



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 3/VI/2021 號意見書

事由：《都市建築法律制度》法案

I

引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二零年十二月三日向立法會提交了《都市建築法律制度》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c) 項的規定，透過二零二零年十二月九日作出的第 1513/VI/2020 號批示，接納了該法案。

2. 上述法案於二零二零年十二月十六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 1557/VI/2020 號批示，將上述法案分派給本委員會進行細則性審議，並要求委員會於二零二一年二月十六日前完成審議工作及提交意見書。



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

3. 由於本法案涉及多個方面的內容，故委員會向立法會主席申請並獲批准延長審議期限至二零二一年七月三十日。

4. 委員會先後於二零二一年一月二十九日、二月一日、二日、九日及十日、四月十二日、十三日、十六日、二十二日、二十三日、二十六日及二十九日、六月二十二日及二十九日、七月二十三日召開會議，對本法案進行了審議。

5. 運輸工務司司長羅立文及多名政府代表列席了二零二一年四月十二日、十三日、十六日、二十二日、二十三日、二十六日及二十九日和六月二十九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，政府於二零二一年七月二十日提交了法案修改文本，即法案最後文本。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。

9. 經對法案條文進行討論並對法案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. 立法目的及背景資料

11.1 關於制定本法的目的，法案的理由陳述指出：“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 號立法條例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。”



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

“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。”

11.2 第 79/85/M 號法令自一九八五年十月一日起生效至今，曾先後於一九九九年及二零零九年被修改兩次，而在二零一五年，該法令第二章“計劃的編製及工程師的指導與實施條件”大部分條文更被第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》廢止。

11.3 於一九九九年十二月十七日公佈並自二零零零年一月十七日起生效的第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》，對第 79/85/M 號法令第十九條、第三十八條、第五十一條及第五十五條作出修改，以配合該法律的實施。

11.4 為使第 79/85/M 號法令符合社會發展的實況，行政長官於二零零九年七月二十三日制定第 24/2009 號行政法規，對該法令第三條作出全面修改，免除了簡單的家居裝修須向土地工務運輸局（以下簡稱“工務局”）作出預先通知的義務；同時，對於大廈共同部分的平常保養和維修工程，以及商舖的簡單裝修工程，僅要求預先通知而豁免申領工程准照¹。

11.5 二零一三年十月三十日，特區政府向立法會提交《建築及城市規範範疇內的認可、登記、註冊和執業資格法律制度》法案，法案名稱其後改為《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》。該法案於二零一四年十二月十七日獲立法會全體會議細則性討論及表決

¹ 參見經第 24/2009 號行政法規修改的第 79/85/M 號法令第三條。



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

通過，在二零一五年一月五日公佈，成為第 1/2015 號法律，並自二零一五年七月一日起生效。

11.6 第 1/2015 號法律訂定了“為取得建築師、景觀建築師、工程師或城市規劃師專業職銜的資格認可和登記法律制度”及“為執行計劃編製、工程指導員或工程監察職務的註冊和執業資格法律制度”。因此，幾乎完全取代第 79/85/M 號法令第二章所規範的事宜²，僅餘關於對建築企業和建築商在註冊、實施工程、編製計劃等方面的內容。

11.7 至於第 1600 號立法條例核准的《都市建築總章程》的技術性質的規定，也曾被多次修改，尤其是關於建築物的樓梯應遵條件、住宅樓宇的間格面積和每一層的高度、街影等事宜³。此外，亦有不少涉及都市建築技術的法律法規先後出台⁴，完善及取代了第 1600 號立法條例關於技術性質的部分規定。

12. 法案的主要內容

12.1 根據法案的理由陳述，法案的主要內容包括：

² 參見第 1/2015 號法律第一條“標的”、第七十一條“部分廢止”及第七十二條“廢止”。

³ 參見第 1773 號及第 1792 號立法條例、第 4/80/M 號及第 42/80/M 號法令。

⁴ 參見附件一：關於涉及都市建築技術的法例清單。



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

“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）。

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）。



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

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〕

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



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

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）。



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

(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。

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、



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

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）。
- (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）。



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

(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）。

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）。



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

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。”

12.2 綜上所述，本法案建議的內容僅取代現行《都市建築總章程》屬行政性質的規範，尚未涵蓋屬技術性質的部分。

III

概括性審議

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

- (1) 定義
- (2) 工程計劃的審批
- (3) 工程准照
- (4) 工程質量的保證
- (5) 樓宇的保養及維修
- (6) 監察職權



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

- (7) 處罰制度
- (8) 行政和司法申訴
- (9) 關於建築商及建築商業企業主的制度

14. 定義

14.1 與現行制度亦即第 79/85/M 號法令比較，本法案將原有的“驗樓”及“使用准照”兩項定義，分別轉由第四條第五款⁵及第十三條第一款⁶規範，但該法令其餘十多項定義尤其是“街道準線”、“樓宇高度”、“平水”及“門面”等在建築上屬核心概念的用語，則沒載於本法案內。

14.2 有議員認為，該等屬核心概念的用語宜由本法案訂定相關定義；亦有議員關注按“樓宇高度”訂定的“樓宇等級”的內容⁷日後會否改變？

⁵該款規定：“所有須預先發給准照的土木工程，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。”

⁶該款規定：“按本法律及有關補充法規獲發給工程准照的樓宇、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，以及符合已核准的建築計劃及發給准照的條件。”

⁷第 79/85/M 號法令第二條“定義”第二款 C 項規定，“樓宇等級”按“樓宇高度”分等級如下：P 級(低)：至 9 米或四個住宅單位；M 級(中)：9 米以上至 20.5 米或四個住宅單位以上；A 級(高)：20.5 米以上至 50 米，其細分為：A1 級：31.5 米或以下；A2 級：31.5 米以上；MA 級(特高)：50 米以上。



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

14.3 由於上述屬核心概念的用語與建築業發展息息相關，因此，委員會要求提案人說明本法案沒有保留該等定義的理由？

14.4 提案人表示，該等用語的定義將由補充性行政法規訂定，其中包括：“地段”、“地塊”、“街道準線”、“樓宇高度”、“樓宇最低點”、“樓宇最高點”、“門檻標高”、“垂直佔用”、“供水計劃”、“排水及污水管道計劃”、“供電計劃”、“地基及結構計劃”、“防火安全系統計劃”、“電信設施計劃”、“特別設施計劃”、“拆卸計劃”等等。

14.5 至於為何沒將該等用語的定義載入本法案內，提案人解釋，政府是按第 13/2009 號法律《關於訂定內部規範的法律制度》的規定編製本法案。凡屬須由法律規範的事宜例如法律制度的主要內容便會載於本法案內，而其他事宜例如屬技術性的規範則由補充性行政法規訂定。提案人指出，技術性的規範由補充性行政法規訂定，有利於政府日後因應社會及建築技術上的發展而可適時作出調整。此外，考慮到該等用語在本法案其餘條文均沒引用，故不在第二條“定義”中訂明彼等的含義。

14.6 由於本法案將廢止第 79/85/M 號法令，故本法案與訂定該等用語的定義的補充性行政法規將於同日生效，以取代該法令現行規範的《都市建築總章程》屬行政性質的事宜。



15. 工程計劃的審批

在工程計劃的審批方面，本法案第四條第二款及第三款引入了兩項新內容：

(1) 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。

(2) 將工程計劃的審閱工作外判。

對於外判審閱工程計劃的規定，委員會關注判給服務的範圍、承判實體的責任和迴避制度，以及承判實體發出的意見的法律效力等問題。

15.1 關於審閱工程計劃的判給服務範圍

15.1.1 法案第四條第三款規定：“在發給准照程序中，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，該等實體須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。”

15.1.2 根據法案第二條（八）項“項目按下列階段開展”（2）分項的規定，“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”。換言之，“工程計劃”也包括“建築計劃”。



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

15.1.3 “建築計劃”是按工程特定的功能要求而訂定建築物內外特徵的計劃⁸。雖然它也屬專業計劃的其中一種，但基於建築物設計的次序，“建築計劃”具有先導性和基準性，所以，一些較大型的建築工程，私人往往在申請工程准照程序中，先行向工務局遞交“建築計劃”，亦即法案第二條（八）項“項目按下列階段開展”（1）分項所稱的“工程計劃草案”⁹。待“建築計劃”獲批准後，才會遞交其他專業計劃。

15.1.4 因此，委員會要求提案人澄清法案第四條第三款的立法取向，尤其是說明將來外判審閱工程計劃的服務是否包括所有專業計劃，亦即是否包括“建築計劃”？

15.1.5 提案人解釋，考慮到“建築計劃”的重要性，政府暫時不會將審閱“建築計劃”的工作外判。然而，立法工作須具前瞻性。由於現在難以預計將來需否外判審閱“建築計劃”的工作，故此，必須在法案預設相關規定。所以，法案第四條第三款所指的外判服務是包括“建築計劃”在內。

⁸ 參見第 79/85/M 號法令第二條第二款 N2 建築計劃及本法案第二條（八）項（1）分項。

⁹（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”。



1

15.2 負責審閱工程計劃的承判實體的責任及迴避制度

15.2.1 委員會對於法案建議將審閱工程計劃的工作外判的立法取向沒有異議，不過委員會關注將來承判實體的責任和迴避制度。

15.2.2 有議員認為，有需要限制承判實體參與相關工程的其他環節，例如“設計”、“指導”或“監察”等工作，以確保公平公正。

15.2.3 提案人回應上述問題時指出，有關承判實體的具體責任，將按本法案第四條第四款的規定，在判給合同內訂明該實體須承擔的義務和責任；同時，判給合同亦會規定相關的迴避制度。

黃
陳
陳
陳
陳
陳

15.3 負責審閱工程計劃的承判實體發出的意見的法律效力

15.3.1 對於承判實體就審閱工程計劃發出的意見，委員會關注該等意見的法律效力，要求提案人說明：

- (1) 承判實體的意見是否具約束力？
- (2) 如具職權核准計劃的實體不同意承判實體提供的意見，將如何處理？

15.3.2 提案人表示，承判實體發出的意見一如現時工務局負責審閱工程計劃的公務員發出的意見般，不具約束力，而彼等的意見必須有法律及專業技術的依據。提案人強調，工程計劃的審批權屬於



工務局，並由該局作出最終決定。不過，若該局不同意承判實體的意見，亦需要有理據。

16. 工程准照

16.1 工程准照的豁免

16.1.1 法案第七條訂明公共工程無需工程准照，而私人工程則規定公共服務的承批企業在何情況下，進行地下管線鋪設工程獲豁免工程准照；其他私人工程則規定哪些獲豁免工程准照，哪些雖獲豁免工程准照，但仍須遵守預先通知制度。

16.1.2 對於本條的內容尤其是私人工程方面，委員會主要關注下列事宜：

- (1) 家居簡單裝修工程；
- (2) 樓宇共同部分的保養及維修工程；
- (3) 非法工程的拆卸。

16.1.3 與現行第 79/85/M 號法令第三條比較，本法案最初文本第七條第二款（二）項關於家居簡單裝修獲豁免工程准照的規定有所不同。現行規定僅限於“一個居住用途的獨立單位”，但本法案則規定“居住用途的樓宇或獨立單位”。



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

16.1.4 考慮到若整幢樓宇，又或兩個或以上獨立單位進行內部裝修，可能涉及拆除“分伙牆”或影響“走火距離”等問題，因此，委員會要求提案人說明立法取向。

16.1.5 提案人稱，因應實務經驗，本法案最初文本第七條第二款（二）項擬僅豁免單一業權居住用途的樓宇，又或一個住宅獨立單位，進行內部更改、保養及維修工程。因此，最後文本完善了該項的內容。提案人指出，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、立面或樓宇的共同部分。

16.1.6 根據最初文本第七條第二款（四）項及第五款的規定，屬分層建築物所有權制度的樓宇共同部分的保養及維修工程，無需申領工程准照，只須遵守補充性行政法規所規定的預先通知制度。對此，委員會關注“更新工程”¹⁰是否列入該項所指的保養及維修工程？

16.1.7 提案人澄清，第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十四條第二款規定的更新工程，不屬本法案最初文本第七條第二款（四）項所指的保養及維修工程。

¹⁰第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十四條第二款規定：“更新工程是：（一）在分層建築物外部可見的共同部分進行導致更改建築線條或建築物外觀的工程；（二）在分層建築物的共同部分進行涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其他結構部分的工程；（三）更改共同部分用途的工程。”



16.1.8 按最初文本第七條第五款規定，非法工程的拆卸須遵守預先通知制度，亦即豁免申領工程准照。然而，同條第七款卻規定：“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。”

16.1.9 因此，委員會要求提案人說明，如屬第七款的情況，須否申領工程准照？

16.1.10 提案人解釋，若屬該款所指的拆卸工程，則須申領工程准照。經分析委員會的意見，提案人在最後文本完善最初文本第五款和第七款的內容，並改由最後文本第八款統一規範非法工程的拆卸事宜。

16.1.11 公共工程方面，委員會對最初文本建議公共工程獲豁免工程准照的立法取向沒有異議，僅在技術上提出宜對“公共行政部門”一詞作出完善，這因例如市政署等公務法人在法律上並非“部門”(serviços)，且除了行政及財政自治外，還享有財產自治。

16.1.12 經聽取委員會的意見，提案人在最後文本除了將“公共行政部門”一詞改為“公共行政領域的部門和機構”，還在審批工程計劃方面，因應實務工作的需要，對最初文本作出較大的修改，主要內容如下：

(1) 市政署或實施公共工程的主管部門¹¹進行的工程，由彼等自行核准相關工程計劃；

¹¹ 即現時的建設發展辦公室。



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

(2) 其他部門和機構進行的建築或擴建工程計劃須經工務局審閱和核准。

16.1.13 對於最後文本的修改內容，委員會表示認同。

16.1.14 此外，在委員會細則性審議本法案期間，有居民向立法會提出意見，建議在大廈停車場安裝充電設施以供應獨立車位使用的工程可獲豁免工程准照。

16.1.15 委員會認為，由於充電設施涉及樓宇的電力裝置和安全，不宜豁免工程准照；而提案人亦表示，私人應就有關工程提交更改工程計劃，其可查閱環境保護局網頁上載的指引，並可向澳門電力股份有限公司申請先行評估裝設充電設施的可行性。

16.2 對工程准照申請的駁回

16.2.1 法案最初文本第八條在第一款和第二款，分別就工務局對工程准照的申請“須駁回”和“可駁回”的情況作出規範。

16.2.2 關於該等規定，委員會主要提出以下問題：

(1) 第二款（一）項的表述會否將法律規定原沒有約束力的意見均變成具約束力？

(2) 舊式樓宇是否具條件符合第二款（三）項關於“燃氣網及電訊網”的規定？



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

(3) 第二款（五）項關於“提交分層建築物的規章”的要件，是僅限於進行“樓宇共同部分”的工程，抑或也包括“獨立單位”的內部工程？

16.2.3 關於第(1)點的問題，提案人指出，“第二款（一）項所指的意見不具約束力。在過往實際操作，工務局與被諮詢實體已得到共識，如被諮詢實體認為計劃在技術上可行，會在回覆中作出相應表述，工務局才會核准申請。”

16.2.4 就第(2)點的問題，提案人回應，“如工程所在地點沒有燃氣網及電訊網，只要工程所有人提供合理解釋/解決方案，亦可核准申請。”

16.2.5 至於第二款（五）項關於“提交分層建築物的規章”的要件，提案人表示，“按第 6/99/M 號法律第十六條，此項規定僅適用於樓宇的興建。”為此，提案人在最後文本完善該項的內容，將該項的適用範圍限縮至“樓宇的建築工程”。

16.3 工程准照的失效

16.3.1 關於工程准照的失效事宜由法案第十一條規範，然而，委員會對該條最初文本的內容在邏輯和可操作性方面存疑。

16.3.2 例如，當工程未能於有關工程准照規定的期間內完成，准照持有人是可根據本法案第十條第三款的規定申請延期；而最初文本第十一條第一款（四）項則規定一旦工程未在准照訂定的期間或



延長的期間完成，工程准照失效。因此，委員會提出，准照有效期屆滿，准照必然失效，為何會取決於工程是否完成？

16.3.3 又例如，該條第二款（二）項以負責指導工程的技術員“不在”，推定工程擱置，從而引致工程准照失效，但在實務操作中，如何判定負責指導工程的技術員“不在”？

16.3.4 經聽取委員會的意見，提案人在最後文本大幅修改第十一條，尤其是刪除最初文本第一款（三）項、第二款和第四款（一）項，以及調整第一款（二）項及（四）項的內容，從而完善本法案關於工程准照失效的規範。

17. 工程質量的保證

17.1 本法案的理由陳述指出：“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）。 ”

17.2 對於法案第十四條規範的內容，委員會主要提出以下問題：

（1）屬分層建築物所有權制度的情況，在獨立單位買賣方面，是發展商與小業主建立買賣獨立單位的法律關係；在樓宇建築方面，是發展商與建築商建立承攬工程的法律關係。儘管第八款已規定發



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

展商相對於建築商的權利已移轉給小業主，但從第十四條保障小業主的目的出發，需否考慮規定發展商及建築商均須對小業主就承擔該條第三款所指的保養及維修義務上，負連帶責任？

(2) 如發展商與小業主簽訂的樓宇維修保養期少於第十四條所規定的年期，是否候補適用該條所訂的期間？該條所定的期間是否屬強制性，不可透過雙方意願排除，除非訂定有利於小業主更長的期間？

(3) 第十四條第四款規定的“但顯示出屬不可能或明顯不適度者除外”是指什麼？若是這情況，該如何處理？

(4) 第十四條第十款規定，“本條的規定不適用於公共工程承攬。”然而，現時公共房屋是透過公共工程承攬建造，然後由政府出售予居民。如此，第十四條的規定是否不適用於公共房屋？

17.3 對於第(1)點的問題，提案人解釋，“按照本法案的標的，第十四條是規範工程所有人與建築商之間的關係。該條第八款亦為保護小業主（第三方購買者）作出了規定。而關於發展商和建築商之間的連帶責任問題，應由專門的法律作出規範。”

17.4 從比較法角度而言，提案人指出，“中國內地、台灣及香港均有規定在房地產使用說明書、質量保證書或買賣契約等文件中訂明質量保證期，然而，這屬於買賣雙方的民事責任關係，不屬本法案的立法標的。”



17.5 就第(2)點的問題，提案人表示，“第十四條所定的期間屬強制性，若發展商不遵守，小業主（第三方購買者）可訴諸法院。如上所述，發展商與小業主簽訂的維修保養協議屬兩者的民事關係，不屬本法案的標的範圍。”

17.6 至於第(3)點的問題，提案人回應，“但顯示出屬不可能或明顯不適度者除外”這一表述是指“存在技術上不可行或開支與有關利益明顯不成比例（參閱《民法典》第一千一百四十七條第二款），這涉及適度原則和禁止過度原則。”¹²

17.7 關於第(4)點的問題，提案人表示，“公共房屋工程由第74/99/M 號法令¹³規範。”

18. 樓宇的保養及維修

18.1 法案第十五條規範建築物的保養及維修義務。關於該條的立法取向，提案人強調，該條並非引入強制驗樓的義務，而是“要求業主承擔保養及維持樓宇良好狀況的責任。”

18.2 委員會關注第十五條第一款至第四款在實務上如何操作？委員會提出，如不在該條第一款（一）項及（二）項規定的期間內

¹² 《民法典》第一千一百四十七條規定：“一、如瑕疵可予除去，定作人或取得工作物之第三人有權要求承攬人除去瑕疵；如瑕疵不能除去，則定作人得要求重造工作物。二、除去瑕疵之開支與有關利益不成比例時，上款賦予之權利即告終止。”

¹³ 亦即“核准公共工程承攬合同之法律制度”的法令。



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

進行建築物的保養及維修工程，會否被科第四十二條¹⁴第五款所規定的罰款¹⁵？

18.3 對於第十五條第一款（一）項及（二）項的規定，提案人重申，該款旨在要求建築物所有人經常保持建築物的良好使用條件，尤其是在該兩項所指的情況。至於如何界定該款所指的“有需要”，提案人解釋，“有需要”可以是主觀或客觀方面的，而第十五條是針對客觀上的要件，即安全、衛生上的問題。

18.4 提案人表示，若不在該兩項所指的期間進行建築物保養及維修工程，工務局不會直接適用第四十二條第五款的規定進行處罰。然而，若工務局按第十五條第二款¹⁶的規定通知建築物所有人提交樓宇狀況報告，而建築物所有人不在該局指定的期間內提交報告，則會按第四十二條第二款（一）項的規定科罰。

18.5 提案人強調，第十五條第二款旨在讓建築物所有人知悉其建築物存在的問題，以進行保養及維修。雖然第十五條第一款（一）項及（二）項和第二款均沒有直接規定不進行保養及維修建築物的法律後果，但若因嚴重違反保養及維修義務而引致出現嚴重危害公共衛生或人身安全的情況，工務局便會按第四十二條第三款（四）項的規定科罰。

¹⁴ 即最初文本第四十五條。

¹⁵ 該款規定：“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。”



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

18.6 至於第十五條第三款及第四款的規定，則分別是命令“進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的工程”或“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”，違反有關命令將會被科第四十二條第三款（三）項規定的罰款。

18.7 對於第十五條第二款所規定的“提交由專業技術員或實體編製的樓宇狀況報告”，委員會關注市場是否具備足夠的專業技術員或實體可回應該款所指的訴求？

18.8 提案人回應，“截至現在，在建築、工程及城市規劃專業委員會登記的私人市場的土木工程師約有 777 人，相信可滿足需要。”

19. 監察職權

19.1 監察範圍

19.1.1 法案最初文本第三十六條¹⁶第一款及第二款分別規定監察範圍和監察目的。然而，該條文第一款將監察範圍僅限於“進行任何都市化活動”。根據法案最初文本第二條（十）項¹⁷的規定，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”。換言之，最初文本規定的監察範圍未能涵蓋本法案所規範的全部情況。

¹⁶ 即最後文本第三十五條。

¹⁷ 法案最後文本已將該項刪除。



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

19.1.2 由於監察範圍涉及續後條文規定的監察職權，因此，委員會要求提案人澄清上述規定的立法取向。

19.1.3 經考慮委員會提出的問題，提案人在最後文本將該條文第一款規定的監察範圍改為：“進行任何土木工程，包括都市發展工程，以及樓宇的使用，不論是否獲豁免發給准照或須預先發給准照、接納預先通知或獲發使用准照，均須接受監察。”

19.1.4 上點所述第一款的修改內容，將最初文本的監察範圍擴大，從而涵蓋本法案所規範的各種情況。

19.2 當局權力

19.2.1 法案最初文本第三十八條規定：“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。”

19.2.2 然而，提案人在向委員會說明該條關於工務局人員進入住所的規定時指出，對於在樓宇共同部分建造的非法住宅，工務局人員無需取得司法命令狀便可入內進行監察或強制執行等職務。這因考慮到在樓宇共同部分例如天台建造的非法住宅，在樓宇建築方



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

面，會造成結構安全和塞渠等問題，從而影響樓宇其他單位的業主；在防火安全方面，樓宇共同部分是逃火空間和避火層，一旦發生火警，將會影響逃生。

19.2.3 由於法案最初文本第三十八條的規定未能完全反映提案人的立法取向，因此，提案人在最後文本調整該條（即最後文本第三十七條）第二款的內容，並增加第三款關於進入住所執行職務應遵的原則：

“二、上款的規定不豁免在未經同意下擬進入任何人的住所時須事先取得司法命令狀，但出現下列任一情況除外：

- （一）在樓宇共同部分建造的非法住宅；
- （二）有即時倒塌的危險；
- （三）嚴重危害公共衛生或人身安全。

三、進入和在住所逗留時應：

- （一）遵守適度原則；
- （二）在確切所需的時間內進行檢驗、檢查或強制執行；
- （三）僅針對接受檢驗的地點，又或正進行或已進行工程的地點為限；
- （四）收集的證據僅限於受檢驗或檢查的活動。”



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

19.2.4 提案人強調，有關修改內容，是在衡量各相關利益的情況下而作出的。政府希望能夠有效執法，阻遏這類非法工程的增加。

19.3 司法命令狀

19.3.1 根據法案第三十八條第一款的規定，“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提出聲請，並按《民事訴訟法典》規定的普通保全程序的步驟進行。”

19.3.2 由於該款的規定不像現行其他法律¹⁸般適用《刑事訴訟法典》，因此，委員會要求提案人說明立法取向。

19.3.3 提案人回應，“由於土地工務運輸局的人員在執行監察和檢查職務時，具有公共當局權力，……是一個行政方面的法律關係。《司法組織綱要法》第三十條第五款（七）項規定，在行政、稅務及海關的司法爭訟方面，行政法院尚有管轄權審理根據法律由行政法院審理或上級法院無管轄權審理而屬行政、稅務及海關司法爭訟方面的上訴、訴訟及程序上的其他手段。”因此，提案人認為，應在行政管轄層面上，根據本法案第三十八條的規定，對應否發出司法命令狀的問題，由行政法院進行審理。

¹⁸ 參見第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》第八條。該條第二款規定：“如有跡象顯示樓宇或獨立單位用作非法提供住宿但無法進入調查，則旅遊局局長須向刑事起訴法官提出附理由說明的聲請，以便能在獲取由其發出的司法命令狀後進入該樓宇或獨立單位；對該司法命令狀，適用經必要配合後的《刑事訴訟法典》第一百六十二條第一款的規定。”



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

19.3.4 提案人指出，“根據《行政訴訟法典》第一條的規定，就行政上的司法爭訟，補充適用經作出必要配合的民事訴訟法的規定。為此，我們將在民事訴訟法中尋求更合適且快捷的程序來規範這些情況。在民事程序中，最迅速的程序是保全程序……”。

19.3.5 委員會對提案人上述的立法取向沒有異議，不過，委員會關注工務局取得司法命令狀所需的時間。

19.3.6 提案人回應，“根據《民事訴訟法典》第三百二十七條的規定，保全程序在任何情況下均具緊急性質，且優先於任何非緊急的司法工作，並應於兩個月內作出裁判；如無傳喚聲請保全措施所針對的人，更應於十五日內作出裁判。……如聽取聲請所針對的人的陳述嚴重妨礙保全措施達致其目的或產生其效力，則作出裁判前甚至可以不聽取聲請所針對的人的陳述（《民事訴訟法典》第三百三十條），亦即有關裁判須在十五日內作出。”

20. 處罰制度

20.1 刑事責任

20.1.1 法案最初文本第六章第一節規定了四項犯罪：“違令”、“反對或妨礙”、“偽造責任書及工程紀錄簿”和“撕除、毀滅或更改通知”。



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

20.1.2 對於最初文本第四十二條規定的“反對或妨礙罪”，委員會關注犯罪的構成要件，尤其是手段方面，以及如何與現行《刑法典》第三百一十一條所規定和處罰的“抗拒及脅迫罪”¹⁹協調？

20.1.3 至於最初文本第四十三條規定的“偽造責任書及工程紀錄簿罪”，委員會提出，如何界定該條第三款所指的犯罪未遂？

20.1.4 關於最初文本第四十四條規定的“撕除、毀滅或更改通知罪”，委員會指出，雖然根據澳門《刑法典》第十二條的規定²⁰，該條的犯罪僅處罰“故意”而不處罰“過失”，但因本條的規定涉及千家萬戶，所以，委員會要求提案人說明，在日常生活中，如何預防公眾尤其是大廈的住客、保安或清潔工人誤墮法網？

20.1.5 經與委員會深入討論上述各項問題後，為回應第 20.1.2 點所指的問題，提案人在最後文本刪除最初文本第四十二條，並將該條擬規範的事宜納入最後文本第三十九條²¹“違令”，以及完善有關內容。

20.1.6 日後，在執行第三十九條所規定的職務時，工務局人員須按第三十七條第一款的規定，適當證明身份。若在具體個案中，有人作出《刑法典》第三百一十一條（抗拒及脅迫）所指的行為例如

¹⁹ 《刑法典》第三百一十一條（抗拒及脅迫）規定：“為反抗公務員或保安部隊成員作出與執行職務有關之行為，或為強迫其作出與執行職務有關，但違反其義務之行為，而對其施以暴力或嚴重威脅者，處最高五年徒刑。”

²⁰ 《刑法典》第十二條（故意及過失）規定：“出於故意作出之事實，或法律有特別規定時，出於過失作出之事實，方予處罰。”

²¹ 即最初文本第四十一條。



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

“施以暴力或嚴重威脅”，而有可能同時違反本法案第三十九條及《刑法典》第三百一十一條的規定時，將按該個案的事實，根據刑法一般規定的犯罪競合處理。

20.1.7 至於“偽造責任書及工程紀錄簿罪”，最後文本第四十條²²刪除了最初文本第三款關於處罰未遂的規定，而第二款則按實務操作，增加“工程指導報表”、“工程監察報表”等兩項文件，以及刪除“按適用的法律及規章的規定修改計劃”的表述。

20.1.8 關於“撕除、毀滅或更改通知罪”方面，最後文本第四十一條²³維持最初文本的內容。不過，提案人表示，日後在執法上會採取措施，提醒有關人士，例如大廈的住客、保安及清潔工人，切勿作出該條所指的行為，以免觸犯刑法。

20.1.9 本法案關於刑事責任的章節並沒有規範法人的刑事責任，對此，提案人解釋，由於本法案規定的犯罪主要是針對自然人，故不考慮在本法案規範法人的刑事責任。

20.2 行政違法行為

20.2.1 本法案最初文本第四十五條²⁴對行政違法行為作出的規範，與現行第 79/85/M 號法令相比較，罰款金額大幅增加，且每項

²² 即最初文本第四十三條。

²³ 即最初文本第四十四條。

²⁴ 即最後文本第四十二條。



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

的幅度很大，例如第一款（一）項，對自然人的罰款是澳門元五千元至一百萬元，上限是下限的 200 倍。

20.2.2 對此，提案人解釋，“考慮到有關違法行為可為違法者取得巨大利益，例如取得大量使用空間，因此，須訂定較高罰款額上限使具阻嚇力。”

20.2.3 由於罰款的幅度很大，委員會關注在實務操作中，工務局如何判定具體個案的罰款金額？

20.2.4 提案人表示，在作出處罰時，將按本法案第四十四條的規定，考慮違法行為的嚴重程度及其所造成的損害、違法者的過錯和所獲得的利益，以及考慮違法者的經濟狀況和過往行為。同時，工務局亦會作出內部指引，供執行相關工作的人員適用。

20.2.5 此外，最初文本第四十五條第一款至第四款規定的行政違法行為的內容還存在處罰對象不明確、處罰前提不清晰，以及與本法案其他條文、第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》和第 22/2020 號行政法規《建築廢料管理制度》的規定不協調等等問題。

20.2.6 經與委員會深入討論後，提案人在最後文本第四十二條（即最初文本第四十五條）完善了第一款至第四款的規定，明確每一規定的處罰對象及處罰前提，以及釐清相關規定的適用範圍。提案人指出，在與本法案同日生效的補充性行政法規，將會細化工程所有人及負責施工的實體的義務，以便彼等遵循，而關於負責編製



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

計劃、指導及監察工程的技術員應遵的義務，則由第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》予以規範。

20.2.7 最初文本第四十五條第六款規定，“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。”

20.2.8 然而，本法案及現行第 52/99/M 號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》均沒有就行政違法行為的一般最低罰款額和未遂的前提作出規定。因此，委員會對該款的可操作性存疑。

20.2.9 經聽取委員會的意見，並考慮到現行第 52/99/M 號法令關於行政違法行為“過失必須處罰”和“未遂不予處罰”的一般規定²⁵，以及實務上的可操作性，提案人認為不宜在本法案中另行訂出特別規定，因此，最後文本刪除了最初文本第四十五條第六款的規定。

20.3 對行政違法行為的附加處罰

20.3.1 最初文本第四十六條規定了四項附加處罰，並規定有關附加處罰“自處罰決定轉為不可申訴之日起計”，為期最多兩年。

20.3.2 就有關附加處罰內容及開始計算的日期，委員會主要提出以下問題：

²⁵ 參見該法令第五條及第九條。



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

(1) 第一款（二）項²⁶的附加處罰與本法案最初文本第三十五條²⁷“終止使用”如何協調適用？

(2) 若工務局不是第一款（三）項²⁸所指的行政准照的發給實體，為何本法案賦權該局中止該等行政准照？該項的規定具體如何操作？

(3) 若規定附加處罰“自處罰決定轉為不可申訴之日起計”，則將會由倘有的司法上訴的法院裁判轉為確定之日，又或已逾期而不能向法院提起司法上訴之日起，方可執行附加處罰；然而，主處罰（罰款）則自工務局向違法者通知處罰決定之後，便產生效力和具執行力²⁹。換言之，按最初文本第四十六條及第六十二條的規定，附加處罰與主處罰將在不同的時刻開始執行。由於二者均屬工務局局長作出的同一處罰決定，在具體個案中，將如何操作？

20.3.3 經分析委員會提出的問題，提案人在最後文本第四十三條（即最初文本第四十六條），刪除了最初文本第一款（二）項和（三）項的附加處罰。

²⁶ 最初文本第四十六條第一款（二）項規定：“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；”

²⁷ 即最後文本第三十四條。

²⁸ 最初文本第四十六條第一款（三）項規定：“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；”

²⁹ 參見《行政程序法典》第一百三十六條第一款。



20.3.4 至於第二款，最後文本維持原來的規定。提案人解釋，有關規定能保證私人在針對行政機關的處罰決定提出司法上訴期間，不會被執行附加處罰。

21. 行政和司法申訴

21.1 本法案最初文本第六十二條規範行政和司法申訴，當中第二款及第三款分別規定：

“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。”

21.2 對於該條第二款的規定，委員會提出：

(1) 根據現行《行政訴訟法典》第二十二條的規定，“司法上訴不具中止其所針對行為效力之效果”。如此，最初文本第六十二條第二款的規定與該法典如何協調？

(2) 司法上訴可歷時數年，該款規定的“自動中止”效力會否影響本法案擬保護的法益，尤其是如何能適時拆卸對公共衛生或人身安全構成潛在危險的非法建築物？



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

(3) 儘管第 79/85/M 號法令第五十二條第七款亦有相同的規定，但其後生效的《行政訴訟法典》已設有相關的救濟措施，亦即“中止行政行為效力的預防及保存程序³⁰”。考慮到上點所述的情況，是否適宜留待法官按個案的具體事實決定是否給予中止效力？

(4) 從比較法角度而言，葡國現行第 555/99 號法令《都市化及建築法律制度》雖規定針對拆卸命令可提起具中止效力的特別行政之訴，但亦設有“改變中止效力”的機制：若有跡象顯示有關提訴存在不法性，又或會敗訴，則容許法官在一審判決之前的任何時刻，依職權或應被訴實體或檢察院的請求，將有關訴訟改為移審效力，亦即不再具有中止效力。³¹

21.3 經分析委員會提出的意見，提案人在最後文本刪除了最初文本第六十二條第二款的規定。

21.4 至於第六十二條第三款，提案人解釋，引入有關規定旨在讓申請人可直接向發出意見的實體提出申訴，由該實體直接處理有關爭議的內容。

21.5 委員會指出，該款並沒有區分具約束力及不具約束力的意見，也欠規定何人具正當性提出行政申訴，以及沒有指出有關行政申訴可否中止相關的行政程序等等事宜。因此，希望提案人進一步完善有關規定。

³⁰ 參見《行政訴訟法典》第一百二十條、第一百二十一條及第一百二十六條。

³¹ 參見葡國第 555/99 號法令第一百一十五條。



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

21.6 考慮到最初文本第六十二條第三款擬引入的行政申訴機制可能令現行申請工程准照的程序變得複雜，尤其是可能出現多項行政申訴程序，以及續後可能針對不同的行政決定而相應出現不同的司法上訴，提案人在最後文本刪除了該款的規定。

22. 關於建築商及建築商業企業主的制度

22.1. 對於負責實施工程的實體，本法案沿用現行第 79/85/M 號法令的註冊制度，並在第八章“過渡及最後規定”中，分別以兩條條文即最初文本第六十三條及第六十四條作出規範。

22.2 最初文本第六十三條規定：“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。”

22.3 委員會關注，該條文所指的“關於建築活動的法例”將於何時立法？同時，有議員提出是否適宜就該行業訂定發牌制度，以及考慮引入相關的分級制和監管規定？

22.4 提案人表示，現階段沒有立法時間表，不過，本法案關於“建築商及建築商業企業主的制度”的條文³²，可以運作，不會影響本法案的執行。

³² 即法案最初文本第六十四條、最後文本第六十一條。



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

22.5 最初文本第六十四條第一款規定，“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。”

22.6 委員會關注本法案豁免工程准照的一般家居裝修工程，是否也須委託在工務局註冊的建築商或建築商業企業主進行？若小業主找沒有在工務局註冊的“裝修師傅”進行有關工程，小業主及“裝修師傅”會否被罰？

22.7 經聽取委員會的意見，以及考慮到現行第 79/85/M 號法令僅規定“已核准計劃的工程”，才須由已註冊的“建築商及建築公司”進行³³，提案人在最後文本第六十一條將最初文本第六十四條第一款改為：“須發給准照或預先通知的土木工程，僅可由已在土地工務運輸局註冊的建築商或建築商業企業主實施。”

22.8 換言之，本法案第七條第三款（二）項規定獲豁免工程准照的一般家居裝修工程，不受最後文本第六十一條第一款的規範。

IV

細則性審議

³³ 參見該法令第八條第四款。



23. 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，對法案所規定的具體解決方案是否切合法案的原則及法案在法律技術層面是否妥當進行了細則性審議。

24. 提案人對法案的細則性審議提供了緊密的合作，並提交了最後文本，分八章共六十九條條文³⁴，較最初文本減少兩條條文。以下的分析將以法案的最後文本，即提案人於二零二一年七月二十日提交的文本為基礎，按照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。

25. 第一章 一般規定

26. 第一條 標的

本條最後文本與最初文本一致。

27. 第二條 定義

27.1 對於本條的內容，委員會曾就都市建築範疇內，哪些用語屬核心概念，以及該等用語需否在本法案訂定等問題，與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 14 點。

³⁴ 參見附件二：法案最後文本目錄。



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

27.2 最後文本刪除本條最初文本（五）項 “公共空間和街道”。提案人解釋，因本法案其他條文沒有使用該用語，且考慮到現行第 79/85/M 號法令也沒有此項定義，故將之刪除。

27.3 最後文本亦刪除本條最初文本（十）項 “都市化活動”。提案人解釋，因本法案其他條文經調整後³⁵，已沒再使用該項用語，故將之刪除。

27.4 最初文本關於本條（二）項 “工程所有人” 的定義，雖與現行第 79/85/M 號法令大致相同，但與第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》第四條（三）項³⁶的內容不同。

27.5 經聽取委員會的意見，並考慮到涉及非法工程時，不存在 “簽署發出准照的申請” 的情況，故提案人在最後文本將 “工程所有人” 的定義改為：“是指推展工程的實體”。

27.6 對於本條最初文本（十二）項³⁷ (2)分項 “擴建工程” 及(5)分項 “更改工程” 的定義，委員會提出，為何不將加建 “中式閣樓（閣仔）” 視為增加現有建築物的樓面面積？

27.7 提案人解釋，“‘閣仔’ 的組成可參照一九六三年第 1600 號立法條例第一百一十九條，基於傳統做法，該局一向不視這種後加結構為擴建工程。”³⁸

³⁵ 參見最初文本第三十六條及最後文本第三十五條。

³⁶ 該項規定，“工程所有人” 是指推展工程的實體。

³⁷ 即最後文本（十）項。



27.8 本條最後文本調整了最初文本部分項的序號，並完善了個別用語的表述，將（五）項“發出准照”改為“發給准照”，（七）項“都市化工程”改為“都市發展工程”，以及將（八）項“項目階段包括”改為“項目按下列階段開展”。

28. 第三條 編製計劃及施工的責任

28.1 本條最初文本第一款（二）項的中文表述“建築商或建築公司”中的“建築公司”一詞，與葡文的用詞“empresa”，在法律上的含意不對應。前者的葡文應為“sociedade comercial de construção civil”，屬法人商業企業主，而後者的中文則為“企業”，並非經營“企業”的法人商業企業主。所以，最後文本因應對最初文本第六十三條及第六十四條的修改內容，將本條原來的表述“建築商或建築公司”改為“實體”。

28.2 由於最初文本第四款欠規範屬“實施工程”的情況，故最後文本增加有關內容。

³⁸第 1600 號立法條例第一百一十九條“中國式閣仔”規定：“中國式閣仔只限在高度不少於四米之底層內興建，除遵本章程有關衛生情況之規定外，並須遵守下列條件：一、不得封閉或利用任何門口或窗口。二、最大面積不得超過所在間格面積之半。三、不得妨礙對外交通之門戶。四、下層高度不得少於兩米。五、閣仔上下層之空位，除線網外，不得用任何物質封閉。六、不得在與屋外無直接通道之房間內建造。七、在任何有毒氣之建築物內，該閣仔不得住人。”



29. 第二章 發給工程准照

30. 第四條 發給准照

關於本條第三款及第四款規定外判審閱工程計劃的事宜，委員會與提案人就判給服務的範圍、承判實體的責任、迴避制度，以及承判實體發出的意見的法律效力等問題，進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 15 點。

31. 第五條 須發給行政准照的場所的工程

本條最後文本完善了最初文本的中文標題及行文。

32. 第六條 海域內工程

32.1 由於現行第 7/2018 號法律《海域管理綱要法》沒有規定海域內的工程具體如何執行，所以委員會要求提案人說明，本條所指的“海域內進行的工程”，在具體操作中，如何界定“海域內”的工程？工務局與海事及水務局是如何分工？

32.2 提案人回應，“係按《澳門特別行政區海岸線圖》作界定，當工程的全部或部份超出海岸線，即屬海域內工程，工務局會把工程計劃交海事及水務局徵詢意見。”



7

33. 第七條 豁免發給准照和預先通知

33.1 關於本條的規定，委員會與提案人就私人工程獲豁免工程准照的事宜進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 16.1 點。

33.2 本條最後文本將最初文本第一款作出較大修改，由一款兩項改為兩款，具體修改內容已在本意見書概括性審議第 16.1.11 至 16.1.13 點詳述。

33.3 由於新增了第二款，故最後文本亦相應調整續後各款的序號。

Handwritten signatures and initials on the right margin of section 33.

34. 第八條 駁回發給准照的申請

34.1 關於本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 16.2 點。

34.2 本條最後文本完善了最初文本第二款（五）項的內容，明確僅限於“樓宇的建築工程”。

35. 第九條 已存在的建築物

35.1 對於本條第二款（一）項的規定，委員會提出，按本條第一款的規定，既然已存在的建築物不受嗣後法律和規章影響，如



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

此，是否必然會“出現與現行規定不符的情況”？為何該項卻規定“不會導致出現與現行規定不符的情況”？

35.2 對此，提案人回應，“不是必然的，縱使是按舊法設計，也可能是符合新法的。”所以，若擬復建或更改有關建築物，便必需“不會導致出現與現行規定不符的情況”。

35.3 對於本條第二款（一）項的規定，委員會還要求提案人說明，如何界定該項所指的“使有關情況惡化”？

35.4 提案人解釋，“例如現時不符合的程度是-1，工程後不得惡化為-2。”

36. 第十條 施工條件及期間

關於本條第三款申請延長施工期間的程序，提案人表示，有關程序將由補充性行政法規訂定，並指出，“工務局會有指引說明手續一般所需時間，以便申請人應考慮提前提交申請。”

37. 第十一條 工程准照的失效

本條最後文本大幅修改最初文本的內容，尤其是刪除最初文本第一款（三）項、第二款和第四款（一）項，以及完善第一款



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

(二) 項及 (四) 項³⁹ 的規定。有關委員會與提案人討論本條的內容，參見本意見書概括性審議第 16.3 點。

38. 第三章 樓宇的使用、保養及維修

39. 第十二條 樓宇的使用

本條最後文本完善最初文本第一款的內容及第二款的行文，尤其是在第一款增加“或賦予第三方”的表述。

40. 第十三條 使用准照

本條最後文本完善了最初文本的行文。

41. 第十四條 工程質量的保證

41.1 關於本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 17 點。

41.2 本條最後文本將最初文本“建築商或建築公司”的表述，改以“實體”一詞替代。

³⁹ 即最後文本 (三) 項。



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

41.3 此外，關於第七款所指的“替代人”，提案人向委員會說明是指“最後負責施工的實體”。

42. 第十五條 保養及維修義務

42.1 關於本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 18 點。

42.2 本條最後文本完善最初文本的行文，並刪除了第八款及第九款，改由第三十七條統一規範該兩款的事宜。

43. 第十六條 預先檢驗、第十七條 強制工程

上述兩條條文的最後文本完善了最初文本的行文。

44. 第四章 都市建築物合法性監督措施

44.1 本章最後文本刪除了最初文本第二十二條“豁免預先聽證”。該條文規定：“發出第十九條第一款（一）項及（二）項規定的禁制令前，無須預先聽證。”

44.2 第十九條第一款關於禁制工程的情況共有五項，因此，委員會提出，屬該款（三）項至（五）項的情況，由發出中止工程命



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

令至作出禁制令決定僅五日⁴⁰的期間，是否有足夠時間進行聽證？若逾五日仍未完成聽證，而在未發出工程禁制令前，私人可否恢復進行工程？

44.3 經考慮委員會提出的問題，以及實務上的具體操作，提案人在最後文本刪除最初文本第二十二條。換言之，將沿用現行的做法，亦即適用《行政程序法典》第九十六條 a)項⁴¹的規定，不對利害關係人進行聽證。

45. 第十八條 恢復都市建築物的合法性

45.1 本條最後文本完善了最初文本第一款（一）項及第二款（一）項的內容。

45.2 對於第三款的規定，委員會要求提案人說明，該款的（一）項及（二）項與第十五條第三款及第四款在具體操作中的分別？

⁴⁰ 根據現行第 79/85/M 號法令第五十二條的規定，由中止工程命令至作出禁制令決定的期間是四十八小時，但該法令沒有規定須對利害關係人預先聽證。

⁴¹ 《行政程序法典》第九十六條(不進行對利害關係人之聽證)規定：“在下列情況下，不進行對利害關係人之聽證：a) 須緊急作出決定；b) 有理由預料聽證可能影響決定之執行或效用；c) 因待聽證之利害關係人人數過多，以致不適宜進行聽證；在此情況下，應儘可能以最合適之方式對該等利害關係人進行公開諮詢。”



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

45.3 提案人解釋，“第十五條第三款及第四款是適用於需緊急維修／殘危的建築物的預防措施；而本條第三款（一）項及（二）項規定的措施是恢復合法性的措施。前者適用於所有情況，兩者沒有抵觸。”

46. 第十九條 禁制工程

本條最後文本完善了最初文本第一款（二）項的內容，以及增加第三款，以規範在第二款所指的人拒絕接收通知時的處理方式。

47. 第二十條 禁制的效力

本條最後文本第一款增加“局長”一詞，以明確由“局長”行使該款所指的職權。

48. 第二十一條 禁制令的通知

本條最後文本完善了最初文本的行文。

49. 第二十二條 禁制令的失效（即最初文本第二十三條）

本條最後文本與最初文本一致。



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

50. 第二十三條 更正或修改工作（即最初文本第二十四條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。

51. 第二十四條 工程的拆卸（即最初文本第二十五條）

51.1 由於歷史原因，第一款所指的“已完成的非法工程”在現實中存在不少。因此，委員會要求提案人說明本條的具體操作。

51.2 提案人表示，在實際操作中，按輕重緩急因應具體個案的嚴重性，分級處理現存的非法工程。提案人強調，本條旨在消除樓宇的危險狀況，對於新建或翻新的非法工程，工務局會即時跟進。

51.3 最後文本完善了第四款的內容，以明確在工務局執行拆卸非法工程後，由違法者或不動產所有人承擔相關費用。

52. 第二十五條 工程合法化申請（即最初文本第二十六條）

52.1 關於本條第四款的規定，委員會要求提案人說明該款的具體操作，尤其是如何界定“相關要求已不合理”？若豁免有關技術規定會涉及建築安全或防火安全，是否仍可獲豁免？



52.2 提案人回應，“根據本條第三款最後部分的特別規定，涉及建築安全及防火安全的技術規定，不可豁免，亦即是說，只要不涉及人的健康和 safety，則允許另外的做法。”

53. 第二十六條 強制執行（即最初文本第二十七條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。

54. 第二十七條 中止水電供應（即最初文本第二十八條）

54.1 本條規定的中止水電供應的措施，屬政府的最後手段。提案人應委員會的要求，就本條的具體操作進一步說明，“例如禁制工程，工務局先中止工程五天，之後再發出禁制令，過程中都會告知對方不遵守的後果（根據第十五條第五款和第十九條第四款），只有在違法者不遵守時才中止水電，故此，這是在各種手段都不奏效下的最後手段。”

54.2 委員會提出，本條第三款規定“應至少提前三日通知”，但“三日”是否太短？是否足以讓該款所指的人士另找房屋（包括租屋）居住？

54.3 提案人解釋，“在被中斷水電之前，是會經過很多程序的，在每一通知中（根據第十五條第五款和第十九條第四



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

款)，工務局都會提醒違法者將會面對的後果，這個過程絕對不只三日。”

55. 第二十八條 勒遷（即最初文本第二十九條）

55.1 本條最後文本完善了最初文本的內容，其中包括刪除最初文本（三）項及（六）項。

55.2 本條最初文本（三）項規定：“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”。由於最後文本第六十八條將第 6/99/M 號法律第九條和第十條廢止，所以，亦相應將本條最初文本（三）項刪除。

55.3 至於最初文本（六）項，則因最後文本第三十四條⁴²第二款已有規定，故亦將該項刪除。

56. 第二十九條 勒遷程序（即最初文本第三十條）

56.1 本條最後文本刪除了最初文本第五款，改由第三十七條統一規範有關事宜。

56.2 最後文本亦刪除第一款“較多人閱讀的”的表述，以便與現行其他法例相一致；同時，完善了第三款的規定。

⁴² 即最初文本第三十五條。



57. 第三十條 勒遷及拆卸現場的文件及動產（即最初文本第三十一條）

本條最後文本完善了最初文本的標題和內容。

58. 第三十一條 文件及動產的處理程序（即最初文本第三十二條）

58.1 由於根據第三十條第一款及第二款的規定，工務局僅對現場發現的文件及具價值的動產編製清單和照片記錄，以及予以看管，故不會保留不具價值的動產，因此，本條最後文本刪除了最初文本第四款。

58.2 考慮到按本條第一款及第三款的規定，在變賣有關產品前，工務局已命令將之撥歸澳門特別行政區所有，故提案人在最後文本刪除了最初文本第五款。

59. 第三十二條 強制執行的費用（即最初文本第三十三條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。



60. 第三十三條 物業登記附註（即最初文本第三十四條）

60.1 本條最後文本刪除了最初文本第二款，提案人解釋，在禁制令作出後，會有相關程序跟進，例如工程合法化、處罰或拆卸工程等等。考慮到禁制令屬過渡性的措施，為免過度增加行政工作，故最後文本將該款刪除。

60.2 委員會提出，對於物業登記局按本條的規定作出的附註行為，如利害關係人提出爭議，將按什麼程序進行？是否按《物業登記法典》的規定處理？

60.3 對此，提案人回應，根據本條的規定，“物業登記局是應工務局的通知，依職權對在有關房地產標示中就沒有履行執行工程的命令或拆卸非法工程的命令等情況作出附註，亦即屬依職權作出的登記（附註）的情況。考慮到有關附註的目的屬公示性，旨在讓利害關係人知悉相關房地產的狀況、保障交易的安全（《物業登記法典》第一條），而這種依職權作出的附註是依據工務局所作的決定（同一法典第三十四條第二款）。”同時，本條尚規定，“物業登記局為依據工務局發出的證實工程已完成或已履行拆卸令的證明，註銷相關的附註。因此，如利害關係人對工務局的相關決定有爭議，應按一般行政程序的規定，向工務局提出申訴。”

60.4 就登記的更正方面，提案人指出，“《物業登記法典》亦有獨立於行政法律制度的一套規範，可循非司法途徑（登記局）及司法途徑提起更正程序。而更正僅在《物業登記法典》第一百一十四條至第一百二十六條規定的情況下，由登記官主動或應利害關係



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

人的請求而作出。例如：物業登記局在依據工務局所發出的文件作附註時，不慎地將‘工務局發出的編號為 XX’寫成以‘甲局發出的編號為 XX’作出有關附註，在此情況，適用《物業登記法典》第一百一十五條的規定。”

61. 第三十四條 終止使用（即最初文本第三十五條）

61.1 本條最初文本第一款就終止使用的程序準用第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》規定的制度，然而，該法律第十條關於違反其第九條規定的程序是以輕微違反論處⁴³，與本法案採用的行政違法行為的制度不同。因此，提案人在最後文本刪除了有關準用該法律的內容。

⁴³ 第 6/99/M 號第九條(程序)規定：“一、土地工務運輸司須對違反第七條第一款的每一行為作出有關筆錄，並將之連同明確被違反之規則在八日內通知違反者。二、倘上述違反情況不能合法化，土地工務運輸司司長須在同一時限內著令違反者即時停止不當使用。三、倘上述違反情況可變為合法化，須訂出期限，以便違反者按其意願遞交建議採取有關合法化的措施計劃。四、在訂出的時限內不遞交上款所指計劃或計劃不獲批准，又或不按已通過的計劃內所訂期限及條件執行載於計劃內的措施，如維持不當使用的情況，土地工務運輸司司長須採取必要措施，以便停止有關使用。”第十條(輕微違反)規定：“一、不按上條規定終止都市房地產、其部分或單位的不當使用者，作輕微違反論，科最高一百二十日罰金。二、上款規定並不妨礙適用其他相應的處罰，但屬刑法典第一百二十六條所指情況者除外。三、因第一款所規定的事實而提起的程序，為著時效效力，在一年後即消滅。四、時效期限由既遂事實終止的日期起計。”



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

61.2 最後文本參考第二十七條的規定，在本條新增第三款及第四款，引入中止水電供應的措施，以及相關程序。

62. 第五章 監察

本章最後文本刪除了最初文本第三十九條“檢查”，並將該條文的內容併入最後文本的第三十七條“當局權力”。

63. 第三十五條 範圍（即最初文本第三十六條）

63.1 關於本條的規定，委員會與提案人就第一款關於監察範圍進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 19.1 點。

63.2 因應本條最後文本第一款的修改內容，本條第二款亦作出相應調整。

64. 第三十六條 監察職權（即最初文本第三十七條）

本條最後文本增加第二款，以明確工務局的監察職權。此外，最後文本亦完善第四款⁴⁴的內容。

⁴⁴ 即最初文本第三款。



65. 第三十七條 當局權力（即最初文本第三十八條）

65.1 關於本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 19.2 點。

65.2 提案人指出，本條最後文本第二款規定的“任何人”僅指自然人，並不包括法人，而“住所”則僅指住宅而不包括“職業住所”。

66. 第三十八條 司法命令狀（即最初文本第四十條）

關於本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 19.3 點。

67. 第六章 處罰制度

68. 第一節 刑事責任

68.1 關於本節規定的刑事責任，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 20.1 點。

68.2 本節最後文本完善了最初文本標題，以及刪除了最初文本第四十二條“反對或妨礙”，並將該條擬規範的事宜納入最後文本第三十九條內。



69. 第三十九條 違令（即最初文本第四十一條）

69.1 本條最後文本結合最初文本第四十一條及第四十二條規範的事宜重新調整，並完善有關內容。

69.2 誠如本意見書概括性審議第 20.1.6 點所述，工務局人員在執行本條所指的職務時，須按第三十七條第一款的規定，適當證明身份。

70. 第四十條 偽造責任書及工程紀錄簿（即最初文本第四十三條）

本條最後文本刪除最初文本第三款，並完善第二款的內容，包括增加“工程指導報表”、“工程監察報表”等兩項文件，以及刪除“按適用的法律及規章的規定修改計劃”的表述。

71. 第四十一條 撕除、毀滅或更改通知（即最初文本第四十四條）

本條最後文本與最初文本一致。



72. 第二節 行政違法行為和相關程序

73. 第一分節 違法行為

74. 第四十二條 行政違法行為（即最初文本第四十五條）

74.1 就本條的規定，委員會與提案人進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 20.2 點。

74.2 對於第一款（一）項及（二）項的規定，委員會要求提案人說明，為何不按已核准的計劃施工會較無准照施工被科更高的罰款？

74.3 提案人解釋，“因為當提交計劃以發出准照、在計劃獲核准及之後在興建時不按已核准計劃施工的行為更不正確。違反行政准照或許可（發出准照行為）的情況比單純執行無准照工程更加嚴重，因為其不遵守根據特定標準和條件而核准工程計劃並批准發出工程准照的公共權力。第一款（二）項是有准照的工程，違反者取得當局的信任獲發出准照，但之後不遵守已核准的計劃，故此將罰款限額提高。”

74.4 委員會提出，若在施工時因遇上特殊情況如地質問題，有需要輕微調整計劃進行施工，工務局是否也按第一款（二）項及（三）項的規定科罰？

74.5 提案人回應，“倘屬合理的輕微調整，事前工程所有人、編製、指導及監察技術員已溝通好，記錄在工程記錄簿



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

上，並聲明是否需補交修改計劃，及承擔計劃不獲核准的後果，這樣，是不會被處罰。”

74.6 至於第二款（九）項，最後文本明確規定是指不移走“在地盤範圍”由工程產生的建築廢料及其他廢料，從而與第 22/2020 號行政法規《建築廢料管理制度》⁴⁵適用的“公共地方”作出區分。

75. 第四十三條 附加處罰（即最初文本第四十六條）

75.1 就本條的規定，委員會與提案人就附加處罰的內容及附加處罰的開始日期進行了深入討論，詳細內容參見本意見書概括性審議第 20.3 點。

75.2 本條最後文本刪除了最初文本第一款（二）項及（三）項。

76. 第四十四條 酌科處罰（即最初文本第四十七條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。

⁴⁵ 第 22/2020 號行政法規《建築廢料管理制度》第六條第一款規定：“禁止於以下任一地點丟棄、傾卸或放置建築廢料：（一）公共地方，但在進行偶發性起卸工作的必要時間內放置建築廢料且無礙行人及車輛通行者除外；……”。



Handwritten signatures and initials on the right margin.

77. 第四十五條 累犯（即最初文本第四十八條）

77.1 本條最後文本完善了最初文本的內容，尤其是在第一款加上“本法律規定的”的表述。

77.2 至於如何界定第一款所指的“相同性質”的行政違法行為，提案人舉例說明，“例如，非法工程的違法行為與樓宇保養之義務的違法行為並不是相同性質。”

78. 第四十六條 通知其他實體（即最初文本第四十九條）

本條最後文本完善了最初文本的內容，將“公司”改為“商業企業主”。

79. 第四十七條 行政違法行為的競合（即最初文本第五十條）

本條最後文本完善了最初文本的標題，以及在中文文本中，加上“且不影響附加處罰的適用”的表述，使之與葡文文本相一致。

80. 第四十八條 法人及等同實體的責任（即最初文本第五十一條）

本條最後文本與最初文本一致。



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

81. 第四十九條 繳付罰款及其他款項的責任（即最初文本第五十二條）、第五十條 恢復合法性義務（即最初文本第五十三條）

上述兩條條文的最後文本完善了最初文本的內容。

82. 第二分節 程序

83. 第五十一條 組成卷宗及處罰的職權（即最初文本第五十四條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。

84. 第五十二條 實況筆錄（即最初文本第五十五條）

考慮到第三十六條所指的監察職權不僅限於土地工務運輸局，本條最後文本在第一款加上“消防局或其他發給活動准照的實體”，以便與該條第一款的規定相配合。

85. 第五十三條 預審和決定（即最初文本第五十六條）

本條最後文本完善了最初文本的行文。



86. 第五十四條 自願遵守（即最初文本第五十七條）

86.1 提案人指出，本條的規定適用於任何非法工程，包括正在進行或已完成的工程，以及包括任何類型。

86.2 考慮到若違法者每次均在預先聽證前自願拆卸非法工程，便可能不會出現“有處罰決定”的情況，從而不會符合累犯的前提，因此，提案人在最後文本將第三款由最初文本規定的“第一款的規定不適用於累犯的情況”，改為“第一款的規定僅適用一次”。

87. 第五十五條 繳付及強制徵收（即最初文本第五十八條）

本條最後文本完善了最初文本的行文。

88. 第五十六條 對處罰決定的申訴（即最初文本第五十九條）

本條最後文本刪除了“但該上訴不具中止效力”的表述，這因按一般制度亦即《行政訴訟法典》第二十二條已規定，“司法上訴不具中止其所針對行為效力之效果”。



89. 第七章 通知及申訴

90. 第五十七條 在工程或樓宇現場通知（即最初文本第六十條）、第五十八條 郵寄通知（即最初文本第六十一條）

上述兩條條文的最後文本完善了最初文本的行文。

91. 第五十九條 行政和司法申訴（即最初文本第六十二條）

本條最後文本刪除了最初文本第二款及第三款的規定，有關刪除的理由參見本意見書概括性審議第 21 點。

92. 第八章 過渡及最後規定

93. 第六十條 關於建築商及建築商業企業主的過渡規定（即最初文本第六十三條）

93.1 現行關於建築商及建築公司(empresa)的註冊制度，是從組織角度作區分，亦即以個人及企業區分；本法案最初文本則從法律性質區分，亦即以自然人商業企業主與法人商業企業主區分。

93.2 由於現時仍有以個人身份從業的建築商，故本條最後文本調整了標題及內容，以便將該等建築商納入本條的過渡規定。



94. 第六十一條 關於建築商及建築商業企業主的制度（即最初文本第六十四條）

94.1 本條最後文本修改了最初文本第一款的內容，有關修改的理由，參見本意見書概括性審議第 22 點。

94.2 由於本條第二款容許建築商及建築商業企業主可編製該款所規定的計劃，故最後文本新增第三款，規定“如按上款的規定編製計劃，有關編製者須簽署第三條第二款規定的責任書。”

95. 第六十二條 補充法律（即最初文本第六十五條）

— 本條最後文本完善了最初文本的標題及中文行文。

96. 第六十三條 費用（即最初文本第六十六條）

本條最後文本完善了最初文本的中文行文。

97. 第六十四條 補充規範（即最初文本第六十七條）

本條最後文本完善了最初文本的標題。

Handwritten signatures and initials on the right margin.



98. 第六十五條 準用（即最初文本第六十八條）

本條最後文本與最初文本一致。

99. 第六十六條 在時間上的適用（即最初文本第六十九條）

99.1 對於本條第三款為何以“已取得工程准照”作為界線，提案人解釋，“此項規定涉及發展商與建築商簽訂的合同條件，所以以仍未開始施工的工程，即自發出工程准照作為界線較為合適。這樣，允許建築商在開始實施有關工程前，可以知悉其將承擔第十四條規定範圍內的責任。”

99.2 委員會提出，由於樓宇動工建造與落成往往相距一段時間，如此，當樓宇落成出售時，公眾如何得知有關樓宇的工程准照是否在本法案生效前發出，從而知悉有關樓宇是否受本法案所規定的保養維修期規範？

99.3 提案人表示，“會考慮在使用准照上附加相關資訊。”

100. 第六十七條 有關行政違法行為的規定在時間上的適用

本條是新增的，以規範有關行政違法行為的程序及處罰在時間上的適用。



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

101. 第六十八條 廢止（即最初文本第七十條）

本條最後文本增加一項，以廢止第 6/99/M 號法律第九條及第十條，有關理由參見本意見書第 61.1 點。

102. 第六十九條 生效（即最初文本第七十一條）

本條最後文本在第一款訂明“本法律自公佈後滿一年起生效。”

V

結論

103. 委員會經對法案進行分析，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法案的全體會議，以提供必需的解釋。

二零二一年七月二十三日於澳門。



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)

黃潔貞

(秘書)

吳國昌

麥瑞權

陳亦立



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

陳虹

胡祖杰

林玉鳳

陳華強

梁孫旭



關於涉及都市建築技術的法例清單

序號	法例
1	第 30/79/M 號法令 - 住宅信箱章程
2	第 4/80/M 號法令 - 修改第 1600 號立法性法規第 73 條 e 項及第 101 條
3	第 42/80/M 號法令 - 修改第 1600 號立法性法規第 88 條
4	第 3/80/M 號訓令 - 規定在新馬路由議事亭前地至巴素打爾古街（內港）一段興建新樓宇應設騎樓底
5	第 9/83/M 號法律 - 訂定關於消除建築障礙的規則
6	第 27/83/ECT 號批示 - 關於在文化及體育設施、酒店及同類設施消除建築障礙的指令
7	第 53/87/M 號法令 - 澳門廣播電視有限公司之廣播室與松山之間無線電役權之設定
8	第 19/89/M 號法令 - 核准《燃料產品設施安全規章》(修改版)
9	第 42/89/M 號法令 - 訂立關於將建樓宇保留專供停泊車輛空間的強制性制度及因獲豁免保留泊位的建築商應繳的特別稅捐 (修改版)
10	第 2/91/M 號法律《環境綱要法》
11	第 44/91/M 號法令 - 核准澳門建築安全與衛生章程
12	第 226/92/M 號訓令 - 訂定地籍圖地役權的相關條件
13	第 34/93/M 號法令 - 適用於職業性噪音的法律制度
14	第 52/94/M 號法令 - 建立航空役權的法定制度
15	第 24/95/M 號法令 - 核准《防火安全規章》
16	第 233/95/M 號訓令 - 訂定受航空役權約束的澳門國際機場周邊區域 (修改版)
17	第 25/96/M 號法律 - 仍然生效的第三十七條至第四十二條
18	第 46/96/M 號法令 - 核准《澳門供排水規章》
19	第 47/96/M 號法令 - 核准《地工技術規章》
20	第 56/96/M 號法令 - 核准《屋宇結構及橋樑結構之安全及荷載規章》
21	第 60/96/M 號法令 - 核准《鋼筋混凝土及預應力混凝土結構規章》
22	第 63/96/M 號法令 - 核准《水泥標準》
23	第 64/96/M 號法令 - 核准《鋼筋混凝土用熱軋鋼筋標準》
24	第 83/96/M 號訓令 - 核准《酒店業及同類行業新制度規章》(修改版)
25	第 32/97/M 號法令 - 核准《擋土結構與土方工程規章》
26	第 42/97/M 號法令 - 核准《混凝土標準》

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

27	第 47/98/M 號法令 - 對特定經濟活動發出行政准照之新制度 (修改版)
28	第 6/99/M 號法律 - 《都市房地產的使用規範》
29	第 29/2001 號行政法規 - 核准《建築鋼結構規章》
30	第 26/2002 號行政法規《大功率燃氣設備安裝的安全規章》(修改版)
31	第 28/2002 號行政法規 - 核准《容積 200 立方米以下的單個液化石油氣容器之儲存設施的安全規章》(修改版)
32	第 29/2002 號行政法規 - 核准《液化石油氣儲氣罐儲存庫的安全規章》
33	第 30/2002 號行政法規《建築物中燃氣管路供氣設施的技術規章》
34	第 31/2002 號行政法規 - 核准《燃氣分配網的技術規章》
35	第 3/2003 號行政法規 - 訂定燃氣網絡設置工程的圖則編製、指導和施工以及燃氣器材的安裝和維修的條件
36	第 16/2003 號行政法規 - 修改飲食及飲料場所發牌程序 (修改版)
37	第 26/2004 號行政法規 - 核准《電力分站、變壓站及隔離分站安全規章》
38	第 11/2005 號行政法規 - 核准《電網接駁分擔費用規章》
39	第 83/2008 號行政長官批示 - 訂定東望洋燈塔周邊區域興建的樓宇容許的最高海拔高度
40	第 10/2011 號法律 - 《經濟房屋法》
41	第 2/2012 號行政法規 - 核准《高壓燃氣傳輸管路技術規章》
42	第 7/2013 號法律 - 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》
43	第 10/2013 號法律 - 《土地法》
44	第 11/2013 號法律 - 《文化遺產保護法》
45	第 12/2013 號法律 - 《城市規劃法》
46	第 8/2014 號法律 - 《預防和控制環境噪音》
47	第 20/2014 號行政法規 - 核准《太陽能光伏並網安全和安裝規章》
48	第 1/2015 號法律 - 《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》
49	第 21/2016 號行政法規 - 核准《燃氣傳輸管路及分配網中安裝減壓站的技術規章》
50	第 14/2017 號法律 - 《分層建築物共同部分的管理法律制度》
51	第 1/2017 號行政法規 - 評定紀念物、具建築藝術價值的樓宇和設立一緩衝區
52	第 11/2017 號行政法規 - 核准《低壓燃氣分配網的技術規章》
53	第 84/2017 號社會文化司司長批示 - 關於機場設施及娛樂場吸煙室應遵的最低要求的規範及吸煙室的許可式樣
54	第 7/2018 號法律 - 《海域管理綱要法》
55	第 10/2018 號行政法規 - 核准《燃料加注站的修建及營運規章》



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

56	第 31/2018 號行政法規 - 被評定的不動產及其緩衝區的名錄和圖示
57	第 33/2018 號行政法規 - 評定荔枝碗船廠片區為場所並設定其緩衝區
58	第 31/2019 號行政法規 - 第二批不動產的評定
59	第 216/2020 號行政長官批示 - 《古樹名木保護名錄》
60	第 106/2020 號社會文化司司長批示 - 訂定臨時緩衝區

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

附件二

Handwritten signatures and initials on the right margin.

第 /2021 號法律（法案）

都市建築法律制度

最後文本目錄

第一章	一般規定
第一條	標的
第二條	定義
第三條	編製計劃及施工的責任
第二章	發給工程准照
第四條	發給准照
第五條	須發給行政准照的場所的工程
第六條	海域內工程
第七條	豁免發給准照和預先通知
第八條	駁回發給准照的申請
第九條	已存在的建築物
第十條	施工條件及期間
第十一條	工程准照的失效
第三章	樓宇的使用、保養及維修
第十二條	樓宇的使用
第十三條	使用准照
第十四條	工程質量的保證
第十五條	保養及維修義務
第十六條	預先檢驗
第十七條	強制工程
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
第十九條	禁制工程
第二十條	禁制的效力
第二十一條	禁制令的通知



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

- 第二十二條 禁制令的失效
第二十三條 更正或修改工作
第二十四條 工程的拆卸
第二十五條 工程合法化申請
第二十六條 強制執行
第二十七條 中止水電供應
第二十八條 勒遷
第二十九條 勒遷程序
第三十條 勒遷及拆卸現場的文件及動產
第三十一條 文件及動產的處理程序
第三十二條 強制執行的費用
第三十三條 物業登記附註
第三十四條 終止使用

第五章 監察

- 第三十五條 範圍
第三十六條 監察職權
第三十七條 當局權力
第三十八條 司法命令狀

第六章 處罰制度

第一節 刑事責任

- 第三十九條 違令
第四十條 偽造責任書及工程紀錄簿
第四十一條 撕除、毀滅或更改通知

第二節 行政違法行為和相關程序

第一分節 違法行為

- 第四十二條 行政違法行為
第四十三條 附加處罰
第四十四條 酌科處罰
第四十五條 累犯
第四十六條 通知其他實體
第四十七條 行政違法行為的競合
第四十八條 法人及等同實體的責任
第四十九條 繳付罰款及其他款項的責任

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

第五十條 恢復合法性義務

第二分節 程序

第五十一條 組成卷宗及處罰的職權

第五十二條 實況筆錄

第五十三條 預審和決定

第五十四條 自願遵守

第五十五條 繳付及強制徵收

第五十六條 對處罰決定的申訴

第七章 通知及申訴

第五十七條 在工程或樓宇現場通知

第五十八條 郵寄通知

第五十九條 行政和司法申訴

第八章 過渡及最後規定

第六十條 關於建築商及建築商業企業主的過渡規定

第六十一條 關於建築商及建築商業企業主的制度

第六十二條 補充法律

第六十三條 費用

第六十四條 補充規範

第六十五條 準用

第六十六條 在時間上的適用

第六十七條 有關行政違法行為的規定在時間上的適用

第六十八條 廢止

第六十九條 生效