慮到現行法例尤其是第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》沒有相關的定義，故委員會要求提案人說明“工程計劃草案擬本”的具體內容，以及倘若不符合第二款的規定會否影響續後啟動的重建程序的有效性。

35.4 提案人解釋，本條所指的收集重建意向不屬強制性階段，並非舊樓重建的法定程序。

35.5 經考慮委員會提出的意見，以及清晰上點所指立法原意，提案人將本條最後文本修改為：

“重建程序可包括一前期階段，在該階段有意推動重建者可透過載有預計重建負擔的重建方案草案，收集所有權人對重建的意向。”

林果人
再
行
修
改
畢
忙



35.6 本條最後文本尤其刪除了最初文本第二款，亦即重建方案草案無需“由已註冊技術員、自然人商業企業主或公司編製”。

35.7 提案人指出，在收集樓宇重建意向的階段，小業主之間可就是否重建進行商談，初步計算是否符合本法案第六條所規定的業權最低百分比，以及重建所需費用等等，而本條的內容僅屬提示性而非強制性。

36. 第六條 重建程序的業權最低百分比

36.1 就本條各項所規定可啟動強制參與重建程序的業權最低百分比，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 19 點。

36.2 本條最初文本（三）項規定：“分層建築物屬殘破或危害公共衛生及人身安全而被主管實體命令拆卸，最低百分比為百分之六十。”

36.3 根據第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》第十五條第四款的規定，“土地工務運輸局局長可依職權或應任何利害關係人的要求，命令對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物進行局部或全部拆卸，並為此訂定一期間。”

36.4 因此，委員會要求提案人說明，本條最初文本（三）項所

林梁烈
程黃



指的“拆卸”是僅指“全部拆卸”，抑或也包括“局部拆卸”？

36.5 提案人解釋，在立法原意上，該項是指“拆卸整體的分層建築物”。提案人指出，當主管實體認為樓宇危害公共安全及衛生，但拆卸命令僅涉及樓宇某一部分時，便意味著主管實體經評估後亦認為樓宇具有保留的可能性，故本法案第六條（三）項的規定不會適用於這種情況；只有在主管實體認為應全幢拆卸時，本法案才為此提供相應協助，將所需的業權百分比進一步下降。

36.6 對於如何結合第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》適用本條（三）項的規定，提案人向委員會作進一步說明，“結合第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》第十五條第四款及第十七條第一款⁴⁸的規定，土地工務局會訂定一期間供建築物業權人自行清拆有關建築物，這時業權人便可以按照本法案第七條及續後規定取得足夠重建百分比及開展重建程序。”

36.7 為明確立法取向，提案人在本條最後文本（三）項加上“全部”的表述，亦即：“分層建築物屬殘破或危害公共衛生及人身安全而被主管實體命令全部拆卸，最低百分比為百分之六十。”

⁴⁸ 第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》第十七條第一款規定：“如所有人不開展根據第十五條第三款及第四款命令其進行的工程，未於指定期間內遞交組成卷宗的資料，或提交的資料被拒絕，又或未於指定期間內完成有關工程，土地工務運輸局可即時施工，有關費用由所有人負責。”

林果
人
為
作
程
黃
果
能



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

36.8 委員會提出，以往有些建築物由三幢樓宇組成，但沒有分開進行物業登記，故此在計算樓宇業權百分比時，是以三幢樓宇一併計算。倘若其中一幢樓宇被主管實體命令拆卸，是否屬於“全部拆卸”的情況？倘若其餘兩幢樓宇的小業主不同意，是否不可根據本法案所規定的法律制度進行重建？

36.9 提案人回應稱，按照現行的法律制度，僅視該幢樓宇為整座建築物的部分拆卸，故不適用本條（三）項的規定。有關情況，由現行其他法例尤其是第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定處理。

36.10 至於本法案以何日期作為確定達至本條所指的業權最低百分比，提案人稱，結合本法案第九條第一款的規定，是以簽署重建協議之日作為確定達至可啟動強制參與重建程序的業權最低百分比的日期。

37. 第七條 樓齡及業權百分比的計算方式

37.1 對於本條第一款第二部分的規定：“屬無使用准照的情況，則按主管實體發出的載有經適當證明該分層建築物可供使用的日期的文件為準。”委員會要求提案人說明在澳門特區有哪些分層建築物，在物業登記局已作出分層所有權登記，但“屬無使用准照的情況”？

林
世
七
兩
一
張
黃
厚
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

37.2 提案人解釋，第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》載有與使用准照相關的規定⁴⁹，不過，部分樓齡過舊的樓宇因歷史原因，儘管在物業登記上，已作出分層所有權登記，但卻沒有使用准照。所以本條須在法律上留有空間，處理有關情況，以證明該等分層建築物何時開始使用。至於該款所指由主管實體發出的文件則可以是多種多樣的，既可以是曾繳納房屋稅的文件，又或是發給門牌的資料等等。

37.3 本條最後文本完善了最初文本的葡文行文。

38. 第八條 重建方案

38.1 就本條最初文本關於重建方案所附同的工程計劃草案的規定與第 12/2013 號法律《城市規劃法》如何協調的問題，委員會與提

⁴⁹ 第 6/99/M 號法律第六條第一款規定：“為著本法律的效力，下列者構成使用准照：a) 為居住、為先占及為先占和居住，由一九四六年十二月三十一日第 966 號立法性法規通過的「澳門殖民地都市建築總章程」第十一章規定發出的准照；b) 為居住、為先占及為先占和居住，由一九六三年七月三十一日第 1600 號立法性法規通過的「都市建築總章程」第六篇第三章規定發出的准照；c) 由八月二十一日第 79/85/M 號法令核准的「都市建築總章程」第五十條及第五十一條規定發出的使用准照。”第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》第六十五條規定：“其他法律規定對八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》的準用，視為對本法律及有關補充法規相應規定的準用。”

林果人
何
楊
黃
吳
江



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

林果
1.
2.
3.
4.
5.
6.

案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第25.2點。

38.2 因應最後文本第五條的修改內容，本條最後文本第一款亦作出相應修改，加上“又或有意啟動都市更新重建項目時”的表述，以明確只要小業主之間取得共識，便可製作重建方案。

38.3 本條最後文本第三款加上“在未取得全體所有權人同意的情况下”，以明確有關工程計劃草案獲“附條件核准”是因未符合在核准工程計劃草案所需的全體業權人同意的要件，且僅在獲得全體業權人同意下，工程計劃草案才獲正式核准。

38.4 本條最後文本第四款是新增的，旨在避免獲核准的工程計劃草案在未簽署重建協議前可無限期有效。

38.5 本條最初文本第四款規定：“工程計劃草案的有效期直至今下條第四款所指的協議失效之日為止，且不受嗣後法例的規定影響，但仍須遵守文化遺產保護方面的嗣後法例。”

38.6 經考慮委員會在本意見書第25.2點提出的意見，以及因應新增的第四款，提案人在本條最後文本將最初文本第四款分拆為第五款及第六款，並修改相關內容如下：

“五、如在上款所指期間訂立重建協議，則工程計劃草案在重建協議的效力消滅時失效。



六、在工程計劃草案的有效期內，該草案不受嗣後法例的規定影響，但仍須遵守文化遺產保護方面的嗣後法例。”

38.7 由於重建協議除了本法案第九條第四款所規定的情況會失效之外，亦可能因沾有瑕疵而被法院撤銷或宣告無效，又或因簽署重建協議各當事人同意而被廢止，以致其效力消滅，故本條第五款將最初文本第四款規定的“工程計劃草案的有效期直至下條第四款所指的協議失效之日為止”，修改為“則工程計劃草案在重建協議的效力消滅時失效”，以明確“工程計劃草案”與“重建協議”之間的相聯性。

39. 第九條 重建協議

39.1 關於本條最初文本的規定，尤其是有關重建協議的法律性質，以及移轉倘有擬增建的獨立單位等事宜，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 25.1 點。

39.2 提案人表示，本條規定的重建協議是整個分層建築物重建過程中最重要的文件。倘若能進入簽署重建協議的階段，整個重建過程基本上已完成八成。當百分百業權人均已簽署重建協議，重建便可正式開展；又或僅取得第六條所指的最低百分比的業權人同意，續後便可開展強制參與重建程序，並透過必要仲裁等方法，讓未作出同意的業權人參與重建。

林
學
心
烈
下
陰
黃
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

39.3 本條最後文本第一款（六）項加入“支付方案”的表述。對此，提案人解釋，這因如何支付重建費用亦十分重要，故有需要在重建協議內列明。

39.4 本條最初文本第三款僅規定：“重建協議約束因生前或死因移轉的繼受人，且其須繼受該協議的權利和義務。”

39.5 為清晰本法案禁止“倘有的擬增建獨立單位的取得人”，在簽訂重建協議後至舊樓重建完成這段期間，向他人承諾轉讓該等擬增建的獨立單位的立法原意，提案人在本條最後文本將最初文本第三款修改為：

“三、在不影響第十三條規定適用的情況下，重建協議約束因生前或死因移轉的繼受人，且其須繼受該協議的權利和義務；屬擬增建獨立單位的取得人，則僅在第十二條第八款（一）項及（二）項所指的登記轉為確定後，方可針對相關單位作出生前承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔的法律行為，但不影響下條規定的適用。”

39.6 委員會指出，既然本條的重建協議由私人自由訂立，為何本條最初文本第四款規定重建協議失效的情況？這除了考慮本法案最初文本第八條第四款的規定外，還考慮什麼因素？

39.7 提案人解釋，“因為法案賦予重建協議有特別的特性，例如約束繼受人，基於合理公平，也基於利益的平衡，亦需要相應的

林
果
人
為
此
張
黃
景
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

失效機制。”

39.8 對於本條最初文本第四款有關重建協議失效的規定，委員會關注該款均以“四年”為限的理由。

39.9 提案人解釋，“第一項，主要是考慮了仲裁程序一般於六個月完成（仲裁庭經適當說明理由並經聽取當事人的意見後，可延長上款所指的期限），另外，也考慮司法機關審理上訴的期間，兩者計算起來，四年是足夠完成兩者程序的期間。第二項，主要參考了《重建樓宇稅務優惠制度》第七條（豁免失效）第三款‘如獲豁免繳納額外印花稅及取得印花稅的受益人自取得將拆卸的整幢樓宇之日起三年內未完成重建樓宇的地基工程，豁免即告失效’，而不再引入中止的情況下，四年是一般來說足夠開展工程的時間，而且再加上第一項的四年，共八年的時間也完成不到重建的，此個案已屬於不正常的情況。”

39.10 委員會提出，倘若重建協議失效後，該如何處理續後的情況？

39.11 提案人回應稱，“如業主無意繼續重建，則重建程序結束；而訂立重建協議的法律行為的物業登記（臨時性）因逾四年亦會失效（法案第十二條第三款）。如業主有意再繼續重建，則需要再按法案的規定重新簽署重建協議。”

林果仁
黃果仁



39.12 考慮到簽署重建協議之後，不一定存在強制參與重建程序，故本條最後文本第四款（一）項及（二）項分別刪除最初文本所載的“未完成強制參與重建程序而”、“完成強制參與重建程序”的表述。

39.13 為避免業權人在舊樓拆卸後遲遲不展開重建工程，但工程計劃草案仍可繼續生效的情況出現，本條最後文本第四款（二）項，亦由最初文本所規定的“未取得建築物拆卸准照”，修改為“未取得新的分層建築物的工程准照。”

39.14 至於本條第五款的規定，提案人指出，因日後有可能由一人例如發展商已取得第六條所指可啟動強制參與重建程序的最低百分比業權的情況，因此，本條第五款對此情況亦作出規範，“強調即使是一人，也可以簽署重建協議，避免有意見會解讀為協議必須是至少有兩方才可簽署。”

40. 第十條 設定擔保

40.1 關於本條的規定，尤其是有關對“擬增建獨立單位的取得人”在該等單位上設定物權負擔是否具正當性等問題，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第25.1點。

林果
吳
王
李
黃
吳
江



40.2 本條最後文本完善了最初文本的葡文行文。

41. 第十一條 具代理權的委任合同

41.1 由於本條最初文本第三款的強行性規定與現行《民法典》所規定的合同自由原則有所不同，因此，委員會要求提案人說明該款的立法取向。

41.2 提案人表示，“基於重建歷時動輒數年，考慮到需要確保重建期間的狀態穩定性，故訂定有關規定。”

41.3 至於該款所指的“合理理由”如何判斷？提案人解釋，是指“一切有關無法履行合同的理由，例如基於患重病、企業破產等。”

41.4 提案人在最後文本第三款將最初文本的“但有合理理由除外”，修改為“但有合理理由且獲委任人同意除外”，以便由委任人按照具體情況作出決定。

41.5 此外，因應《民法典》第一千一百條 b)項的規定⁵⁰，最後文本第三款亦加上“準禁治產人”的表述。

⁵⁰ 《民法典》第一千一百條（失效之情況）規定：“委任在下列任一情況下失效：a）委任人或受任人死亡或成為禁治產人；b）委任人成為準禁治產人，且作為委任標的之行為屬必須有保佐人參與方可作出之行為。”

林
梁
承
承
承
承
承
承
承
承



林
梁
文
廣
黃
貫
怡

42. 第十二條 物業登記

42.1 根據提案人的解釋，本條尤其是第八款，是因應重建而創設的物業登記的規定。

42.2 本條最後文本第五款將最初文本所規定的期間“五日”修改為“六日”，以便與本法案其他條文所規定的期間統一。

42.3 此外，經分析仲裁程序的具體操作，並為明確該款所指的“六日”由何時開始計算，提案人亦將該款最初文本規定的“自下節規定的必要仲裁程序提起之日”修改為“自強制參與重建仲裁程序的仲裁庭組成之日”。

42.4 由於本法案第九條第四款（二）項刪除了“自完成強制參與重建程序”，且把“建築物的拆卸准照”修改為“新的分層建築物的工程准照”，以及因應第二十一條的修改內容，本條最後文本第六款亦作出相應的修改。

42.5 其中第六款（一）項由最初文本：“證實裁定強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判的證明文件”，修改為：“倘有的裁定強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判已轉為確定的證明文件”。換言之，倘若存在必要仲裁，亦可以有關證明文件作為註銷本條第一款（一）項所指的登記的依據。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

42.6 至於第六款（二）項，則由最初文本：“主管實體發出的證實無就擬重建不動產發出建築物拆卸准照的證明”，修改為：“主管實體發出的證實無就擬重建不動產發出新的分層建築物的工程准照的證明”

42.7 由於舊樓的獨立單位除可能存在物權負擔之外，亦可能成為司法訴訟爭議的標的，本條最後文本第八款（三）項及第十款分別加上“又或存有司法行為或措施的登記”、“以及司法行為或措施的登記”的表述。

43. 第十三條 轉讓獨立單位

43.1 本條最初文本規定：“作出上條第八款（一）項及（二）項所指的登記後，原有獨立單位的所有權人及擬增建獨立單位的取得人在該等登記轉為確定後，方可針對相關單位作出轉讓或設定負擔的法律行為。”

43.2 根據提案人的解釋，本條的立法原意是：“由於本法案設定了多項有別於一般制度的便利重建順利進行的措施，為了保障不動產市場的穩定性，法案明確規定原有獨立單位在樓宇拆卸後便不

林
梁
人
王
王
黃
卓
能



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

可以作出承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔，該等單位與增建單位只有完成重建後方可作出上述行為。”⁵¹

43.3 然而，本條最初文本未能反映上點的立法原意，因此，本法案最後文本除了修改第九條第三款之外，亦將本條修改為：“作出上條第八款（一）項及（二）項所指的登記後，原有獨立單位的所有權人在該等登記轉為確定後，方可針對相關單位作出生前承諾轉讓或承諾設定負擔，又或轉讓或設定負擔的法律行為。”

44. 第二節 強制參與重建程序

44.1 本節共有八條條文，其中有六條條文規範強制參與重建爭議的必要仲裁事宜。

44.2 關於強制參與重建程序，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 20 點。

45. 第十四條 強制參與重建

本條最後文本與最初文本一致。

⁵¹ 參見本意見書第 25.1.3 點。

林果仁



林
是
人
文
理
黃
買
能

46. 第十五條 通知及嗣後加入重建

46.1 基於保障個人資料私隱的考慮，本條最後文本第一款刪除了最初文本規定的“（四）項”二字，亦即不須將其他小業主的個人資料告知尚未簽署重建協議的小業主。提案人指出，該等未簽署重建協議的小業主較關注的是重建樓宇須承擔的費用，以及費用的分攤是否公平等等。

46.2 考慮到未能作出本條第一款所指的通知的原因不僅限於本條最初文本第二款所指的“所有權人身份或下落不明”的情況，最後文本在第二款加上“又或基於任何原因”的表述。

46.3 至於本條第二款所指的張貼通知須否持續一定的期間，提案人表示本法案對此不作限制。

47. 第十六條 強制參與重建爭議的必要仲裁

本條最後文本與最初文本一致。

48. 第十七條 申請仲裁

考慮到重建協議屬重建程序中較重要的文件，故為確保在仲裁申請附同的重建協議的副本的真實性，本條最後文本將最初文本第



二款所指的“重建協議副本”，修改為“重建協議公證書的證明”。

49. 第十八條 強制參與重建的仲裁程序及期間

49.1 本條最初文本第一款僅有（一）項至（六）項，而對於最初文本第一款（六）項中所指的“明顯不公平”，委員會與提案人就樓宇重建前後改變用途的情況是否屬明顯不公平，以及如何保障被強制參與重建的小業主的居住權等問題進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 20.4 點至第 20.10 點，以及第 21.1.1 點。

49.2 為給予被強制參與重建的小業主更好的保障，提案人在本條最後文本第一款新增一項，亦即（七）項。

49.3 根據提案人的解釋，倘若不屬“基於城市規劃原因而無法維持原有用途”的情況，則當樓宇進行重建並擬改變原來獨立單位的用途時，只要該獨立單位的小業主不同意改變用途，便不能透過強制參與程序而開展樓宇重建。

49.4 此外本條最後文本第一款增加“仲裁庭在作出裁決時”的表述，以清晰該款所指的確認行為的主體。

林
梁
人
黃
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

49.5 本條最後文本第二款是新增的，提案人指出，當仲裁申請在形式上存有可補正的錯漏，仲裁庭可容許申請人在指定時間內作出補正。

49.6 本條最後文本第五款增加“以便仲裁庭替代程序中的當事人”的表述，從而清晰該款所規定的通知的目的。

50. 第十九條 轉讓單位或同意重建

50.1 本條最後文本第一款完善了最初文本的行文。

— 50.2 本條第二款是新增的，提案人解釋這是基於實務上的操作所需，以確保倘若出現本條第一款所指的情況，仲裁庭可適時獲得通知。

50.3 對於本條第一款的規定，委員會提出，被強制參與重建的小業主，亦即仲裁程序中的被申請人，在仲裁程序中，可否將其單位轉讓予第三人而非申請人？

50.4 提案人表示，本條的規定並非限制條款，被強制參與重建的小業主在仲裁程序中，亦可將其單位轉讓予第三人。

50.5 提案人指出，在仲裁程序中，如出現本條所指的任一情況，則結合第二十條第一款的規定，原來因有關小業主不同意參與重建而出現的爭議便視為獲得解決。

—

林果
L
再
行
修
改



51. 第二十條 強制參與重建的仲裁裁決

因應本法案第十九條第一款行文的修改，本條最後文本第一款的行文亦作出相應的調整。

52. 第二十一條 強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判效力

52.1 本條最後文本對本條最初文本作出較大修改。

52.2 本條最初文本的標題是“強制參與重建的仲裁裁決效力”，而條文的內容如下：

“一、裁定強制參與重建的仲裁裁決，視為取代受強制參與重建約束的所有權人作出同意重建所必需的意思表示，並視為受第九條所指的重建協議及倘有的第十一條所指的委任合同的約束，以及取得因同意重建而產生的一切權利及承擔一切義務。

二、裁定強制參與重建的仲裁裁決自作出之日起產生上款規定的效力；該仲裁裁決亦等同於取代依法須就重建作出同意的其他權利人，尤其是被申請人的配偶作出該同意。

三、裁定強制參與重建的仲裁裁決尚可作為償還重建負擔的執行名義。”

林果人
[Handwritten signature]



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

52.3 委員會關注對強制參與重建的仲裁裁決向中級法院提起上訴後，在中級法院未作出裁決之前，可否執行該仲裁裁決？就有關問題，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 22.14 點至第 22.20 點。

52.4 由於本法案最後文本對第二十七條第一款作出修改，設定對仲裁裁決向中級法院提起的上訴具中止效力，本條最後文本亦修改如下：

“一、已轉為確定且裁定強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判，視為取代受強制參與重建約束的所有權人作出同意重建所必需的意思表示，並視為該等所有權人亦因此受第九條所指重建協議及倘有的第十一條所指委任合同的約束，以及取得因同意重建而產生的一切權利及承擔一切義務。

二、上款所指的仲裁裁決或司法裁判亦等同於取代依法須就重建作出同意的其他權利人，尤其是被申請人的配偶作出該同意。

三、第一款所指的仲裁裁決或司法裁判尚可作為償還重建負擔的執行名義。”

52.5 同樣地，本條最後文本的標題亦由最初文本的“強制參與重建的仲裁裁決效力”，修改為“強制參與重建的仲裁裁決或司法裁判效力”。

林果
L
五
下
張
黃
果
9E



林業人
夏
卜
張
黃
梁
阮

53. 第三節 執行重建協議的爭議

本節僅有一條條文，規範解決執行重建協議爭議的必要仲裁。

54. 第二十二條 執行重建協議爭議的必要仲裁

54.1 本條最初文本第一款規定：“自取得全體所有權人同意重建之日起，私人之間因執行重建協議而引起的爭議，須透過仲裁方式解決，但上條第三款規定者除外。”

54.2 由於該款對必要仲裁的當事人的身份及仲裁的適用範圍存在不清晰之處，因此，委員會要求提案人加以說明，例如說明該款所指的“私人”是否包括承攬重建樓宇工程的建築商？有關爭議是否包括所有權人與該建築商在執行有關工程承攬合同的過程中所產生的爭議？

54.3 此外，委員會亦關注，在簽訂本法案第九條所指的重建協議後，直至全體小業主同意重建之前這段期間，倘若出現對重建協議的有效性或解釋等等事宜產生爭議，是透過司法訴訟抑或必要仲裁解決？

54.4 經考慮委員會提出的上述問題，提案人在最後文本對本條第一款作出如下修改，以明確必要仲裁的當事人身份及適用範圍：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

“自訂立重建協議之日起，所有權人之間，以及所有權人和執行重建協議有利害關係的其他私人之間因執行重建協議而引起的爭議，尤其是有關重建協議的解釋，須透過仲裁方式解決，但上條第三款規定者除外。”

54.5 上點的修改內容把透過必要仲裁解決爭議的起始時點由原來的“自取得全體所有權人同意重建之日起”，提前至“自訂立重建協議之日起”。

54.6 對此，提案人解釋：“考慮選擇此起始時點，是考慮到一方面要清晰法院與仲裁庭的管轄權分界，亦是考慮到實際操作。因為一方面，如已具備最低百分比的業主同意，並已訂立重建協議，此時已具備條件以強制參與仲裁程序強制餘下未同意的業主參加重建，但另一方面，已簽署同意的業主之間也有可能出現有爭議，包括協議解釋的爭議，如對兩者情況設置不同爭議解決方式，即前者仲裁，後者法院，不論在操作上，還是體系邏輯上都會出現問題。故此，認為適宜維持以訂立重建協議之日起為適用必要仲裁的起始時點。”

54.7 就本條最後文本第一款所規定的“所有權人和執行重建協議有利害關係的其他私人之間因執行重建協議而引起的爭議”，提案人向委員會作進一步說明：“本款原意是涵蓋協議關係外的第三人，包括建築商、繼受人等。與自願仲裁不同，自願仲裁是當事人自願透過合同或協議放棄法院管轄，因此，有關意思表示僅於合同

林
梁
正
林
正
梁
正
林
正
梁
正



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

54.11 提案人指出，本法案第二十六條規定：“仲裁庭根據澳門特別行政區的實體法作出裁決。”所以，仲裁庭在審理有關爭議時，當有關爭議涉及某一特別法律例如第 15/2022 號法律《信託法》，也會按照該法律的規定進行裁決。

54.12 由於本條第一款已明確指出有關爭議限於“私人之間”，故所有權人與政府之間在執行重建協議所產生的爭議，例如在審批工程計劃又或發給使用准照的行政程序中出現爭議，均不屬本條所指的必要仲裁的標的。

54.13 委員會提出，倘若因舊樓拆卸或興建工程，對毗鄰舊樓的樓宇造成損害而產生損害賠償的爭議，是由本條所規定的必要仲裁，抑或由一般制度例如司法訴訟進行解決？

54.14 提案人回應稱，關於該等損害賠償的爭議，按照現行一般制度處理，並非由本條所規定的必要仲裁解決。

55. 第四節 必要仲裁的共同規定

55.1 本節共有八條，就本法案所規定的“解決強制參與重建爭議的必要仲裁”及“解決執行重建協議爭議的必要仲裁”作出共同規定。

林梁
L
L
L
L
L
L
L
L
L



55.2 關於仲裁機構的選定、仲裁員的資格、仲裁程序及仲裁負擔等事宜，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 22 點及第 23 點。

56. 第二十三條 仲裁庭組成及任命

本條最後文本與最初文本一致。

57. 第二十四條 仲裁申請及仲裁裁決的通知

57.1 本條最後文本第一款將最初文本所規定的期間“五日”修改為“六日”，以便與本法案其他條文所規定的期間統一。

57.2 為加強對被申請人的保障，本條最後文本第四款規定公示通知亦須透過在都更公司網頁上公佈。

58. 第二十五條 仲裁申請的回覆

58.1 為避免有關仲裁程序被無限期拖延，最後文本在立法技術上優化本條第二款（一）項的表述，將最初文本所指的“在例外情況下”，修改為“在有合理理由的情況下”。

林業人
再
行
修
改
畢
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

58.2 委員會亦曾就是否適宜參考《民事訴訟法典》的規定⁵²，對有關延長期間的次數作出限制，與提案人進行探討。

58.3 經考慮本法案所規定的必要仲裁制度，本條最後文本維持原來的立法取向，不對延長期間的次數作出限制。

59. 第二十六條 適用法例

本條最後文本完善了最初文本的葡文行文。

60. 第二十七條 對仲裁裁決的上訴

60.1 現行《仲裁法》訂定的自願仲裁制度，遵循“仲裁裁決不可上訴的原則”，僅在仲裁協議存在瑕疵、仲裁程序中沒有遵守基本原則，尤其是辯論原則、爭議不得透過仲裁解決或仲裁裁決與公共秩序相抵觸等等依據方容許向法院提出撤銷之訴。⁵³

⁵² 《民事訴訟法典》第九十七條規定：“一、法定訴訟期間在法律規定之情況下得予延長。二、經雙方當事人協議，期間得以相同時間延長一次。”

⁵³ 參見第 19/2019 號法律《仲裁法》第六十七條及第六十九條，以及第一常設委員會第 5/VI/2019 號意見書第 55 頁至第 60 頁。

林果仁
夏
程
黃
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

60.2 由於本法案所規定的仲裁是必要仲裁，屬強制性，故為保障參與必要仲裁的人士訴諸法院的權利，本條規定可對仲裁裁決向中級法院提起上訴。

60.3 至於上訴的效力，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 22.14 點至第 22.20 點。經考慮委員會提出的意見，並參考第 9/2021 號法律《消費者權益保護法》第八十一條第一款的規定，提案人在最後文本對本條最初文本第一款作出修改，明確規定“適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定”，從而對本條所規定的上訴設定具中止效力。

60.4 另一方面，考慮到在中級法院審理的案件頗多，排期需時，故本法案參照其他法律的規定⁵⁴，在本條第二款賦予有關程序緊急性質，讓法院優先對有關案件作出排期及審理。

60.5 本條第三款是新增的，旨在確保倘若對仲裁裁決提起上訴的同時，有任何一方當事人提出撤銷該仲裁裁決的請求，則有關請求可由同一上訴庭審理。

⁵⁴ 參見第 2/2004 號法律《傳染病防治法》、第 8/2005 號法律《個人資料保護法》、第 6/2016 號法律《凍結資產執行制度》及第 19/2019 號法律《仲裁法》。

林果
7
5
1
7
黃
景
記



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

60.6 本條最後文本完善了第四款⁵⁵的行文，將“通知”修改為“送交”。

60.7 至於第五款的規定，提案人指出，無論爭議的標的為何，中級法院的合議庭裁判便是終局裁判，不得再向終審法院提起上訴。

61. 第二十八條 無行為能力人、不確定人及失蹤人的代理

本條最後文本完善了最初文本的葡文行文。

62. 第二十九條 仲裁機構及仲裁負擔

62.1 本條最後文本第二款是新增的，有關原因參見本意見書概括性審議第 22.7 點至第 22.9 點。

62.2 本條最後文本將最初文本第二款分拆為第三款及第四款，其中第三款將最初文本所規定的仲裁機構執行仲裁程序而收取的費用進一步明確為：“仲裁負擔包括仲裁員的服務費、程序的行政負擔及調查證據的費用”。

⁵⁵ 即最初文本第三款。

林果
7
2
1
張
黃
果
林



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

62.3 因應最後文本第三款的規定，本條的標題亦由最初文本的“仲裁機構及費用”，修改為“仲裁機構及仲裁負擔”。

62.4 就本條所規定的仲裁負擔，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 23 點。

62.5 考慮到委員會關注當事人承擔仲裁費用的方式，最後文本第四款新增規定，“當事人承擔費用的方式”亦由日後公佈的行政長官批示核准的收費表訂定。

63. 第三十條 司法援助

本條最後文本與最初文本一致。

64. 第三章 特別規定

本章共有七條條文，分別就“租賃合同”、“重建款項的使用”、“土地利用”、“特別優先受償權”、“舊樓其他物權人的權利保障”、“強制遷出的執行名義”及“稅務、公證及登記手續費的豁免”等事宜作出特別規定。

65. 第三十一條 租賃合同

林
梁
王
許
黃
梁
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

65.1 本條就擬重建舊樓的獨立單位倘有的租賃合同引入法定失效的規定。

65.2 委員會關注舊樓重建中承租人的利益，並為此與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 21.2 點。

65.3 本條最初文本僅有三款，經與委員會深入討論後，提案人在本條最後文本新增第四款、第五款及第六款，其中第四款訂明承租人在合同失效後，可根據民法的一般規定或租賃合同的規定向出租人要求賠償。

65.4 最後文本亦完善了本條最初文本的標題和第一款及第二款的行文，從而明確最初文本第一款所指的“六日”由何時開始計算。

65.5 至於第一款所指的“六日”期間是以何標準訂定，提案人解釋“是在平衡快捷及作出行為的合理期間考慮下，訂為六日”。

65.6 考慮到未能作出本條第一款所指的通知不僅限於“承租人身份或下落不明”的情況，故本條最後文本在第二款加上“基於任何原因”的表述。

65.7 關於通知主體方面，提案人指出，本條第一款及第二款的
通知並沒有限定通知主體，故此，任一利害關係人，包括出租人、

林
梁
七
夏
卜
程
黃
景
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

全體業主、受託人等等，均可作出通知，而有關通知均會產生效力。

66. 第三十二條 重建款項的使用

66.1 根據提案人的解釋，本條的規定屬指導性而非強制性，所以，重建款項的使用方式不限於本條第一款所指的“設立信託”或“開立專門的銀行帳戶”。

66.2 為明確上點所指的立法取向，本條最後文本的標題將最初文本的“重建款項的使用規則”，修改為“重建款項的使用”，並在第一款加上“尤其”二字。

66.3 本條使用重建款項的主體是“所有權人及尚有的擬增建獨立單位的取得人”，然而，本條第一款、第二款及第四款僅規定是“所有權人”，而第五款則規定是“所有權人及尚有的擬增建獨立單位的取得人”。因此，提案人在本條最後文本第一款、第二款及第四款加上“尚有的擬增建獨立單位的取得人”的表述。

67. 第三十三條 關於土地利用的特別規定

67.1 對於本條最初文本第一款的規定，委員會關注是否與第10/2013 號《土地法》所規定的“切實有效利用土地原則”相協調，

林業人
夏
正
黃
果
仁



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

並為此與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 25.3 點。

67.2 經考慮委員會提出的意見，本條最後文本第一款加上“且經主管實體批准”及“但不影響第 10/2013 號法律其他規定的適用”的表述。

67.3 至於本條第三款的立法取向，提案人解釋，“基於重建歷時動輒數年，考慮到需要確保重建期間的狀態穩定性，避免當業主因死亡而替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況時，需要由行政長官再另外許可，故訂定有關規定，但最終是否能獲得土地批給，仍須遵守《土地法》的規定。”

67.4 為進一步清晰立法取向，本條最後文本第三款加上“但獲土地批給或修改的條件仍須遵守第 10/2013 號法律的規定”的表述。

68. 第三十四條 特別優先受償權

68.1 優先受償權是基於債權的形成原因，法律給予特定債權人優先於其他債權人受償的權能，而不論該債權是否已登記。優先受

林
梁
L.
夏
卜
玲
黃
昇
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

償權分為動產一般優先受償權及特別優先受償權兩類。若優先受償權的範圍僅包括特定財產的價值，則為特別優先受償權⁵⁷。

68.2 本條最初文本第三款規定：“上款所指的優先受償權的順位優先於《民法典》第七百三十九條 c 項所指者，亦優先於附在該獨立單位上的其他擔保，即使該等擔保的設定先於此優先受償權者亦然。”

68.3 換言之，在舊樓重建前，倘若舊樓的獨立單位已設定擔保物權例如已抵押予銀行，則其優先受償權亦在本條第一款所指的債權之後。對此，委員會關注本條第三款的規定對原有其他擔保物權的擁有人例如銀行是否公平？

68.4 提案人回應稱，根據本法案第十二條的規定，舊樓獨立單位的物權負擔的登記會過渡至有關獨立單位的小業主在樓宇重建後獲分配的獨立單位上；而本條的規定旨在讓本條第一款所指的墊支重建費用可獲優先受償。提案人指出，舊樓的價值必然會包含在新樓的價值內，除非澳門出現樓價大幅下跌的極端情況。所以，可獲優先受償的部分與原來用作抵押考慮的舊樓價值無關，亦即之前的借貸擔保物的價值沒有改變，而舊樓重建後所增加的價值是因重建而產生，故針對重建後樓宇新增的價值，應優先用以償還為重建而產生的債務。

⁵⁷ 參見《民法典》第七百二十八條及第七百三十條。

林果
L
林果
林果
林果
林果



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

68.5 提案人續指出，本法案最後文本第三十五條第二款已規定訂立重建協議的相關不動產所有權人須在訂立該協議之日前至少提前二十日，向對舊樓擁有擔保物權的權利人例如銀行作出書面知會，而彼等在有需要時，可根據民法的一般規定，保障自身權益。

68.6 委員會提出，在舊樓重建後，對舊樓某一獨立單位擁有擔保物權的權利人例如銀行，如何得知相關單位存在本條第一款所指的墊支重建費用而產生的債務？本法案是否具條件考慮規定有關債務必須在物業登記中作出登記？

68.7 提案人解釋，目前在登記層面上，對這類債務進行登記存在技術上的困難，所以，最後文本沒有加入有關登記的規定。

68.8 《民法典》第七百三十八條（因訴訟開支而生之優先受償權）規定：“因訴訟開支而生之優先受償權，不僅優先於其他優先受償權，亦優先於附在同一財產上之其他擔保，即使該等擔保之設定先於此優先受償權者亦然。”

68.9 《民法典》第七百三十九條（其他優先受償權之次序）規定：“具有優先受償權之債權，按以下次序定其順位：a) 因稅項而生之屬於澳門地區之債權；b) 因某一導致民事責任之事實而生之受害人之債權；c) 智力作品創作人之債權；d) 具有動產一般優先受償權之債權，按第七百三十二條之規定所列出之次序定其順位。”

68.10 對於本條最初文本第三款將第一款所指的債權的優先受償

林
梁
人
劉
林
黃
梁
林



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

權置於“訴訟開支而生的優先受償權”、“因稅項而生之屬於澳門地區之債權”及“因某一導致民事責任之事實而生之受害人之債權”之後，委員會要求提案人說明相關的立法取向。

68.11 提案人解釋，“在立法取向上，認為前兩者是公共利益，而後者是基於受害人需要受到保護，故置於此三者之後。”

68.12 本條最後文本在立法技術上完善最初文本第一款及第二款的行文，分別加上“重建後”及“所有權人獲分配的重建後的”等表述，以明確本條第一款所指的債權，是從舊樓重建後的獨立單位享有優先受償的權利。

68.13 為清晰指出本條第三款所指的其他擔保還包括在本法案生效前已設定的擔保，最後文本在該款加上“又或該等擔保在本法律生效前設定亦然”的表述。

69. 第三十五條 權利的保障

69.1 就本法案對舊樓或其獨立單位擁有他物權的權利人的利益保障事宜，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 21.3 點。

69.2 本條最後文本將最初文本第一款置換至第三款，並相應調整原來的第二款及第三款的序號。

林果仁
更
正
書
單
元



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

69.3 經考慮委員會提出的意見，本條最後文本第二款（即最初文本第三款）完善了有關內容，俾讓對擬重建舊樓擁有擔保物權、用益物權或取得物權的權利人，可透過該款的規定，知悉舊樓所有權人擬簽署重建協議以進行舊樓重建，而彼等在有需要時，可根據民法的一般規定，保障自身權益。

70. 第三十六條 強制遷出的執行名義

70.1 本條最初文本規定：“為執行重建，得以下列任一文件作為勒遷所有權人或承租人的執行名義：（一）對同意重建的所有權人，以重建協議作為執行名義；（二）對不同意重建的所有權人，以已轉為確定的裁定強制參與重建的仲裁裁決作為執行名義；（三）對承租人，自租賃合同失效後，以上兩項所指的任一文件或第十五條第三款所指的公證書作為執行名義。”

70.2 考慮到除所有權人或承租人之外，亦有可能需要對其他仍在擬重建的舊樓的獨立單位居住的權利人例如用益權人，又或擁有居住權的權利人，又或其他有依據或無依據的占有人進行勒遷，因此，提案人在本條最後文本加入“佔用人”，從而將該等人士也列作強制遷出的對象，並完善最初文本（一）項至（三）項的內容。

70.3 至於何人具正當性提起本條所指的請求，提案人表示，“由於在重建情況下，提起執行之訴的標的是同意重建方為執行重

林果仁
張若果仁



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

建而對有關獨立單位的所有佔用人進行勒遷，而非爭議其中的所有權又或租賃等關係，故根據《民事訴訟法典》第五十八條（正當性之概念）規定‘在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性’，換言之，按條文的理解，任一同意重建（即訂立重建協議）的所有權人，均具正當性以上述執行名義為依據提起相關訴訟。”

70.4 為進一步明確上點的立法原意，提案人在本條最後文本新增第二款，規定“為適用《民事訴訟法典》第五十八條的規定，因執行重建而引起爭議的實體關係中的主體，具正當性提出上款所指的請求。”

70.5 委員會關注本條的具體操作，並與提案人探討可否採用簡易的方法執行勒遷，尤其是將本條第一款所指的文件視作《民事訴訟法典》第九百三十五條⁵⁸所規定的勒遷命令狀的可能性，從而不再需要另行提起執执行程序。

⁵⁸ 《民事訴訟法典》第五卷特別程序第七編有關不動產租賃之程序第一章勒遷之訴第九百三十五條規定：“一、如作出命令勒遷之判決，但承租人在所定日期不交還有關房地產，出租人得聲請發出命令狀以執行勒遷。二、聲請人應向實行執行之人提供搬移、運輸及存放處於出租房地產內之動產所需之工具。三、如有需要破開門戶或遇有抵抗而需控制場面者，負責執行命令狀之公務員得要求警察部隊協助以實行勒遷，並就所發生之事製作筆錄。”

林
李
L
區
卜
珍
李
吳
任



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

70.6 經分析《民事訴訟法典》所規定的普通執行程序與特別程序中的“有關不動產租賃之程序”，以及考慮對程序中各當事人的利益的平衡，提案人在本條最後文本中維持原來的立法取向。同時，將本條的標題及條文所採用的“勒遷”一詞，修改為“強制遷出”，以便與《民事訴訟法典》所規定的“勒遷之訴”作出區分。

71. 第三十七條 豁免

71.1 就本條規定的豁免內容與第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》在適用上的協調問題，委員會與提案人曾進行了探討，有關詳細內容，參見本意見書概括性審議第 25.4 點。

71.2 本條最後文本完善了最初文本第一款（一）項的行文，並把其中所指的“公證手續費”列入新增的（二）項，而其餘各項的序號亦相應作出調整。

71.3 委員會關注，本條（三）項⁵⁹為何排除豁免第十二條第一款（二）項所指的物業登記手續費？

71.4 提案人解釋，“法案鼓勵業主一開始便簽署重建協議，而非之後透過意思表示加入。”

⁵⁹ 即最初文本（二）項。

村
果
人
更
以
程
考
單
位



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

71.5 委員會提出，倘若都更公司參與重建，如何適用本條（一）項與（四）項的規定？

71.6 提案人回應稱，由於現時都更公司並非任何舊樓的獨立單位業權人，倘若都更公司參與重建，便須先行收購舊樓的獨立單位。按照現行法例的規定，倘若都更公司進行收購，便須依法繳納相應稅款；為此，本條第一款（四）項規定予以豁免。其後，當舊樓重建為新樓，都更公司亦可適用本條第一款（一）項的規定，無需繳納相關的印花稅。

71.7 本條最初文本第二款規定：“上款（一）項有關豁免各類印花稅的規定，以及該款（二）項的規定，僅適用於原所有權人取得的獨立單位數目不超出重建前其原有的獨立單位數目的情況。”

71.8 就該款的規定，委員會關注如何計算“原所有權人取得的獨立單位數目不超出重建前其原有的獨立單位數目”，並要求提案人就以下問題作出說明：

- (1) 倘若舊樓重建前後的用途不同，如何適用“原有單位”和“取得新單位”的概念？
- (2) 倘若新建的獨立單位的面積遠遠大於舊樓的獨立單位，如何計算獨立單位的數目？

林
果
仁
阿
仁
珍
黃
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(3) 倘若舊樓的車位不是以獨立單位作出物業登記，如何計算在重建前後小業主擁有的獨立車位的數目？

71.9 經考慮委員會提出的問題，並聽取稅務部門的意見，提案人在本條最後文本新增第二款，並相應調整本條續後各款的序號和行文：

“二、第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》的規定，經作出必要配合後，適用於上款（一）項有關豁免移轉不動產所產生的各類印花稅的規定。”

71.10 對於本條僅規定“財政局局長具職權確認本條所指稅項的豁免”⁶⁰，但就豁免公證手續費或登記手續費方面，沒有訂明屬哪一實體的職權。為此，委員會要求提案人說明。

71.11 提案人解釋，因公證書可由私人公證員簽署，且在程序上無須由法務局局長批准，而是由公證員及登記局依職權豁免。

71.12 此外，委員會提出，倘若樓宇的小業主已將危樓拆卸，但當時暫未有重新興建的計劃；而其後有重新興建的意願，是否可適用本法律尤其是第三十七條稅務豁免的規定？

71.13 提案人回應稱，“法案第三十七條第一款規定的三種稅務豁免，適用前提是有訂立重建協議、臨時物業登記等重建流程的規

⁶⁰ 參見本條最初文本第四款及最後文本第五款。

林
梁
上
夏
山
張
普
軍
龍



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

定，而且法案第六條訂定了樓齡及殘危的標準，只有在符合這些法律規定的情況下方可適用稅務豁免。”

72. 第四章 最後規定

72.1 本章共有六條條文。

72.2 本章最初文本第四十一條規定：“執行本法律所需的補充法規，由行政長官制定。”

72.3 委員會認為，本章最初文本第四十一條屬授權立法性質，亦即授權下位法補充規範法律尚未訂定的事宜。因此，要求提案人說明日後的補充法規將具體規範哪些事宜？是否適宜在該條文內列明有關事宜？

72.4 提案人解釋，本法案的立法取向是希望本法律制度儘量遵從民法、《城市規劃法》、《土地法》等等制度的基本原則。除了一些例外性規定之外，在其他方面實質上未有太多行政權的介入，而本章最初文本第四十一條僅是一條“包底條文”。因此，本章最後文本將之刪除。

72.5 本章最後文本新增一條條文，亦即最後文本第四十一條，訂明“本法律於生效滿五年後予以檢討”。

林果七
再
此
項
黃
果
能



73. 第三十八條 透過合併地塊重建

73.1 關於透過合併地塊進行重建的事宜，委員會與提案人進行了深入討論，有關詳細內容參見本意見書概括性審議第 16.3 點至第 16.7 點。

73.2 由於本法案容許將分層建築物與屬單一業權制度的建築物合併而重建為分層建築物，故本條最後文本第一款加入“包含分層建築物在內”的表述。

73.3 本條第三款規定：“對於擬合併的各單一地塊上的各分層建築物，以各單一地塊為單位，按第七條第二款的規定計算有關業權百分比。”

73.4 就該款規定“以各單一地塊為單位”計算有關業權百分比的立法取向，提案人解釋，當高層樓宇與低層樓宇合併重建時，該款的規定可以避免對低層樓宇造成不公平的情況。

74. 第三十九條 個人資料的處理

本條最後文本對最初文本作出立法技術上的調整，把最初文本所指的“進行必要仲裁程序”，修改為“執行本法律”。

林果仁
黃果仁



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

75. 第四十條 補充法律

本條最後文本與最初文本一致。

76. 第四十一條 制度的檢討

76.1 誠如本意見書第 72.5 點所述，本條是新增的。

76.2 考慮到本法案建議的《都市更新法律制度》涉及面廣，委員會認為適宜在法律生效後，經過一段時間，總結實踐經驗，對有關制度進行檢討，以便分析須否修改有關規定，使之更符合社會發展所需。

76.3 提案人認同委員會的意見，在最後文本新增本條條文，訂明“本法律於生效滿五年後予以檢討”。

77. 第四十二條 廢止

本條最後文本與最初文本一致。

78. 第四十三條 生效

林梁文
黃景傑



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

78.1 本條最後文本訂明“本法律自二零二三年六月一日起效。”

78.2 提案人解釋，因有需要在法律公佈後，預留約六個月時間，進行一系列法律生效的準備工作例如制定行政長官批示，與仲裁機構溝通，法律宣傳等等，故建議本條規定“本法律自二零二三年六月一日起效。”

V

結論

79. 委員會經對本法案進行分析，作出如下結論：

- (1) 認為本法案已經具備在全體會議作細則性審議及表決所必需的要件；
- (2) 建議邀請政府代表列席細則性審議本法案的全體會議，以提供必需的解釋。

二零二二年十二月二日於澳門。

林梁
L
A
L
黃
澤
偉



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會

陳澤武

(主席)

林倫偉

(秘書)

黃潔貞

葉兆佳

邱庭彪

龐川

梁
上
珍
暉



澳門特別行政區立法會
 Região Administrativa Especial de Macau
 Assembleia Legislativa

梁鴻細

梁鴻細

張健中

張健中

羅彩燕

羅彩燕

李良汪

李良汪

林
 劉
 黃
 9E