



關於立法會高天賜議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，本人對立法會 2019 年 7 月 23 日第 909/E656/VI/GPAL/2019 號函轉來高天賜議員於 2019 年 7 月 19 日提出，行政長官辦公室於 2019 年 7 月 24 日收到之書面質詢，答覆如下：

按照第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》第 12 條第 2 款的規定，受土地臨時批給失效影響的在建獨立單位的預約買受人，以及受讓相關預約買賣合同地位的人士，只有在預約取得的行為已經辦理物業登記的前提下，才具有申請購買置換房的條件。

之所以作出上述規定，是基於樓花買賣登記制度的積極作用及其在澳門現行法律體系之中的地位。透過登記，可以確認樓花預約買賣合同的真實性和有效性，核實樓花是否曾經轉手以及最後一手樓花購買者的身份，從而達到公示及對抗第三人的效果。正因如此，2013 年生效的“樓花法”規定，樓花買賣必須進行物業登記。於是，樓花買賣登記制度成為了現在澳門法律體系當中的一項重要制度。故在制定任何法律的時候，都應該尊重及遵守該項規定和要求。《都市更新暫住房及置換房法律制度》第 12 條第 2 款要求以物業登記作為申請購買置換房的條件，正是基於整體法律制度的考慮。換言之，上述法律規定並非專為“海一居”而設，而是為一般及抽象地適用於受土地批給失效影響的一類樓花購買者，因而具有合理性和必要性。

政府和立法會在審議《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案的過程中，都是以澳門整體法律體系為前提，討論和



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法 務 局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

審議法案的各項規定。對於第 12 條第 2 款的規定，在審議過程中，不論議員們或立法會法律技術顧問團，都未對此提出疑問，在第三常設委員會的意見書中，亦可反映出雙方達成共識，即第 12 條第 2 款不是專門為“海一居”事件而設，而是要符合澳門整體法律制度的要求。同時，在審議該法案的整個階段，相關法案文本都屬公開，政府並沒有收到“海一居”樓花購買者就這一條文提出的任何意見。

最後需要指出的是，就現階段而言，在法律層面上，根據《物業登記法典》及《土地法》的規定，由於原“海一居”地段的臨時批給已被行政長官宣告失效，原承批人已不具有在土地上進行興建、改建或保存建築物的權利，有關設定分層所有權的臨時登記亦不再產生任何法律效力，作為登記標的之獨立單位在現在或未來亦不會存在，故有關權利的取得欠缺登記的標的應被拒絕登記。換言之，在現有法律制度下，不具備條件為原“海一居”樓花購買者補辦物業登記。

另外，由於原海一居地段的土地臨時批給失效，發展商與樓花購買者簽訂的預約買賣合同已無法履行，故此，因預約買入海一居單位而繳納的財產移轉印花稅，特區政府會透過適當的行政程序向納稅人退還已繳納的稅款。

法務局局長

劉德學

二零一九年九月十七日