



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

澳門特別行政區

第 /2020 號法律（法案）

都市建築法律制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律制定進行土木工程及保障建築物安全的法律制度。

第二條

定義

為適用本法律及補充法規的規定，下列用語的含義為：

- （一）“預先通知”：是指進行無需發出工程准照的工程簡化程序；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) “工程所有人”：是指簽署發出准照的申請和推展工程的自然人或法人；
- (三) “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；
- (四) “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；
- (五) “公共空間和街道”：是指供公眾通行的任何街道、車行道、馬路、廣場、前地、里或巷，包括有關的停車區、綠化空間、行人道、路緣及溝渠等；
- (六) 項目階段包括：
 - (1) “工程計劃草案”：是指按工程的特定功能要求而訂定建築物內外特徵的建築計劃，該建築計劃與其他專業計劃分開提交；
 - (2) “工程計劃”：是指專業計劃的組合，尤其是建築、地基及結構、供水、排水及污水管道、供電、防火安全系統、電信設施、特別設施等專業計劃的組合；
 - (3) “修改計劃”：是指對已獲核准但其工程仍未進行或完成的計劃作出修改的計劃，或對未獲核准的計劃作出更正的計劃；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (七) “發出准照”：是指審閱和核准工程計劃，以及發出有關工程准照的程序；
- (八) “土木工程”：是指興建新建築物、對建築物進行復建、保養、維修、更改、加固、擴建、拆卸或任何導致地形改變的工程，以及城市發展方面的一切建築工程；
- (九) “都市化工程”：是指建造和改造直接供城市空間或建築物使用的基礎設施，尤其是道路、行人通道、供排水網、供電網、燃氣網、電訊網，以及綠色空間和其他集體使用空間的工程；
- (十) “都市化活動”：是指進行都市化、建築、樓宇或土地的使用的實質活動，如屬最後一種情況，則僅限用作非農業或非林業用途；
- (十一) “專業計劃”：是指訂定具某特定功能的設施、設備、系統或工程的特徵的計劃，尤其是建築、供水、排水及污水管道、供電、地基及結構、拆卸、燃料儲存及分配系統、空調及通風系統、防火安全系統、基建設施、土方開挖及支護、護坡、岩土勘測、圍板、防水、隔熱、電信設施、升降機、扶手電梯及步行輸送帶、固體廢料儲存系統、戶外空間、景觀整治及綠化等計劃；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(十二) 工程類型包括：

- (1) “建築工程”：是指按與特別為此編製的計劃相符的特定功能要求而從無到有地進行任何工程；
- (2) “擴建工程”：是指增加現有建築物的樓層、樓面面積、坐地面積、高度或體量，但不包括在商業用途的單位內加建中式閣樓（閣仔）；
- (3) “復建工程”：是指局部或全部拆卸現有建築物後，在原址按原有計劃進行興建；
- (4) “拆卸工程”：是指對現有建築物進行局部或全部拆毀或拆除工程；
- (5) “更改工程”：是指在不增加建築物樓面面積，但屬在商業用途的單位內加建中式閣樓則除外、坐地面積及樓宇高度的情況下，對已取得使用准照的樓宇或獨立單位進行更改的工程，尤其是局部更改樓宇或獨立單位的結構、單位數目、內部間隔及建築用途，但不包括對建築結構進行大面積或全面更改；
- (6) “維修工程”：是指按原有計劃對建築物的坍塌部分、損壞或運作欠佳的部件進行更換的工程，使之恢復原有功能；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(7) “保養工程”：是指在不改變建築物基本結構、外部飾面材料、內部間隔、用途及面積的情況下，進行旨在維持建築物良好使用條件的工程；

(8) “加固工程”：是指採取輔助措施對建築物的現有部分進行鞏固的工程。

第三條

編製計劃及施工的責任

一、下列者負責適用本法律及有關補充法規以及編製計劃和施工時所適用的其他法律及規章的規定，並負責查核該等規定的遵守情況：

- (一) 屬編製計劃的情況，計劃編製者；
- (二) 屬按已核准的計劃施工的情況，負責指導及監察工程的技術員、負責施工的建築商或建築公司。

二、上款（一）項所指的技術員應簽署責任書，其內聲明編製計劃時已遵守適用的法律及規章的規定，尤其是建築範疇的技術規定。

三、第一款（二）項所指的技術員或實體應簽署責任書，其內聲明已按核准的計劃及發出准照的條件施工，以及已按適用的法律及規章的規定修改計劃。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

四、如編製計劃、指導或監察工程由自然人商業企業主或公司負責者，責任書亦須由該自然人商業企業主或公司法定代表簽署。

第二章

發出工程准照

第四條

發出准照

一、進行任何土木工程均須預先取得土地工務運輸局的准照，但不影響第七條規定的適用。

二、在發出准照程序中，由消防局核准關於防火安全系統的專業計劃，以及就載有防火安全條件的專業計劃發出具約束力的意見。

三、在發出准照程序中，土地工務運輸局可將收到的工程計劃判給予具資格的實體審閱及發表意見；為核准工程計劃及發出工程准照，該等實體應證明有關計劃符合適用的法律及規章的規定，尤其是建築範疇的技術規定。

四、上款所指的判給合同應載明有關實體須承擔的義務、相關責任制度及須提供的擔保。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

五、所有須預先取得准照的土木工程，完成後均須接受檢驗，以核實有關工程是否符合已核准的計劃。

六、發出准照程序及進行土木工程應遵守的技術條件由補充性行政法規訂定。

第五條

須取得行政准照的場所的工程

如在須取得行政准照的場所，尤其是作酒店及同類用途，又或作工業或商業用途的場所進行工程，為取得有關准照，除須遵守本法律及有關補充法規的規定外，尚須遵守規範該等活動的特別法例中關於建築的規定。

第六條

海域內工程

為取得在海域內進行工程的准照，除須遵守本法律及有關補充法規的規定外，尚須遵守其他適用法例，尤其是海域使用的法例。

第七條

豁免取得准照和預先通知

一、由公共行政部門，包括享有行政及財政自治權的部門進行的土木工程，無須取得准照，但有關工程計劃應：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 由具權限核准公共工程計劃的部門審核；
- (二) 預先取得土地工務運輸局具約束力的意見，以核實有關計劃是否符合城市規劃。

二、下列工程獲豁免取得准照：

- (一) 提供水、電、燃料或電訊等公共服務的承批企業或獲判給企業進行為提供該等服務所需的坑道開挖深度不超過兩米的地下管線鋪設工程；屬緊急維修工程，則不受該深度限制；
- (二) 居住用途的樓宇或獨立單位的內部更改、保養及維修工程；但該等工程不得更改樓宇的用途、面積或結構，亦不得改變衛生間、廚房、露台的位置，以及立面或樓宇公共部分；
- (三) 在非居住用途且實用面積不超過一百二十平方米的獨立單位進行下列所指的工程，但以該等工程不涉及變更有關單位的用途和面積或樓宇的結構且不影響已有的系統和設施正常運作，尤其是防火安全系統正常運作為限：
 - (1) 單位內部的更改、保養及維修工程；
 - (2) 在地面層獨立單位外牆作出的保養工程或改善；
- (四) 在屬分層建築物所有權制度的樓宇內部的共同部分進行保養及維修工程，但須具符合第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定的進行該等工程的正當性。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、進行上兩款所指的工程須遵守適用的法律及規章規定，尤其是防火安全和文化遺產保護的法例，以及建築範疇的技術規定。

四、本法律關於責任書的規定適用於本條所指的工程，亦須對該等工程進行倘有的監督。

五、第二款（三）項及（四）項所指的工程和非法工程的拆卸按補充性行政法規的規定，須遵守預先通知制度。

六、第一款和第二款（二）項至（四）項的規定不適用於在被評定或待評定的不動產及其緩衝區或臨時緩衝區內進行的工程，但位於該等區域的不屬被評定或待評定的樓宇內部的更改、保養及維修工程除外。

七、如屬拆卸被評定或待評定樓宇內部的非法工程者，須遞交有關的拆卸計劃。

第八條

駁回發出准照的申請

一、屬下列情況，駁回發出准照的申請：

- （一）違反城市規劃、預防措施、行政地役權、公用限制或任何適用的法律及規章規定；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) 違反批給合同中關於土地用途的規定，但根據法律允許更改批給用途者除外；
- (三) 依法被諮詢且其決定具約束力的實體發出否定意見或拒絕核准申請。

二、屬下列情況，亦可駁回發出准照的申請：

- (一) 依法被諮詢的實體發出否定意見；
- (二) 違反批給合同中關於土地利用的規定；
- (三) 欠缺道路、排水及供水網、供電網、燃氣網及電訊網，但如申請人建議以已獲主管實體核准的方式彌補現存缺陷則除外；
- (四) 計劃的工程對現有的基建設施及設備構成不可承擔的負荷；
- (五) 如樓宇按分層所有權制度興建，但未按要求提交分層建築物管理規章，又或有關規章不符合十二月十七日第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》的規定。

三、如有以上款（三）項或（四）項的規定為依據的駁回決定的方案，只要申請人在預先聽證時承諾進行彌補缺陷所需的工作或承擔執行有關工作的費用，申請仍可獲批准。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第九條

已存在的建築物

一、按之前法律建成的建築物及其相關使用不受嗣後法律和規章的規定影響。

二、不得以原建築方面的嗣後法律和規章規定為理由，拒絕就建築物復建或更改工程發出准照的申請，只要該等工程屬下列其中一種情況：

- (一) 不會導致出現與現行規定不符的情況或使有關情況惡化；
- (二) 旨在改善建築物的安全和衛生條件。

三、在不影響以上兩款的規定下，法律及規章的規定可：

- (一) 就按照之前的法律規定已用於某類活動的建築物，設定進行該等活動的特定條件；
- (二) 在上款所述的工程施工前，規定須進行改善建築物的安全和衛生條件所需的附屬工作。

第十條

施工條件及期間

一、土地工務運輸局批准發出准照的申請時，訂定施工須遵守的條件及完成工程的期間。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、完成工程的期間按申請人依工程的複雜程度而提出的建議訂定，並僅在經適當說明理由的情況下，尤其是建議的期間屬不合理者，方可由土地工務運輸局更改。

三、如工程未能於有關工程准照規定的期間完成，應利害關係人具理由說明的申請，土地工務運輸局局長可延長上兩款所指的期間。

四、屬在批給土地施工的情況，工程准照的有效期不得超過有關土地批給合同規定的利用期。

第十一條 工程准照的失效

一、屬下列情況，工程准照失效：

- (一) 自發出或延長准照之日起三十日內未開展工程，且不具有土地工務運輸局局長接受的合理理由；
- (二) 暫停工程連續超過十五日，但基於不可歸責於准照持有人的事實者除外；
- (三) 擱置工程連續超過十五日；
- (四) 工程未在准照訂定的期間或延長的期間完成。

二、為適用上款（三）項的規定，下列情況推定為擱置工程或工作：

- (一) 在工程紀錄簿並無記錄合理理由的情況下暫停工程；
- (二) 負責指導工程的技術員不在。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、經對利害關係人預先聽證後，土地工務運輸局宣告本條所規定的失效。

四、除進行行政當局根據第二十四條第一款的規定命令執行的工作及旨在保持地方安全及衛生的工作外，如屬下列情況，不得進行任何工程：

- (一) 發現處於第一款規定的任何一種導致准照失效的情況；
- (二) 對利害關係人進行預先聽證期間；
- (三) 如工程准照期限屆滿。

第三章

樓宇的使用、保養及維修

第十二條

樓宇的使用

一、獲土地工務運輸局發出使用准照後，方可使用樓宇、樓宇的部分或獨立單位，但如樓宇由公共行政部門興建且全部供其使用則除外。

二、更改使用准照所定的用途，亦須預先取得土地工務運輸局的准照；如未獲發有關使用准照，不得將樓宇、樓宇的部分或獨立單位用於新用途。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第十三條

使用准照

一、按本法律及有關補充法規取得工程准照的樓宇、樓宇的部分或獨立單位的使用准照是用作證明工程已全部或部分完成，以及符合建築計劃、發出准照的條件和工程准照所規定的用途。

二、使用准照僅在土地工務運輸局局長和消防局局長確認相關的檢驗筆錄後發出。

三、如按第八條第三款的規定批准發出准照的申請，僅在申請人履行在預先聽證中所承擔的義務後，方可發出使用准照。

四、屬以長期租借或租賃方式批給的土地，使用准照僅在履行批給合同所定的義務或確保能履行該等義務後方可發出。

五、如樓宇按分層所有權制度興建，使用准照得以整體樓宇或以構成不同座或幢的獨立單位形式發給；屬構成不同座或幢的獨立單位的情況，組成獨立單位的樓宇共同部分須具備使用條件。

第十四條

工程質量的保證

一、工程質量的最短保證期：

（一） 十年 —— 地基及主體結構；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) 五年 —— 建築物的防水，尤其是天台、衛生設施、外牆及任何需具備防水要求的部分；
- (三) 五年 —— 電力系統、供水系統、雨水及污水排放系統、防火安全系統、燃料網絡系統、節能及空調系統、機械通風及排煙系統，以及人、車輛及貨物的運送設施及設備，但屬消耗性的構件則除外；
- (四) 五年 —— 外牆及外牆飾面。

二、工程質量保證期自發出建築物使用准照之日起計，或如屬基礎設施工程，則自檢驗筆錄獲確認之日起計。

三、在保證期內，負責施工的建築商或建築公司有義務向因施工瑕疵而出現缺陷的第一款所指的建築物、系統、設施及設備提供維修服務，以及負擔有關費用，且不影響倘有的其他法律或合同責任。

四、如所發現的缺陷屬不可改正者，工程所有人可要求負責施工的建築商或建築公司就缺陷部分重新施工或更換有缺陷的設備，且無須支付額外費用，但顯示出屬不可能或明顯不適度者除外。

五、在不影響選擇行使解除合同的權利的情況下，如未改正有關缺陷、未就缺陷部分重新施工或未更換有缺陷的設備，工程所有人可要求減少報酬且有權按一般規定獲得賠償。

六、即使更換負責施工的建築商或建築公司，第三款所指的維修責任仍維持不變。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

七、在上款所指的情況下，當無法確定是在哪個施工階段出現瑕疵時，由替代人進行維修工作，且不影響按法律一般規定的求償權。

八、本條賦予的權利由工程所有人或工程第三方取得者行使，但第五款規定的解除合同或減少報酬的權利僅可由工程所有人行使。

九、對本條有關工程質量的保證方面未有規定的一切事宜，適用《民法典》規定的關於供長期使用的不動產的工作物的瑕疵的制度。

十、本條的規定不適用於公共工程承攬。

第十五條
保養及維修義務

一、為使建築物經常保持良好的使用條件，尤其是安全、衛生和整體美觀方面，當有需要時，應進行建築物保養及維修工程，且特別是在下列情況：

- (一) 自發出使用准照之日起滿十年，如仍未進行該等工程者；
- (二) 進行該等工程後每隔五年，如在之前無須進行有關工程者。

二、如發現建築物有缺乏保養的跡象，土地工務運輸局可通知所有人提交由專業技術員或實體編製的樓宇狀況報告，其內列出須進行的工作、措施或工程，並定出有關期間。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、土地工務運輸局局長可隨時依職權或應任何利害關係人的要求，命令進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的工程，並訂定執行有關工程的期間，且不影響第一款規定的適用。

四、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。

五、就上兩款所指的行為作出通知時，須附同下條第三款所指的筆錄，以及指出組成進行該等工程的卷宗所需的資料，包括指出屬必要的緊急措施，以及指出遞交資料的期間，被通知人應於該期間內遞交有關資料，否則根據第十七條及第二十八條規定的效力，視其為不履行有關行為。

六、所有人自獲上款所指的通知之日起七日內可就該通知的內容發表意見。

七、本條規定的工程由所有人進行，屬按分層所有權制度興建的樓宇的共同部分，則由分層建築物管理機關進行；如屬後者，應遵守第 14/2017 號法律關於共同儲備基金的規定。

八、樓宇或其獨立單位的所有人、承租人、佔用人或使用人，以及分層建築物管理機關應讓土地工務運輸局的監察人員進入有關獨立單位及樓宇共同部分，以檢驗或進行本條所指的工程。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

九、上款所指的進入並不豁免須事先取得司法命令狀後方可不經任何人同意進入其住所，以及應遵守適度原則，在確切所需的時間內進行，並且僅以檢驗地點為限。

第十六條

預先檢驗

一、命令進行上條第三款及第四款所指的工程前，須經土地工務運輸局的兩名技術員代表檢驗；如土地工務運輸局局長認為有需要，可委任其他部門的技術員代表進行檢驗。

二、決定進行檢驗的行為及相關的依據，須至少提前七日通知樓宇所有人，倘因所有人身份或下落不明而不能作出通知時，則將有關通知張貼於樓宇或獨立單位的入口處。

三、檢驗後須繕立筆錄，其內必須載有樓宇的識別資料、狀況描述及建議進行的工程。

四、土地工務運輸局局長於五日內確認上款所指的筆錄。

五、如樓宇有即時倒塌的危險或嚴重危害公共衛生或人身安全，可省略本條規定的程序，且土地工務運輸局可即時進行所需的工程。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

六、進行上款所指工程的費用由所有人承擔，並經作出適當配合後，適用第三十三條的規定。

第十七條

強制工程

一、倘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，又或者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。

二、第二十七條及第三十三條的規定，經作出適當配合後，適用於強制進行上款所指的工程。

第四章

都市建築物合法性監督措施

第十八條

恢復都市建築物合法性

一、當進行下列工程時，具權限實體必須採取適當的監督和恢復都市建築物合法性的措施：

- (一) 須預先取得准照但欠缺所需准照的工程；
- (二) 與已核准的工程計劃或發出准照的條件不符的工程；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 根據被廢止或宣告無效的發出准照的行政行為進行的工程；
- (四) 與豁免取得准照的條件不符的工程；
- (五) 與適用的法律或規章規定不符的工程。

二、上款所指的措施可包括：

- (一) 禁制土地重整的工程或工作；
- (二) 行政中止發出准照行為的效力；
- (三) 命令進行尚可能的更正或修改工作；
- (四) 工程合法化；
- (五) 命令局部或全部拆卸工程；
- (六) 將土地恢復至開展工程或工作前所處的狀況；
- (七) 命令終止使用樓宇或其獨立單位。

三、無論是否屬第一款所指的情況，土地工務運輸局可命令：

- (一) 進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的保養工程；
- (二) 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。

第十九條

禁制工程

一、下列進行中的工程須予禁制，且不影響科處本法律或其他現行法例規定的處罰：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 欠缺所需准照或預先通知的工程；
- (二) 准照失效的工程；
- (三) 與已核准的工程計劃、發出准照的條件或已接納的預先通知不符的工程；
- (四) 違反適用的法律和規章規定的工程；
- (五) 有危害人身或公共安全跡象的工程，即使具有有效的工程准照亦然。

二、如在上款所指的條件下施工，土地工務運輸局的監察人員須命令工程所有人或其代表、倘有的負責指導工程的技術員、施工實體，又或倘屬不可能時，命令正在施工的任何人，即時中止工程，為期五日，而對任一者作出通知足以中止工程。

三、發出中止工程的命令後須立即編製有關筆錄，其內必須包括監察人員、被通知人及倘有的證人的身份資料，採取該措施的日期、時間及地點，證明該措施合理的事實及法律理由、工程狀況及禁止繼續進行工作，以及不遵守時的不利法律後果。

四、筆錄由監察人員和被通知人簽署，並一式兩份，各執一份為據。

五、屬具准照的工程，監察人員尚應將有關事實記錄於工程紀錄簿。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

六、土地工務運輸局局長應透過具適當說明理由的批示，在第二款規定的期間內確認中止工程和命令禁制工程。

七、倘第一款（三）項至（五）項所指的禁制僅涉及部分工程，則有關的通知和筆錄應明確說明為局部禁制，以及清楚指出所禁制的該部分工程。

八、如有跡象顯示樓宇或其獨立單位內正進行第一款（一）項所指的工程，而監察人員無法進入有關樓宇或獨立單位時，編製相關筆錄，並提交土地工務運輸局局長，以作出禁制工程的決定。

九、屬第一款（五）項規定的情況，工程所有人須提交已消除對人身或公共安全的危險的證明文件，並經土地工務運輸局局長核准有關文件後，方可在工程准照的有效期間恢復施工。

第二十條

禁制的效力

一、工程被中止或禁制後不得進行任何工作，但土地工務運輸局為確保有關地點衛生及安全而命令進行的所需工作則除外。

二、屬具准照的工程或須作預先通知的工程，禁制導致中止有關准照或接納預先通知的效力。

三、禁制將會中止有關准照或預先通知所訂定的施工期間。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第二十一條

禁制令的通知

一、禁制令須通知工程所有人或其代表、倘有的負責指導工程的技術員或施工實體，又或任何在現場施工的人，以及倘可能時，通知正施工的不動產所有人或其代表，對任一者作出通知足以施行禁制。

二、如未能作出通知或上款所指的人拒絕接收通知，須將禁制令張貼於工程現場當眼處，通知視為完成。

三、如監察人員不能進入工程現場，須將禁制令張貼於工程所在的建築物、樓宇、或獨立單位的入口處，通知視為完成。

第二十二條

豁免預先聽證

發出第十九條第一款（一）項及（二）規定的禁制令前，無須預先聽證。

第二十三條

禁制令的失效

一、訂定工程的確定法律狀況的決定作出後，或為效力訂定的失效期間屆滿後，禁制令即告失效。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、在未訂定失效期間的情況下，自禁制令發出之日起一年內未作出確定性決定，禁制令即告失效。

三、禁制令失效後，如發現進行新工程，土地工務運輸局局長可發出新禁制令。

第二十四條
更正或修改工作

一、屬第十九條第一款（三）項至（五）項規定的情況，如有需要，土地工務運輸局局長尚可命令進行更正或修改工程的工作，並按其性質及複雜程度訂定進行有關工作的期間。

二、上款所指的期間屆滿後，如有關工作仍未全部完成，工程繼續被禁制，直至訂定工程的確定法律狀況的決定作出為止。

三、進行更正或修改工程的工作的命令中止有關工程准照或接納預先通知所定的完成工程的期間，並由第一款所定的期間取代。

四、第一款所指的期間在提交修改計劃或修改預先通知的申請後中斷。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第二十五條

工程的拆卸

一、被禁制或已完成的違法工程，如不具備條件進行合法化或不能確保進行更正或修改工程的工作後可使其符合適用的法律及規章的規定，土地工務運輸局局長可命令局部或全部拆卸被禁制的工程或已完成的工程，以及按已核准的計劃恢復原狀，並為此訂定一期間。

二、執行上款所指的拆卸令前須對利害關係人進行聽證，以便其自獲通知之日起十日內就拆卸令的內容發表意見。

三、如未能識別工程所有人，拆卸責任由工程所在的不動產的所有人承擔。

四、第一款所指的期間屆滿後仍未執行拆卸工程，土地工務運輸局可執行有關工程，並由違法者承擔相關費用。

第二十六條

工程合法化申請

一、如被禁制或已完成的違法工程因具備合法化條件而未被命令拆卸，須通知工程所有人提交工程合法化申請，並為此訂定一期間。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、工程合法化申請應按申請人的具體要求由所需的資料組成，並應遵守以下數款所定的特別規定。

三、土地工務運輸局可要求遞交其認為必要的、特別是為確保公共安全及衛生所需的文件及資料，尤其是專業計劃及有關的責任書。

四、如遵守建築方面的技術規定已變成不可能或相關要求已不合理，且申請人能證明在實施有關工程時已遵守當時生效的技術規定，則可豁免遵守該等技術規定。

五、提出工程合法化的申請不免除倘有的其他責任，亦不免除就行政違法行為開展處罰程序，以科處相關處罰。

六、進行第一款所指的工程合法化應付的費用提高至正常程序所定費用的三倍。

七、如不在第一款規定的期間提出工程合法化的申請，又或申請因可歸責於工程所有人的原因而被駁回或歸檔，土地工務運輸局局長可命令拆卸有關工程。

第二十七條

強制執行

一、如不遵守第十九條所指的禁制令及上兩條所指的拆卸令，土地工務運輸局局長須命令強制執行該等措施，且不影響有關的刑事責任。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、命令強制執行的同時，可發出拆卸令，且有關通知可一併作出。

三、如未能將強制執行的日期通知工程所有人或不動產所有人，尤其是由於其處於身份或下落不明的情況下，須在至少十日前將有關通知張貼於樓宇或獨立單位的入口處，通知視為完成。

四、土地工務運輸局人員應編製筆錄，其內列明工程狀況及該地點內的其他建築物，以及在該處發現的工程材料和設備。

五、屬強制執行禁制令的情況，土地工務運輸局人員查封施工地盤及倘有的相關設備。

六、在經適當說明理由的情況下，土地工務運輸局局長可主動或應工程所有人或其承攬人的要求，批准將材料或設備搬離或撤離工程現場。

七、如土地工務運輸局將材料及設備存放於其他地點，應通知工程所有人或其承攬人。

八、如土地工務運輸局認為須確保樓宇的結構安全或人身安全，尚可進行維修或加固工程，有關費用由違法者承擔。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

九、屬強制執行拆卸令的情況，可由行政當局直接執行拆卸，又或以直接磋商的承攬制度方式執行。

第二十八條

中止水電供應

一、如在指定期間內不遵守禁制令或進行第十五條第三款及第四款所指的工程的命令，土地工務運輸局局長可命令中止相關樓宇或獨立單位的水電供應。

二、如不遵守禁制工程的情況是發生在有人居住的住所內，僅在有跡象顯示構成危害公共衛生或人身安全時，方可命令作出上款規定的措施。

三、如第十五條第三款及第四款所指的工程是在有人居住的住所內進行或屬上款規定的情況，命令中止的決定應說明理由，並應至少提前三日通知樓宇或獨立單位的所有人、承租人或佔用人。

四、如屬第十五條第三款及第四款所指的工程，當違法者提交載有解決問題所需的資料及承諾執行工程的期限的聲明後，該中止即應予取消，如屬禁制，中止應維持至該禁制令失效。

五、為適用第一款的規定，土地工務運輸局須將不遵守命令一事通知有關的供應實體，以立即中止供應。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第二十九條

勒遷

樓宇、樓宇的部分或獨立單位屬下列情況，土地工務運輸局局長可命令勒遷：

- (一) 已按第十五條第三款及第四款的規定命令維修或命令局部或全部拆卸；
- (二) 已按第二十五條第一款或第二十六條第七款的規定命令拆卸；
- (三) 處於十二月十七日第 6/99/M 號法律第九條第二款及第四款規定的情況；
- (四) 未取得使用准照但已使用；
- (五) 有即時倒塌的危險或危害公共衛生或人身安全；
- (六) 處於第三十五條第二款規定的情況。

第三十條

勒遷程序

一、藉將勒遷令張貼在樓宇或獨立單位的入口處，以及刊登在澳門特別行政區較多人閱讀的兩份報紙，一份為中文，另一份為葡文，向有關樓宇或獨立單位的所有人、承租人或佔用人作出通知。

二、上款所指的人應自獲知勒遷令後的四十五日內遵守勒遷令。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、如樓宇有即時倒塌的危險，又或嚴重危害公共衛生或人身安全，可在通知後立即執行勒遷。

四、如不在第二款規定的期間遷出，由土地工務運輸局負責執行勒遷。

五、上款的規定並不豁免須事先取得司法命令狀後方可不經任何人同意進入其住所，但屬第三款規定的法律所定緊急避險情況則除外。

第三十一條

勒遷及拆卸現場內的動產

一、如土地工務運輸局人員於勒遷及拆卸現場發現具價值的文件或動產，須編製載有該等文件或動產清單和照片記錄的事件筆錄，該筆錄須由協助行動的治安警察局人員共同簽署。

二、上款所指的文件或動產須由土地工務運輸局或保管人看管，其報酬由違法者承擔。

三、土地工務運輸局應在現場或透過郵寄通知將按上款規定所採取的措施通知利害關係人，並詳細指出保存動產的地方及領取該等動產的期間。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

四、為適用第一款的規定，“具價值的動產”是指價值明顯超過澳門元一萬元，且非與有關建築物實質及長期相連或安裝於固定設施內或外的物品。

五、經參考每年公佈的消費物價指數後，上款所指的價值可由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示調整。

第三十二條
動產的處理程序

一、土地工務運輸局可對所發現的動產作出下列處理：

- (一) 如屬可滅失或可變壞的產品，則命令將有關產品歸澳門特別行政區所有，並視乎情況命令將之變賣、銷毀或撥作有益社會的用途；
- (二) 如屬動物、植物或危險品，則交予有權限的實體。

二、如在上條第三款為領取有關動產而定的期間屆滿後六十日內無人認領該等文件或動產，又或在提出認領申請後三十日內，利害關係人未領取或未能證明其擁有該等文件或動產，則土地工務運輸局可：

- (一) 將文件交予澳門特別行政區的主管實體；
- (二) 命令將動產的所有權轉移予澳門特別行政區。

三、土地工務運輸局將所有權已轉移予澳門特別行政區的具價值的動產送交財政局以便變賣，但經說明理由認為基於公眾利益更適宜將之銷毀者除外。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

四、經土地工務運輸局建議，可透過行政長官批示將所有權已轉移予澳門特別行政區的不具價值的動產贈與能確保將之用於有益社會用途的實體。

五、在變賣的情況下，如被科處的罰款及保管、勒遷和拆卸費用無法獲得自願繳付，且不影響對未繳付的款項進行稅務執行程序時，則有關變賣所得應用作抵付相關罰款及費用。

六、土地工務運輸局應向財政局提供所需的技術和後勤支援。

第三十三條
強制執行的費用

一、勒遷、維修、加固或拆卸工程的費用及保存上條所指文件或動產的費用，由違法者承擔。

二、自獲通知之日起二十日內，如不自願繳付上款所指的費用，則按稅務執行程序的規定進行強制徵收，並以土地工務運輸局發出的已付費用證明作為執行憑證。

第三十四條
物業登記附註

一、如有不遵守第十五條第三款及第四款所指的執行工程的命令和拆卸非法工程的命令的情況，須通知物業登記局，以便依職權在有關的房地產標示中作附註。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、禁制、以及其終止或失效亦須在物業登記局登記，將命令禁制的批示和禁制消滅的情況通知物業登記局，以作出必要的附註。

三、第一款所述的附註，視乎情況，根據土地工務運輸局發出的證實工程已完成或已履行拆卸令的證明予以註銷。

第三十五條

終止使用

一、如在無所需的使用准照的情況下佔用樓宇、樓宇的部分或獨立單位或將之用作與該准照所訂定的用途不符時，土地工務運輸局局長可命令終止使用及為此訂定一期間，並適用十二月十七日第 6/99/M 號法律所規定的制度。

二、如樓宇、樓宇的部分或獨立單位的佔用人未於指定期間內終止不當使用，則土地工務運輸局命令其勒遷。

第五章

監察

第三十六條

範圍

一、進行任何都市化活動，不論其是否獲豁免取得准照或須預先取得准照、接納預先通知或獲發使用准照，均須接受監察。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、監察上款所述的都市化活動旨在：

- (一) 確保符合適用的法律及規章的規定；
- (二) 防止因進行土木工程或都市化工程對衛生及人身安全構成危險；
- (三) 保證建築物的安全。

第三十七條

監察職權

一、土地工務運輸局、消防局及其他發出活動准照的實體在其介入範圍內，具職權進行上條規定的監察，且不影響法律賦予其他實體的職權及第四款規定的適用。

二、土地工務運輸局執行監察工作時，可要求任何公共部門及機構提供所需的合作或協助，尤其是治安警察局的介入。

三、監察樓宇、樓宇的部分或獨立單位的使用，亦屬對在該處所從事的活動發出准照的主管實體的職權。

四、開展工程的有關實體具職權監察第七條第一款及第二款（一）項規定的工程及公共工程承攬。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

五、為着第十六條、第十九條、第二十七條、第三十一條、第四十條第二款（一）項及第五十五條所指的附同筆錄的效力，土地工務運輸局人員執行監察職務時，可拍攝正在進行或已存在的工程的影像，而該等影像可作為書證。

第三十八條

當局權力

一、經適當證明身份的土地工務運輸局人員在執行監察和檢查職務時，享有公共當局權力，且在無司法命令狀或預先通知的情況下，可作出下列行為：

- （一） 進入任何樓宇、樓宇的部分或獨立單位；
- （二） 進入向公眾開放的範圍及場所，即使屬收費者亦然；
- （三） 進入被無憑證佔用的土地。

二、上款的規定並不豁免須事先取得司法命令狀後方可不經任何人同意進入其住所。

第三十九條

檢查

一、按本法律的規定，土地工務運輸局的監察人員或由該局局長指派的其他工作人員可無須預先通知前往開展受監察的活動現場進行檢查。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、按本法律的規定對受監察的地點進行檢查時，須事先取得司法命令狀後方可不經任何人同意進入其住所。

三、進入和在住所逗留時，應遵守適度原則，在確切所需的時間內進行檢查，並且以正進行或已進行的工程為限，而收集的證據應僅限於受檢查的活動。

四、如第一款所指的人員執行職務時提出要求，工程所有人或其代表、負責指導及監察工程的技術員及施工實體應提供協助。

第四十條

司法命令狀

一、司法命令狀是透過土地工務運輸局局長具說明理由的聲請書向行政法院作出聲請，並按《民事訴訟法典》規定的普通保全程序的步驟進行。

二、聲請應指出預計執行有關行動的期間，並須按情況，尤其載明下列文件：

- (一) 為檢查的效力而製作的具說明理由的實況筆錄和報告；
- (二) 勒遷令和證明已依法通知利害關係人的文件；
- (三) 拆卸令和證明已依法通知利害關係人的文件。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第六章

處罰制度

第一節

刑法規定

第四十一條

違令

一、不遵守第十九條第二款規定的中止令者，構成普通違令罪。

二、不遵守禁制令或拆卸令者，構成加重違令罪。

第四十二條

反對或妨礙

一、反對或妨礙執行監察職務、第十五條第三款及第四款規定的強制工程或第三十條第四款規定的勒遷行為者，處最高一年徒刑或科最高一百二十日罰金。

二、反對或妨礙強制執行禁制令或拆卸令者，處最高兩年徒刑或科最高二百四十日罰金。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第四十三條

偽造責任書及工程紀錄簿

一、計劃編製者意圖造成他人或澳門特別行政區有所損失，又或意圖為自己或他人獲得不正當利益，而於責任書內就遵守土木工程範疇的一般及特定技術規定及適用於有關計劃的法律及規章的規定作出虛假聲明，處最高三年徒刑或科最高三百六十日罰金。

二、負責指導或監察工程的技術員存有上款所指的意圖，而於責任書和工程紀錄簿內就下列事宜作出虛假聲明，處相同刑罰：

- (一) 按已核准的計劃及發出准照的條件施工；
- (二) 按適用的法律及規章的規定修改計劃。

三、犯罪未遂，處罰之。

第四十四條

撕除、毀滅或更改通知

未經土地工務運輸局局長或其他主管實體書面預先許可而撕除、毀滅、損壞或更改所張貼的有效禁制令或勒遷令、進行檢驗或強制執行的通知，又或以任何方式妨礙其他人知悉該等命令或通知者，處最高一年徒刑，或科最高一百二十日罰金。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第二節

行政違法行為和相關程序

第一分節

違法行為

第四十五條

行政違法行為

一、下列行為構成行政違法行為，並科處下列罰款，且不影響承擔倘有的其他責任：

- (一) 在無有關工程准照的情況下進行任何須預先取得准照的工程，對自然人科澳門元五千元至一百萬元罰款，對法人科澳門元五萬元至二百萬元罰款；
- (二) 不按照已核准的計劃或發出准照或預先通知的條件進行任何工程，對自然人科澳門元五萬元至一百萬元罰款，對法人科澳門元十萬元至二百萬元罰款；
- (三) 負責施工的建築商或施工實體不按照已核准的計劃或發出准照或預先通知的條件施工，對自然人科澳門元一萬五千元至七十萬元罰款，對法人科澳門元三萬元至一百四十萬元罰款。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、實施下列行政違法行為，對自然人科澳門元二千五百元至五萬元罰款，對法人科澳門元五千元至十萬元罰款：

- (一) 不遵守第十五條第二款的規定；
- (二) 由工程開始至完成，未展示或在非當眼處展示公開工程准照或預先通知的工程指示牌；
- (三) 不提交工程報告；
- (四) 工程准照有效期屆滿後不中止有關工程；
- (五) 工程現場欠缺或未能出示法律要求的資料；
- (六) 工程紀錄簿欠缺施工狀況紀錄；
- (七) 未向土地工務運輸局申請作出更換計劃編製者或負責指導及監察工程的技術員、工程准照持有人或預先通知提交人，以及負責施工的建築商或建築公司的附註；
- (八) 違反第三十九條第四款的規定，不向土地工務運輸局的監察人員提供所要求的協助；
- (九) 不移走工程產生的建築廢料及其他廢料。

三、實施下列行政違法行為，對自然人科澳門元五千元至二十萬元罰款，對法人科澳門元一萬五千元至五十萬元罰款：

- (一) 在無作出預先通知或其未被接納的情況下進行須作預先通知的工程或違反第七條第二款(二)項的工程；
- (二) 違反第十二條第一款的規定，在無使用准照的情況下佔用建築物或其獨立單位；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 不在規定的期間內進行或完成第十五條第三款及第四款所指的工程；
- (四) 嚴重違反保養及維修義務；
- (五) 不在規定的期間內進行第二十四條第一款所指的更正或修改工程的工作；
- (六) 不遵守第二十九條規定的勒遷令；
- (七) 不遵守土地工務運輸局的監察人員依法發出的關於工程指導、監察或施工的任何命令或指示。

四、實施下列行政違法行為，科澳門元三萬元至七十萬元罰款：

- (一) 因技術、法律或紀律方面的原因被禁止編製計劃的人簽署計劃；
- (二) 負責指導及監察工程的技術員又或負責施工的建築商或建築公司簽署責任書，但實際上工程並非由其負責指導、監察及施工；
- (三) 負責施工的建築商或建築公司使用劣質材料或有瑕疵的建築方法，以及施工實體使用劣質材料或有瑕疵的建築方法，且負責指導及監察工程的技術員並未發現。

五、如違反本法律的規定，且無規定特別處罰時，對自然人科澳門元二千五百元至五萬元罰款，對法人科澳門元五千元至十萬元罰款。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

六、未遂行為及過失可被處罰，但罰款最高限額減三分之一，最低限額則減至法定最低限額。

第四十六條

附加處罰

一、除科處罰款外，尚可單獨或合併科處下列附加處罰：

- (一) 中止從事與所實施的違法行為有關的職業或活動；
- (二) 因工程或用途更改未獲核准，禁止使用樓宇、樓宇的部分或獨立單位；
- (三) 中止行政准照，但僅適用於在該准照的範圍內實施違法行為者；
- (四) 剝奪參與公共工程承攬或批給、財貨或勞務的供應及公共服務批給的直接磋商、詢價和公開競投的權利。

二、上款所指的處罰，自處罰決定轉為不可申訴之日起計，為期最多兩年。

第四十七條

酌科處罰

確定罰款及附加處罰時，須考慮違法行為的嚴重程度及其所造成的損害、違法者的過錯及所取得的利益，以及考慮違法者的經濟狀況及過往行為。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第四十八條

累犯

一、為適用本法律的規定，在行政處罰決定轉為不可申訴後兩年內，且距上一次的行政違法行為實施日不超過五年，再次實施相同性質的行政違法行為，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。

第四十九條

通知其他實體

對技術員和公司科處處罰的決定在轉為確定後，須通知違法者所屬的強制性登記及註冊的實體，以及建築、工程及土木工程專業團體。

第五十條

行政違法行為的合併

如行為同時構成本法律及其他法例規定的行政違法行為，則根據罰款上限較高的法例對違法者作出處罰。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第五十一條

法人及等同實體的責任

一、如出現下列任一情況，則法人，即使屬不合規範設立者、無法律人格的社團及特別委員會，須對實施本法律及有關補充法規所規定的行政違法行為承擔責任：

- (一) 其機關或代表人以該等實體的名義且為其集體利益而實施的行政違法行為；
- (二) 聽命於有關實體的機關或代表人的人以該等實體的名義且為其集體利益而實施的行政違法行為，且因該機關或代表人故意違反本身所負的監管或控制義務方使該行政違法行為有可能發生。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的個人責任。

第五十二條

繳付罰款及其他款項的責任

一、繳付罰款屬違法者的責任，但不影響以下各款規定的適用。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、違法者為法人或等同實體時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳付與該法人負連帶責任。

三、法人或等同實體，均須對行為人個人根據上條第三款規定被判繳付的罰款、賠償、訴訟費用及其他給付負連帶責任。

四、如對無法律人格的社團或特別委員會科罰款，則以該社團或特別委員會的共同財產支付罰款；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或成員的財產以連帶責任方式支付。

第五十三條
恢復合法性義務

繳付罰款並不免除違法者恢復合法性的義務。

第二分節
程序

第五十四條
組成卷宗及處罰的職權

一、土地工務運輸局具職權就違反本法律及有關補充法規的規定的行為提起程序，其他實體製作的實況筆錄須送交該局。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、土地工務運輸局局長具職權決定提起程序、指定預審員及科處處罰。

第五十五條

實況筆錄

一、一旦發現違法行為，土地工務運輸局的監察人員須製作有關實況筆錄。

二、實況筆錄應載有違法者的身份資料、發現違法行為的地點、日期及時間、違法行為的簡述，並指出所違反的法律規定、適用的處罰及其他有用資料。

第五十六條

預審和決定

一、須通知違法者可自接獲通知之日起十五日內提交書面辯護及在該期間提供相關的證據方法，該通知須指明不接納逾期提交的辯護或證據。

二、上款所指的通知應載有所作出的違法行為及相應的處罰，以及下條所指的自願遵守的權利。

三、收到違法者的辯護或提交辯護的期間屆滿後，預審員須採取對確定事實的事宜屬適當的措施。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

四、預審員可聽取違法者的陳述，並將之作成筆錄。

五、完成程序預審後，預審員應於二十日內編製一份具理由說明的簡明報告，其內載明實質存在的違法行為、違法行為的定性及嚴重程度、所違反的法律規定，以及認為合理的處罰或因指控不成立而將筆錄歸檔的建議。

六、完成報告後，卷宗須送交土地工務運輸局局長作決定，局長可命令在指定的期間採取新措施。

七、如最終決定與預審員在報告內提出的建議不一致，該決定應具理由說明。

第五十七條

自願遵守

一、屬第四十五條第一款（一）項所指的無准照工程，如違法者在下列期間自願拆卸違法工程：

- （一） 在回覆預先聽證前，不科罰款且將處罰程序歸檔；
- （二） 在拆卸令所定的期間，繳付一半罰款。

二、為證實已遵守上款的規定，違法者應以書面方式通知土地工務運輸局已完成有關拆卸工作。

三、第一款的規定不適用於累犯的情況。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第五十八條

繳付及強制徵收

- 一、罰款應自處罰決定通知之日起二十日內繳付。
- 二、如未在上款規定的期間自願繳付罰款，主管實體須按稅務執行程序，以處罰決定的證明作為執行憑證進行強制徵收。

第五十九條

對處罰決定的申訴

對處罰決定可向行政法院提起司法上訴，但該上訴不具中止效力。

第七章

通知及申訴

第六十條

在工程或樓宇現場通知

- 一、當面通知須由兩名監察人員以下列方式直接作出：
 - （一）在倘有的工程紀錄簿登錄，將通知的文本轉錄在紀錄簿並由兩名監察人員簽署；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) 如通知涉及在樓宇共同部分進行的工程，則將通知張貼於樓宇的入口處；
- (三) 將一式兩份的通知文本交予被通知人，被通知人應在複本簽名及標明日期，並將作為收據的複本交回監察人員。

二、如上款（三）項所指的被通知人不在樓宇，則向在現場或身處有關獨立單位內的有行為能力人作出通知。

三、按上款規定接收通知的人負責將通知複本交予被通知人。

四、如被通知人或上款所指的人拒絕接收通知或簽署複本，又或拒絕交回已簽署的複本，監察人員須編製事件筆錄，並在現場及樓宇入口的當眼處張貼該通知文本，通知視為完成。

第六十一條

郵寄通知

一、以郵寄方式作出通知時，須以單掛號信將通知寄往下列地址，並推定被通知人於信件掛號日後的第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定於緊接該日的首個工作日接獲通知：

- (一) 寄往被通知人指定的通訊地址或住址；
- (二) 如被通知人為澳門特別行政區居民，則寄往身份證明局的檔案所載的常居所；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 如被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區，則寄往身份證明局和商業及動產登記局的檔案所載的住所；
- (四) 如被通知人為按有關投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留的規定而獲准臨時居留者，則寄往澳門貿易投資促進局的檔案所載的通訊地址或住址；
- (五) 如被通知人為機動車輛的所有人，則寄往商業及動產登記局的檔案所載的住所。

二、如被通知人的地址為澳門特別行政區以外的地方，則上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方開始計算。

三、通知內應載明第一款所指的推定，且僅在因可歸責於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後始接獲通知的情況下，被通知人方可推翻該款所指的推定。

四、為着郵寄通知的效力，應土地工務運輸局的要求，第一款所指的實體應向其提供有關的居所、住所和地址等資料。

第六十二條

行政和司法申訴

一、對土地工務運輸局局長按本法律的規定作出的決定，可自通知之日起十五日內向運輸工務司司長提起下列訴願：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 對下列決定提起任意訴願：
- (1) 命令禁制工程的決定；
 - (2) 命令拆卸工程的決定；
 - (3) 第十五條第三款及第四款所指的決定；
 - (4) 在上分項規定的情況下命令勒遷的決定；
 - (5) 對行政違法行為科處處罰的決定；
- (二) 對其他決定提起必要訴願。

二、對命令拆卸的決定提起的司法上訴具中止效力。

三、公共行政部門按本法律和補充法規所規定的程序發出的明示意見均可成為獨立行政申訴的標的。

第八章

過渡及最後規定

第六十三條

關於建築商及建築公司的過渡規定

在關於建築活動的法例生效前，關於建築商及建築公司註冊及續期的制度由下條規範，並適用一月十四日第 7/91/M 號訓令關於費用的規定。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第六十四條

關於建築商及建築公司的制度

一、任何土木工程，不論其是否須預先取得准照，均應由已在土地工務運輸局註冊的建築商或建築公司進行。

二、建築商或建築公司僅可編製及簽署不涉及更改建築物地基、結構或立面的小規模保養、維修或更改工程計劃，以及圍牆或圍板工程計劃，但土地工務運輸局基於工程的重要性及複雜性認為不適合者則除外。

三、建築商及建築公司的註冊申請須藉專用表格向土地工務運輸局局長提出；如屬自然人商業企業主，其內應載有申請人的身份資料及住所；如屬公司，應載有商業名稱、住所、法定代表的身份資料及住址。

四、上款所指的申請應附同下列文件：

- (一) 建築商、自然人商業企業主或公司法定代表的身份證或任何證明身份的法定文件的副本，並出示其正本；
- (二) 自然人商業企業主的商業登記證明或開業申報，又或公司的商業登記證明，且所有登記均須有效；
- (三) 財政局發出的證明申請人於最近五年並無拖欠已結算的稅捐及稅項的文件；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (四) 曾進行的工程清單；
- (五) 設備及技術人員清單；
- (六) 遵守及履行土木工程範疇的法律、規章及技術的規定的聲明；
- (七) 負責的土木工程師的聲明；
- (八) 提交申請書之日的前一個月的繳付社會保障基金應付供款證明文件的副本。

五、註冊的有效期的註冊緊接的曆年年底屆滿。

六、註冊續期須於註冊有效期屆滿的曆年的十一月一日至十二月三十一日期間辦理。

七、第三款及第四款的規定，經作出適當配合後，適用於註冊續期申請。

八、對註冊或註冊續期申請，應自接收有關申請書之日起三十日內作出決定。

九、土地工務運輸局應經常更新已註冊建築商及建築公司的名單，該名單應包括識別其身份所需的資料、註冊編號及相關有效期，並須公佈於該局網頁。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

十、每一註冊的獨立檔案應載有下列資料：

- (一) 組成註冊或註冊續期申請的文件；
- (二) 與曾實施的工程有關的事項；
- (三) 違法行為及科處處罰的紀錄。

十一、如出現下列情況，應自有關事實發生之日起八日內通知土地工務運輸局：

- (一) 更改建築商的職業住所及聯絡資料；
- (二) 更改自然人商業企業主的職業住所、聯絡資料及商業名稱；
- (三) 更改公司的住所、商業名稱、法定代表及聯絡資料；
- (四) 更改負責的土木工程師。

十二、屬已在土地工務運輸局註冊的公司的編制內技術員：

- (一) 不得加入其他已註冊公司的人員編制；
- (二) 不得在土地工務運輸局以任何名義擔任技術職務。

十三、建築商及建築公司應：

- (一) 遵守土木工程範疇的一般及特定技術規定及適用於施工的法律及規章的規定；
- (二) 遵守已核准計劃的規定；
- (三) 使用合適的建築方式及優質材料；
- (四) 遵守獲發的工程准照所載的規定；
- (五) 遵守土地工務運輸局向其發出的關於執行工作的一切命令。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第六十五條

補充法例

本法律未明確規定的一切事宜，按照有關事宜的性質，補充適用《民法典》、《民事訴訟法典》、《刑法典》、《刑事訴訟法典》、《行政程序法典》及十月四日第 52/99/M 號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

第六十六條

費用

執行本法律及有關補充法規時所提供服務的應付費用及其繳付期間，由補充法規訂定。

第六十七條

補充法規

執行本法律所需的補充法規，由行政長官核准。

第六十八條

準用

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。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第六十九條

在時間上的適用

一、在本法律生效前已提交的工程計劃，按提交計劃之日生效的法例審批。

二、在本法律生效後提交的已核准計劃的修改計劃，只要該核准繼續有效，則按原計劃獲核准之日生效的法例審批。

三、第十四條的規定不適用於在本法律生效前已取得工程准照的建築物。

第七十條

廢止

廢止八月二十一日第 79/85/M 號法令。

第七十一條

生效

一、本法律自二零二零年 月 日起生效。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、第六十七條所指的補充法規生效前，繼續適用規範相關事宜的現行法例，尤其是第四條第六款所指的技術條件。

二零二零年 月 日通過。

立法會主席_____

高開賢

二零二零年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官_____

賀一誠