第6/99/M號法律（1999年）

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第6/99/M號法律
十二月十七日
都市房地產的使用規範
1999年12月17日

第6/99/M號法律（2022年）

《第6/99/M號法律》經立法會於1999年12月10日通過，總督韋奇立於1999年12月16日頒布，並於1999年12月17日刊登於《澳門政府公報》。

立法會根據《澳門組織章程》第三十一條第三款d項及第三十條第一款c項的規定，制訂具有法律效力的條文如下：

第一章 都市房地產的使用

第一節 一般制度

第一條
（房地產的一般用途）

一、都市房地產，不妨礙其他指定合法用途，可一般用於：

a）住宅或居住用途；

b）工業用途，包括根據三月二十二日第11/99/M號法令規定從事的工業場所及工業單位的活動，以及作為倉庫用途；

c）商業用途；

d）服務、寫字樓及自由職業用途；

e）酒店及同類活動用途；

f）社會、集體或公共設備用途；

g）機動車輛停泊用途。

二、為著本法律的效力，在用作住宅或居住用途的都市房地產從事的加工製造業活動，只要其工作在下列情況下進行，不視作工業用途：

a）主要為手工作業；

b）工作由不超過五人、與從事工業者共同生活的血親或姻親進行；以及

c）根據第二章規定，不構成滋擾鄰居的事實。

第二條
（一般原則）

在不妨礙特別法例和下列各條的規定，將都市房地產同時或一併用於超過一種一般性使用目的屬合法。

第三條
（禁止）

一、禁止將指定作第五條規定用途的都市房地產同時或一併用於其他用途。

二、上款規定亦適用於：

a）非以分層所有權制度興建的樓宇的支部或部分；

b）以分層所有權制度興建的樓宇的獨立單位；

c）以分層所有權制度興建的單一樓宇的支部，只要符合民法典第一千三百二十八條第三款規定的要件；

d）以分層所有權制度興建的樓宇群。

第四條
（房地產特定用途的來源）

一、指定都市房地產用途的說明係以下列來源作出：

a）在長期租借和租賃的批給、無償批給、和透過准照先占的情況下，在本地區簽署的有關設定文書內；

b）在地上權、永佃權、用益權、使用及居住權的情況下，在有關設定依據內；

c）屬分層所有權的情況，在有關設定依據或分層建築物管理規章內；

d）在租賃、轉租、使用借貸、合同地位的讓與、商業企業或工業場所經營的讓與或移轉的情況下，在有關合同內；

e）在有依據的占有情況下，在有關依據內。

二、在無依據的占有情況下，都市房地產的用途由以前的占有依據決定，或無占有時由所有權的依據或相當或包涵於占有情況的其他物權或債權的依據決定。

第五條
（受載於使用准照用途的約束）

都市房地產、其部分或單位用作上條所指用途，應遵照載於有關使用准照的用途。

第六條
（使用准照）

一、為著本法律的效力，下列者構成使用准照：

a）為居住、為先占及為先占和居住，由一九四六年十二月三十一日第966號立法性法規通過的「澳門殖民地都市建築總章程」第十一章規定發出的准照；

b）為居住、為先占及為先占和居住，由一九六三年七月三十一日第1600號立法性法規通過的「都市建築總章程」第六篇第三章規定發出的准照；

c）由八月二十一日第79/85/M號法令核准的「都市建築總章程」第五十條及第五十一條規定發出的使用准照。

二、上款a、b項所規定的准照，分別涉及：

a）在居住准照的情況下，第一條a項所訂的用途；

b）先占准照的情況下，在第一條所列舉的任何一種用途，但a項除外；

c）在先占及居住准照的情況下，按第二條及第三條的規定所指的多種用途。

三、倘屬一九四六年十二月三十一日前建成的都市房地產，適用經必需配合的由八月二十一日第79/85/M號法令核准的「都市建築總章程」第四十七條至第五十一條的規定，以強制彌補欠缺的使用准照。

第七條
（有異於指定用途的使用）

一、禁止房地產的任何不當使用。

二、每當都市房地產、其部分或單位的所有人、長期租借、租賃或無償批給的承批人、透過准照的先占人、地上權人、永佃權人、用益權人、使用權人或有使用權的居住人、

分層建築物所有人、承租人、轉承租人、使用借貸人、合同地位受讓人、商業企業或工業場所經營的受讓人或移轉人、或具正當性占有人，作出下列行為時，都市房地產視為不當使用：

a）在不改變房屋之形態或實質下使其用途在法律上或實質上異於上述各條規定的用途，或當法律要求有行政准照時從事有異於准照內所指之活動；

b）容許第三者將房地產按上項用途使用或享用；

c）房地產的使用或享用，或容許第三者對房地產的使用或享用違反下章規定。

三、只有臨時持有人或占有人才被視為第三者；以惡意或暴力轉變占有的依據而取得的占有人不視為第三者。

第八條
（監察）

一、土地工務運輸司有監察遵守本節規定的權限，但屬第十二條所規定的情況時，不妨礙「都市建築總章程」第五十一條第三款的規定。

二、負責監察職務的土地工務運輸司的人員當在執行該等職務時享有公共當局的權力。

第九條
（程序）

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）

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。

第二節 例外制度

第十一條
（在一九八六年前開始的使用）

倘屬一九八六年一月一日前已開始使用的都市房地產、其部分或單位，即使屬不當使用，第九條及第十條均不適用，但不妨礙下一節及下一章內的規定。

第三節 普通制度

第十二條
（行政准照的發出）

倘都市房地產的用途是符合從事某項或某些須由有權限的公共實體為有關目的而發出准照、事先許可、核准、追認或確認的活動之目的，則適用第一節整個制度，而不論開始

使用的日期為何。

第二章 鄰居關係

第十三條
（標的）

一、本章的規定在鄰居關係事宜上規範第七條第二款所指的一切法律地位的利用。

二、本章的規定完全適用於第三條第二款所指情況。

第十四條
（滋擾的事實）

除民法典第一千二百六十六條的規定外，從事不法活動，以及缺乏或不具備公共衛生、清潔及健康、防火安全和人身及財產安全條件的情況超過鄰居可容忍限度者，亦構成滋擾鄰居的事實。

第十五條
（檢查）

一、查察是否存在滋擾鄰居的事實，屬檢查委員會的權限；該委員會在土地工務運輸司內運作，並由其司長擔任主席。

二、視乎滋擾的性質，委員會還可包括下列由土地工務運輸司司長委派的成員：

a）一名繕寫檢查筆錄的土地工務運輸司的代表；

b）一名衛生司的代表；

c）一名消防隊防火部門的代表；

d）一名治安警察廳的代表；

e）一名勞工暨就業司的代表；

f）一名經濟司的代表；

g）一名環境委員會的代表；

三、檢查筆錄應載有被要求參與檢查的所有成員所作出的意見書、備忘錄及其他預審行為。

四、檢查筆錄須由委員會主席確認。

五、倘筆錄的意見認為存在對鄰居造成滋擾事實，經確認後，則須作出第九條第二款所指的決定，並應連同檢查筆錄的證明一併作出通知，且須依循經必要配合後該條所規定的整個程序。

六、經必要配合後，都市建築總章程之規定補充適用於上數款所規定之檢查。

第三章 分層建築物管理規章

第十六條
（工程准照）

按分層所有權制度興建的樓宇，其工程准照的發出取決於：

a）倘有關分層建築物管理規章屬民法典第一千三百四十條第一款規定所要求者，則須預先將之送交土地工務運輸司；及

b）審查倘被要求的分層建築物管理規章是否符合本法律的規定。

第十七條
（在物業登記局的存放）

一、分層建築物管理規章及有關修改，強制存放在物業登記局。

二、倘被要求的都市房地產首份分層建築物管理規章的存放申請，應與設定分層所有權有關依據的登記一同提出。

三、管理規章的存放，係以提交通過該規章的分層建築物所有人大會的會議錄的經認證影印本的方式進行，或視乎情況以提交經所有權人、管理人或經發展商簽署的其他證明文件的經認證影印本的方式進行。

四、修改的存放係以提交通過有關修改的分層建築物所有人大會的會議錄的經認證影印本的方式進行，或視乎情況以提交經所有權人、管理人或經發展商簽署的其他證明文件的經認證影印本的方式進行。

第四章 最後及過渡規定

第十八條
（彌補使用准照的缺乏）

一、在第六條第三款規定的情況下，都市建築總章程第四十七條所指的驗樓，應於本法律生效日起計六十日期限內申請進行。

二、不遵守上款規定則不適用第十一條規定的例外制度。

第十九條
（待決的卷宗）

一、由本法律修改的都市建築總章程第十九條第六款的規定，適用於本法律生效日前在土地工務運輸司的待決卷宗。

二、對於在本法律開始生效日前，按分層所有權制度興建的樓宇的待決卷宗，為決定是否發出工程准照，土地工務運輸司須通知利害關係人於三十日內遞交倘被要求的有關分層建築物管理規章。

第二十條
（第十七條的適用；待決卷宗）

一、第十七條規定只適用於本法律開始生效日期後按分層所有權制度興建的樓宇。

二、但對在上款規定日期前已根據九月九日第25/96/M號法律第三十九條規定按登錄分層所有權設定的性質作出臨時性登記者，物業登記局須在三十日內通知利害關係人遵守第十七條第三款的規定。

三、臨時性登記轉換為確定性登記取決於對第十七條第三款規定的遵守。

第二十一條
（都市建築總章程的修改）

八月二十一日第79/85/M號法令核准的都市建築總章程第十九條、第三十八條、第五十一條及第五十五條的行文修改如下：

第十九條
（圖則核准之申請）

一、.....

二、.....

三、.....

四、.....

五、.....

六、倘屬建築工程，還應一併遞交：

a）.....

b）.....

c）獨立單位說明書和倘被要求的有關分層建築物管理規章，當樓宇擬按分層所有權制度興建者；

d）.....

七、.....

八、.....

第三十八條
（不核准的理由）

土地工務運輸司對准照或工程圖則的申請，得以下列任何理由不予核准：

a）.....

b）.....

c）.....

d）.....

e）.....

f）.....

g）沒有根據第十九條第六款規定遞交分層建築物管理規章。

h）分層建築物管理規章與十二月十七日第6/99/M號法律規定不符合。

第五十一條
（建築物的使用與先前核准用途不同）

一、.....

二、.....

三、樓宇、其部分或單位使用的稽查工作，亦屬有權限對在該處所從事活動發給准照之實體的職權。

第五十五條
（敕遷）

一、對已使用而無使用准照之建築物，或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所規定情況之建築物，以及已著令拆卸、修葺或改善的建築物，土地工務運輸司司長得以簡易案程序著令敕遷。
二、.....

三、倘有面臨倒塌危險、危害公共衛生或滋擾鄰居的情況，得立即執行敕遷。

四、.....

五、.....

第二十二條
（開始生效）

本法律自公布日起計三十日後開始生效。

一九九九年十二月十日通過

立法會主席 林綺濤

一九九九年十二月十六日頒布

著頒行

總督 韋奇立

本作品來自澳門法律，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse