

NEWSLETTER

Manuela António - 安文娜 大律師及公證員 | *Lawyers and Notaries*

2019年07月27日

房地產及建築

舊土地法中規定的確定性租賃批給的續期： 過往做法及當前擔憂

根據舊土地法（即曾於1991年被修訂之七月五日第6/80/M號法律，以下簡稱“舊土地法”）以及現行的新土地法（即九月二日第13/2013號法律，以下簡稱“新土地法”），土地的租賃期最長為25年，隨後，在特定情況下相關批給將屆滿或獲續期。

舊土地法規定，確定性租賃批給權利人須聲明其有意為批給續期。此聲明不能在租賃期限告滿的超過六個月前提出，但相關手續簡單，聲明須向土地及工務運輸局（“工務局”）提出，當中申請人僅須聲明其有意為相關土地租賃合同續期。根據舊土地法，續期以十年為一期（根據新土地法，此年期直到今天仍保持不變）。

就此，根據舊土地法的關於土地續期規定，針對屬不能分割或以分層方式興建（即分層所有權）的樓宇，租賃批給續期聲明將自動惠及相關樓宇單位的任何及全部所有人（或樓宇的共有人）。

“根據舊土地法(...) 以及現行的新土地法 (...) 土地的租賃期最長為25年，隨後，在特定情況下相關批給將屆滿或獲續期。”

舊土地法規定，確定性租賃批給權利人須聲明其有意為批給續期。(...) 根據舊土地法，續期以十年為一期（根據新土地法，此年期直到今天仍保持不變）。

“(...) 根據舊土地法的關於土地續期規定，針對屬不能分割或以分層方式興建（即分層所有權）的樓宇，租賃批給續期聲明將自動惠及相關樓宇單位的任何及全部所有人（或樓宇的共有人）。”

在實踐中，上述聲明過往經常（現時亦然）於租賃期屆滿後方提出，但如此從未確實地為租賃權利人帶來任何法律後果，充其量為租賃批給期滿。

實際上，政府數十年來的慣例及立場一直為允許僅透過租賃權利人之意向聲明而進行續期，而此聲明僅須向工務局提出，即成為物業登記局所接受的續期登記憑證，無需再費周折（不論實際上期限已屆滿與否）。

如今，根據新土地法，已無須作出續期聲明，因為立法者認為應取消此程序，即確認此手續屬瑣碎，並對確定性租賃批給實行自動續期的創新機制，僅少數例外情況下需要獲得行政長官的授權而進行上述續期。

無論如何，這個政府根據舊土地法而一直沿用的舊程序為過往帶來了確定性。然而，應當指出的是，現今的法律框架已有所不同。

換句話說，針對那些在新土地法生效之前，未能及時作出租賃批給續期意向聲明的批給，此續期聲請的缺失現在可能會帶來不便。

“在實踐中，上述聲明過往經常（現時亦然）於租賃期屆滿後方提出，但如此從未確實地為租賃權利人帶來任何法律後果，充其量為租賃批給期滿。”

有鑑及此，為避免將來產生任何不利影響，在新土地法生效之前批給已確定的樓宇或樓宇單位的所有人應核實相關租賃批給期是否已屆滿。若已屆滿，樓宇或單位的所有人應立即向工務局作出上述聲明，以解決問題。據了解，工務局此後會與物業登記局及財政局溝通，以完成續期登記程序。

“在新土地法生效之前批給已確定的樓宇或樓宇單位的所有人應核實相關租賃批給期是否已屆滿。若已屆滿，樓宇或單位的所有人應立即向工務局作出上述聲明，以解決問題。”

NEWSLETTER

Manuela António - 安文娜 大律師及公證員 | *Lawyers and Notaries*

The distribution of this communication is limited and the information herein expressed is for general purposes only, not substituting legal advice on specific issues.

Contacts

Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 411-417, Edifício Dynasty Plaza, 15.º andar D-H, Macau, China

T.: +853 28 591 592 / 128
F.: +853 28 345 678
info@mantonio.net
www.mantonio.net