

【書面質詢】

監督承批人履行批地合同條件 保障受迫遷影響居民法定權益

2017 年底，曾因影響周邊建築物結構安全而停止的台山中街公屋項目工程重啟，引發受影響的居民關注對自身住宅樓宇的維護、保養和翻新等問題。為了進行適當的維護工作，位處同一地段的台山中街 200 號平民大廈有居民向當局查閱地段的物業登記資料，發現自己儘管於平民大廈住址內持續慣常居住了超過半世紀，卻竟非物業登記上的業權人，樓宇甚至未有辦理分層登記，惹來居民對有關業權問題產生一系列質疑。

經翻查官方資料，顯示澳門旅遊娛樂股份有限公司（下稱「澳娛」，當時由何鴻燊先生代表）於 1962 年 9 月 11 日向澳葡政府申請以租賃方式批出有關地段，用作為被遷離於當時正準備作都市化發展的外港填海區的家庭興建一棟住宅樓宇。澳葡政府同意申請，並與澳娛於 1963 年 11 月 11 日簽訂批地合同的公證書，訂定土地批給期為 50 年，批地合同中確定了地段的上述用途，而該土地批給亦已於 2013 年獲准續期至 2023 年。公開資料亦顯示，該地段因租賃而衍生的批給權，包括地段上建築物的業權已於 2017 年 12 月 15 日移轉給另一名私人。

據平民大廈居民所指，澳娛之所以獲批該地段興建住宅樓宇，是因為當年澳娛欲於新填海區發展葡京和回力球場等項目，故原新填海區地段的居民不得不離開本來住所而遷入現今的平民大廈。於台山中街 200 號地段被批出的年代，當然尚未存在關於因公用或公益而徵收私人不動產所有權，或都市更新的法律制度，換言之，這些立法欲保障的受影響人士，基於歷史問題或未能受到充分保障，甚至從未獲得任何保障。

誠然，在 1960 年代的台山中街 200 號地段批給合同中，未有提及澳娛向澳葡政府申請以有關地段「安置」被遷徙居民的原因或動機，亦無訂定承批人（澳娛）應以何種方式「安置」有關居民。批地合同僅抽象劃定土地用途，無明確要求承批人履行合同條款的方式。上述土地用途條款直接觸及數百名居民的居住權甚或私有財產權的基本權利，居民以至公眾實在無法理解，對於基本權利如此關鍵的問題，何以能夠被如此輕率對待。

根據城規會的公開會議資料顯示，城規會於 2018 年 3 月曾討論過有關地段的規劃條件圖，意味著該地段日後或將有新的城市規劃，而地段的批給用途或土地利用亦有可能會被更改。在有關居民對其住所權利未被具體界定，亦未有相應保障的情況下，無法預視土地一旦被重新利用時，有關權利將承受何種侵害，尤其直到今天新的承批人仍未願意與居民正面談論與平民大廈有關的一切事宜。

這類歷史遺留的業權不確定問題，如同一枚不定時炸彈，基於歷史文件查閱困難、不完備及法制的欠缺，有關居民有可能隨時面臨無法針對自身住所妥善處理行政及法律上的手續、被捲入無理司法訴訟，甚至流離失所的困境。我們絕不能認定上述事件僅為個別事件，因為眾所週知，本澳有大量娛樂場及其他都市化設施，均於上世紀六、七十年代起陸續建成，難以排除當時亦有發展商為了同樣需要，透過同樣方式向澳葡政府成功申請取得土地批給，繼而以不確定的方式「安置」受影響居民。

為此，本人現行使《澳門特別行政區基本法》和《立法會議事規則》之監察的權力，向特區政府提出書面質詢如下。敬請根據《對政府工作的質詢程序》第十五條，在行政長官收到書面質詢之日起 30 日內作出書面答覆。

- 一、根據行政當局的資料，除了台山中街 200 號平民大廈的個案外，請問是否存在其他過往因都市發展需要而被迫遷離原住址的居民，透過發展商向政府取得另一土地批給而獲重新「安置」，又或情況相若的個案？若有，存在多少有關個案？當局如何界定這些受影響居民對其現今住所的法律狀況及地位？
- 二、按照第 10/2013 號法律《土地法》的規定，移轉確定批給所衍生的狀況無須行政長官預先許可。在類似個案中，請問行政當局如何監督有關權利移轉過程的合法性，以及確保承批人切實履行批給合同所訂定的用途及條款？當出現未經行政長官預先許可而更改批給用途或土地利用的情況，行政長官是否會依法解除有關批給合同，而不論有關批給所衍生的權利經過多少次移轉？
- 三、如果這類土地因都市更新或有新的城市規劃而須改變原有土地用途或利用，請問行政當局是否會採取必要措施，包括向承批人作出必要指示或設定必要負擔，以確保居民權利或其他受法律保護的利益不受影響？

澳門特別行政區 立法會議員



---

蘇嘉豪

2019年4月8日