



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

理由陳述

都市建築法律制度

（法案）

現行的《都市建築總章程》由兩部分組成，第一部分是八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》所訂定的行政性質的規則，第二部分則是一九六三年七月三十一日第 1600 號立法性法規所核准的技術性質的規定。

鑑於上述法例已生效多年，再考慮到部分法律條文已過時，難以有效回應土木工程範疇急速發展所帶來的挑戰，故澳門特別行政區政府設立一工作小組，以便研究、分析和修訂上述法例。

上述工作小組經過多方面深入分析及研究，分別於二零零九年十二月、二零一零年九月及二零一六年四月進行三次公開諮詢，並在總結土木工程各界所提出的意見及建議後，重新制定了屬行政性質規則的《都市建築法律制度》法案。

本法案制定進行土木工程和保障建築物安全應遵守的法律制度，而補充性行政法規則訂定發出准照的有關程序及該等工程應遵守的技術條件。



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

本法案主要的內容包括：

明確訂定技術員在編製計劃、指導和監察工程時的責任，以及負責施工的建築商及建築公司的施工責任（第三條）。

在發出工程准照方面，規定進行任何土木工程均須預先取得土地工務運輸局的准照，以及訂定獲豁免准照的工程類別（第四條及第七條）。

須強調一點是，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不屬有關豁免的涵蓋範圍，必須取得工程准照（第七條第六款）。

至於由行政當局進行的土木工程，無須取得准照，但有關工程計劃應由具權限核准公共工程計劃的部門審核，且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（第七條第一款）。

釐清土地工務運輸局和消防局就工程計劃的審批職權（第四條第二款及第十三條第二款）。

明確規定駁回發出准照申請的原因，尤其是現有的基建及設備不足或不能承擔負荷的情況；然而，亦規定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，則可批准申請（第八條）。



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

關於樓宇的使用，規定如樓宇按分層所有權制度興建，針對整體樓宇或構成不同座或幢的獨立單位，可發出局部使用准照（第十三條第五款）。

關於獲批土地方面，規定在履行相關批給合同所定的義務後，方可發出使用准照（第十三條第四款）。

在建築物的保養和維修方面，值得一提的是，增加了關於工程質量保證期的規定，根據工程類別訂定了最短保證期，並規定在保證期內，負責施工的建築商或建築公司須承擔向因施工瑕疵而出現缺陷的建築物及設施提供維修服務的責任（第十四條）。

本條賦予的權利由工程所有人或工程第三方取得者行使，兩者均有權要求承攬人除去該等瑕疵（第十四條第八款）。

本條的規定不適用於公共工程承攬（第十四條第十款）。

此外，規定建築物應以五年為一期進行保養及維修工程，且須自取得發出使用准照之日起滿十年開始履行該義務，並明確規定嚴重違反所述義務者的行政責任〔第十五條第一款及第四十五條第三款（四）項〕。

為加強監察，本法案尚規定，如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合資格的技術員或實體編製的樓宇狀況報告〔第十五條第二款及第四十五條第二款（一）項〕。



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

尚須強調的是，土地工務運輸局局長可命令進行為糾正安全或衛生的惡劣條件所需的工程，以及命令檢驗殘破或危害公共衛生及人身安全的樓宇或其獨立單位〔第十五條第三款及第四款及第四十五條第三款（三）項〕。土地工務運輸局的監察人員，經適當識別身份後，可進入有關獨立單位及樓宇共同部分，以進行檢驗或施工，而違法者則可構成普通違令罪（第十五條第八款及第四十二條第一款）。

完善都市建築物合法性監督措施（第四章），主要如下：

1. 該等措施細分為：

- 禁制土地重整的工程或工作（第十九條第一款）；
- 行政中止發出准照行為的效力（第二十條第二款）；
- 命令進行尚可能的更正或修改工作（第二十四條第一款）；
- 工程合法化（第二十六條）；
- 命令局部或全部拆卸工程（第二十五條第一款及第二十六條第七款）；
- 將土地恢復至開展工程或工作前所處的狀況；
- 命令終止使用樓宇或其獨立單位（第三十五條第一款）。

2. 詳細列舉須禁制的工程（第十九條第一款），以及作出有關決定的程序（第十九條第二款至第八款）。

3. 都市建築物合法性監督措施旨在恢復違反法律規定的都市建築物的合法性，因此，設立一制度，在不削弱監察實體獲授予的權力的前提下，行使有關權力時須嚴格遵守適度原則。



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

為此，尤須注意確認禁制工程的臨時性質（第二十三條第一款及第二款），其用意是確保有關措施的作用，即最終恢復違反法律規定的都市建築物的合法性，該等措施包括發出准照（第二十六條）。

因謀求公眾利益而作出的禁制令所造成的事實狀況顯示其對環境及市民生活質素的損害更甚於禁制意圖避免的損害，故期望藉此避免禁制令無限期生效。

4. 對不遵守工程禁制令的情況，增加了加重違令罪的規定，以增強禁制令的阻嚇力（第四十一條第二款）。

5. 關於禁制令的通知，規定了兩種特定方式：第一種是未能作出通知，又或工程所有人或其代表、負責指導工程的承攬人或技術員拒絕接收通知的情況（第二十一條第一款及第二款），而第二種則是不能進入工程現場的情況。出現上述情況時，須將禁制令張貼於工程現場或樓宇入口處，通知視為完成（第二十一條第三款）。

6. 屬具准照的工程，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（第二十四條）。

7. 釐清違法工程所在的不動產的所有人的責任。如未能識別工程所有人，拆卸責任由不動產的所有人承擔（第二十五條第三款）。

8. 為保障第三者並讓其知悉有關不動產存在禁制令或不遵守違法工程的拆卸令的情況，規定須在房地產標示內對此作附註（第三十四條）。



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

9. 對不遵守拆卸令的情況，在是次修訂中，除釐清強制執行權外，規定發出拆卸令時可同時命令強制執行，且有關通知可一併作出（第二十七條）。

10. 完善勒遷程序的通知機制，以及規範存於勒遷和拆卸現場的具價值文件或動產的處理方法（第三十條第一款及第三十一條）。

11. 如危害公共衛生或人身安全，不遵守禁制令及為糾正安全或衛生的惡劣條件的施工令，可命令中止工程現場的水電供應（第二十八條）。

12. 建議將撕除、毀滅或更改禁制令、勒遷令、檢驗令或強制執行的通知的行為刑事化（第四十四條）。

將計劃編製者及負責監察和指導工程的技術員在責任書及工程紀錄簿作虛假聲明或提供虛假資料視為“偽造責任書及工程紀錄簿罪”（第四十三條）。

在工程監察方面，為提高監察效率，土地工務運輸局人員執行監察職務時獲賦予當局權力，可進入任何樓宇、樓宇的部分或獨立單位（第三十八條）。

然而，有關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，以及應遵守適度原則，在確切所需的時間內進行，並僅以受檢查的活動為限（第三十八條第二款及第三十九條第二款及第三款）。



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

本法案就通知方式規定，如應被通知人拒絕接收通知或拒絕簽署複本，又或拒絕交回已簽署的複本，土地工務運輸局人員須編製事件筆錄，並在現場張貼該通知文本，通知視為完成（第六十條第四款）。

最後，有關建築業的法例生效前，建築商及建築公司的註冊和續期制度由本法案第六十四條的規定規範，因而廢止八月二十一日第 79/85/M 號法令的全文。

總括而言，修訂都市建築法律制度旨在制定更配合社會現狀及土木工程範疇發展趨勢的規定及相關的程序，以便在符合保障公共利益的同時，更好地回應社會的實際需要和期盼。