

法律

澳門物業登記制度簡介^{*}

Vicente J. Monteiro^{**}

一、引言

我們將要探討的物業登記是澳門行政當局最重要的工作領域之一，不僅因為這種法律制度具公眾意義，而且由於建築業和不動產的交易在本地區的經濟中佔舉足輕重的地位。

當前，在所有的現代法律體系中，有關不動產所有權的法律規範都要遵循“法律安定性”的原則。這項原則體現在社會中，便是有一個公共機關，確保與不動產有關的登記有效及可信，並以其推定的真實性及準確性為特點。澳門也是如此，這裏的物業登記制度源自葡萄牙，而後者的制度，特別是在以1983年6月29日第305 / 83號法令通過的《物業登記法典》為先導的改革之後（這部《法典》構成由1984年6月6日第224 / 84號法令所通過的現行《物業登記法典》的直接淵源），被認為是世界上最完善的物業登記制度之一。

在物業登記方面，澳門的法律制度一直沿襲了在葡萄牙所實行的原則。雖然在澳門曾經適用過一部對當時的“海外省”通用的《物業登記法典》¹（僅是對葡萄牙1929年頒佈並實施至1959年的《物業登記法典》的調整和修改）²，但現在所採用的仍是葡萄牙在1984年前所適用的法典³，雖然已對原文進行了不斷的修改。應該承認的是，雖已對現行的法典作了個別的修改，以便能使登記工作更有效率、更加快捷，並在不影響法律安定性原則的前提下，簡化有關的手續以適應現實的需要⁴，但仍有必要計劃制定一部新的法典，至今已有兩部草案，最新的一部正在翻譯階段。新法典的頒佈必將有助於使澳門的物業登記成為本地區最先進的制度之一。

* 1997年5月澳門的登記局長及公共公證員前往北京進行了訪問，本文的作者為此寫了一篇關於本澳物業登記制度的簡介，本文即是在簡介的基礎上擴充而成。

** 現任澳門物業登記局局長

1. 參見刊登在1952年7月19日第29號《政府公報》上的6月27日第38804號法令。

2. 經1929年7月4日第17070號國令核准。

3. 即1967年3月28日第47611號法令核准的《物業登記法典》，由1967年12月30日第52期《政府公報》第4副刊所刊登的第23088號訓令延申至澳門，我們在此文中所講的《物業登記法典》概指這部法規。

4. 例如1992年8月24日將電腦化引入物業登記中的第59 / 92 / M號法令及1994年9月9日規範地籍制度的第3 / 94 / M號法令，使不同的部門之間的電腦聯網，對物業登記產生了巨大的影響。

無論是在澳門還是在葡萄牙，物業登記局都是一個公共部門。澳門的物業登記局在體制上從屬於司法事務司，具公信力，其職責為通過將有關不動產的權利公示，使法律保護的交易具有安全性，同時方便不動產的信貸。澳門物業登記局由一名法律專業畢業的局長領導，有一批具專業素質的工作人員。

二、登記的原則

如前所述，澳門的物業登記制度源自葡萄牙，所以吸收了其法律制度一百五十多年中所形成的一些登記原則⁵，其中有些是受研究物業登記的原理及技巧的傑出的法學家的影響，例如起草 1860 年 2 月 29 日《物業信貸法典》的 Silva Ferrão de Carvalho Martens，有的又是受在文化上與葡萄牙相近的國家登記制度的影響，例如法國和西班牙，而後者又深受德國登記制度的影響。

《物業登記法典》第二章第一節規定了物業登記制度中的一般原則，在此有必要就其中一些重要的原則作簡單介紹。

《物業登記法典》第 4 條規定了“**申請原則**”，即“除法律特別規定的情況外，登記需由利害關係人申請，而非依職權進行。”也就是說任何一種登記行為，無論其憑證是公證書還是司法判決或行政行為、合約，都應由具正當利益的人（自然人或法人）向登記局長申請。這種申請應符合一定的格式，有的國家（例如德國）已不再要求書面申請，但仍需口頭申請；另外一些國家（例如葡萄牙）則要求填寫一張申請表。由於澳門存在兩種官方語言，作為人口構成現狀的一種反映，所以我們認為將來雙語申請表是最佳的方式。

登記的申請由於具體的內容各不相同，所以不需嚴格的定式，但應做到客觀及簡單明瞭，包含在日誌上作申請註錄所需的基本資料⁶，同時註明物業的標示號（若尚未開立標示，則應列出能對物業作簡單識別的資料）及所提交的文件。最後，申請應由申請人簽署，如果是法人，則由其代表簽署。

如果申請者是自然人，其簽名無需公證員鑑證，只要向物業登記局的職員出示其身份證明文件便可。如果申請由在澳門有辦事處的律師或法律代辦代交，則簽名不需鑑證。如果申請者為法人，或申請者為他人的受託人或受權人，則有關的簽名需按公證法的規定鑑證。如果申請者為一公共機關，則其代表的簽名要加蓋機關的鋼印⁷。

《物業登記法典》第 5 條規定了物業登記制度中最為重要的原則之一：“**合法性原則**”，這是整個登記制度可信性的所在，因為登記局長的職位由受過專門訓練的法律專家出任，他能夠確保只有有效的行為才會被登記。

5. 1836 年 10 月 26 日的國令在葡萄牙設立了抵押的登記，這深受法國，特別是拿破崙法典的影響。1837 年 1 月 3 日的國令規範了這一具創新性法規的實施。

6. 根據《物業登記法典》第 136 條的規定，遞交申請的單據應註明遞交的年月日及次序號碼，申請者的全名，遞交文件的數目及外在性質，申請行為的種類（取得、抵押、查封的登記等），物業的標示號，若無標示則註明其性質（都市地、農用地或混合地），物業所在的堂區及所有人或佔有人的姓名。

7. 參見 1990 年 12 月 31 日第 82/90/M 號法令的第 1、2 條；同日由第 83/90/M 號法令頒佈的《物業登記法典》第 135 條第 2、3 款以及《公證法典》第 62 條第 1 款 e 項。

按照這項由來已久的原則，登記局長通過對文件的外在形式(形式上的合規性)及其所包含的前提及要件(內容上的合規性)進行審查，行使其評估的權力和義務。這種審查旨在從物業登記的角度作出評估，以便採取以下的一種措施：a) 作確定性登記；b) 作疑問臨時性登記⁸或c) 拒絕登記。

確定性登記意味着未發現任何不當之處；疑問臨時性登記，即是發現了某些不當之處，雖尚未構成拒絕登記的理由，但不能作確定性登記；只有非常嚴重的不當之處才可導致對登記申請的拒絕，例如明顯的無效或完全欠缺登記憑證⁹。當登記局長拒絕登記或僅作臨時性登記時，需作一份書面批示，講明有關的理由，而利害關係人可通過訴願(向助理總檢察長提出)或司法上訴(向澳門普通管轄法院提交，並可向澳門高等法院上訴)對上述的決定提出異議。

就這項原則尚有兩點需要說明：

首先，對登記行為合法性的審查包括任何一種文件(公證、司法或行政的文件)，但不可對已確定的司法判決的實質有效性提出質疑，因為這不是登記局長所可以審查的內容，他僅可以就與登記事實不符的情況提出疑問¹⁰。

其次，除了申請者所遞交的文件以及與先前登記有關的文件之外，登記局長不可因他所了解的其他資料而拒絕登記。他的工作應以客觀的標準為依據，但最終的目的是盡量方便而非阻撓登記。

《物業登記法典》第 8 及 12 條規定了另外一個十分重要的原則：“**登記推定原則**”，但有時人們對其效用的理解並非十分全面。

葡萄牙體系的物業登記僅為宣告性，不具有創設性的特點。根據《民法典》第 408 條第 1 款的規定的“合意原則”“有關某物物權的創設或轉移取決於合約的效力，法律另有規定者除外”，即是說有關不動產物權的創設或轉移在合約簽署後便告完成，登記僅是利用其公示性，使這些權利更加有效及可對抗第三者。有的情況下，登記的保護作用更大，可以使受益人靠“登記取得”¹¹。

當以某人的名義作了登記之後，不僅推定有關的權利存在，而且此權利歸登記人所有。這是一種“可反駁之推定”(presunção iuris tantum)，可被相反的證據推翻。但如果登記是以某個人的名義所作，則他無需證明其權利，打算質疑其權利真實性的人負有舉證責任。

8. 不應將疑問臨時性與性質臨時性相混淆，後者一般指法律明文規定的行為尚未完成或欠缺一基本的形式要件的情況(參見《物業登記法典》第 179 條)。
9. 傳統上，拒絕登記的情況由《物業登記法典》規定(參見第 243 條第 1 款)，但人們一直認為這種規定並非是限制性的，因為可能出現一些法典雖沒有規定，但登記根本無法進行的情況，因此第 243 條的第 2 款作了開放性的規定，例如在因缺少資料而無法登記或行為本身的性質決定了不可作疑問臨時性登記(例如大多數的附註便如此)的情況。
10. 登記事實指登記本身所反映的情況。如果一份確定的法院判決書所確認的某項物業的所有人與登記中的不符，則只能作疑問臨時性登記，因為這違反了登記連續性原則(參見《物業登記法典》第 13 條)。
11. 登記取得是指當一個人在善意的情況下，因相信登記的資料而從登記所有人那裡以有償合同的方式取得物業並作了登記。即使作為之前登記的基礎是一種無效的行為，只要宣告無效的訴訟的登記在取得登記之後，則這種無效不能影響取得者的權利(參見《物業登記法典》第 85 條及《民法典》第 291 條)。

由於登記的無效只有在法院作出確定判決後才可援引（《物業登記法典》第84條），所以原告不僅要證明登記的無效，而且應申請將其取消，以避免一項已被法院宣告無效的登記繼續存在並仍然對第三者產生效力。

源自創設性登記制度的一個傳統原則對登記推定出的權利能有更好的保障，根據此項原則，善意的第三者若以有償方式取得其權利，並在提起宣告無效的訴訟前作了登記，則其權利不受這種無效性的影響，這便是“登記公信原則”，雖然葡萄牙的登記制度並非是創設性的，但1967年的《物業登記法典》第85條仍規定了這項原則（相當於葡萄牙現行的1984年《物業登記法典》第17條第2款）。

《物業登記法典》第9條規定了另一項由來已久的登記原則：“優先原則”。按此原則，誰最先作了登記，則相對於其後所作登記的人便處於一個優先的位置上（最先者最有利，*priori in tempore potior in iure*）。

為使這項原則能更有效地實行，在登記局有一本日誌，專門用來按時間次序註明所遞交的登記申請。登記的公示是以遞交申請的註錄開始的，而且遞交申請的註錄也是確定有關不動產權利時間上的次序的依據，因此登記不論是何時完成，其日期總是以遞交申請註錄的日期為準，並以此來計算優先權，而非按照登記憑證中所載的日期。如果就同一項物業在同一天中有兩項登記的申請，則優先取決於遞交申請的次序。但有一種情況例外：根據上面提到的第9條第2款，如果在同一天中有幾項抵押的登記申請，則優先權取決於各項抵押貸款數額的多少，而不是遞交申請的次序。

我們現在簡要介紹一下構成整個制度核心的另一個原則：“登記連續性原則”。這是最先創設的原則之一，並一直被高度重視。概括而言，這項原則要求每項權利的擁有都要有先前的理由，即是說一項權利的登記取決於權利的移轉人事先已作登記。同一道理，只有具登記合法性的人才可以創設（或承擔）有關物業的負擔。《物業登記法典》第13條將“登記連續性”原則分為兩個方面：首先是“預先登錄”（第1款），即對有關尚未開立標示，或已有標示，但尚無有效的取得、擁有或單純佔有的登錄的物業作某項物權的登記；其次是“連續登記”（第2款），即對登記所有人的權利作出保護，使其能夠合法地轉讓或對權利設定負擔。

第13條第2款的最後規定“……除非要登記的事實是由之前已登記的某項事實所引致的。”但這並非是“登記連續性”原則的一種例外，而是按照優先原則的要求，確認一項登記的事實可構成其後登記的理由及正當性的來源。事實上，由於一項物業負擔的設立或移轉必須有登記所有人的參與，因此只有加入第13條的這種規定才可保證“登記連續性”原則完全有效地實行。我們可看以下的例子：某人登記為一項物業的所有人，為擔保其一項借款合同而將物業抵押，但隨後又將物業出售。在物業的買主登記之前債權人已將抵押登記從而得到優先權。如果債務人不履行其債務，債權人毋須債務人的指定，便可申請將此項物業查封（參閱《民事訴訟法典》第835條）¹²。若債務人仍不還債，則物業可被拍賣，從拍賣投得此物業的人可將其取得作確定性登記，而不用理會物業是否已以他人名義登記，因為之前的登記（導致拍賣的抵押登記）已構成其登記正當性的原因。

12. 在這種情況下，葡萄牙當前的主流意見認為應將查封作為抵押的附註進行登記，與法典第192條第6款規定的將假扣押轉換為查封的情況相似（參閱1994年第三季度的《登記法雜誌》第95頁Mouteira Guerreiro的文章）。

羅馬 – 日耳曼法系在長期的法律學說及司法實踐基礎上建立的原則在我們今天的實體法中都有所反映，例如“特定原則”：不僅要求仔細確認登記的物業，其標示應包括一般及特別的強制性註明（參見《物業登記法典》第147條及後續條文），而且應通過登錄的一般或特別要件的註明對登記的權利作正確定義及註明登記人的完整身份資料（參見《物業登記法典》第182、183條）；通過賦予登記效力及可對抗性而鼓勵登記的“公示原則”；此外還有“准正原則”：只有在不動產是以轉讓者或負擔設定者的名義作確定登記時，才可為與不動產有關的需登記事實出具憑證；“登錄原則”：通過將事實按照法律的明文規定登錄在有關的簿冊的方式達到公示的目的。

三、需登記的事實

與其他西方的制度一樣，澳門的物業登記制度也遵循“物權法定原則”，即是說只有《物業登記法典》或其他的專門法律明確規定的事實才需登記，所以《物業登記法典》第2條按照傳統對可作為登記的客體的事實作了限制性逐一系列。

除了可引致所有權（即所謂的絕對物權）的承認、取得和分割的法律事實之外，其他的一些也逐漸取得了獨立性，也被實體法視為需登記的事實。

有的時候，需登記事實的擴充是出於社會或經濟方面的原因（例如永佃權、用益權、地役權、地上權、抵押、租賃等等）。

其他時候，是出於創設規範及程序以回應新的情況及法律現實的需要（分層樓宇的法律制度、融資租賃、具物權效力的轉讓或設定負擔的承諾及優先權協議，葡萄牙的在發出批准證後土地的分割以及澳門的批租地等）。

還有的時候是為提供或加強對身為第三者的利害關係人的保障，有的是通過司法途徑使權利得到認可（例如訴訟的臨時性登記、查封、假扣押、財產清單等保全措施，或在破產、無償還能力的程序中的扣押），有的是對所有權作出限制的情況（例如所有權的保留或不可分割的協議、委托遺贈條款、需扣還的贈與的可能扣減以及在一定期限內不可轉讓的負擔）。

四、土地法、土地的長期租借及租賃批出

1980年7月5日第6 / 80 / M號法律及其補充立法規範了屬於澳門政府財產的土地的批出問題，這項法律的前言詳細講述了為何要對成為批出對象的土地的法律狀況作盡可能細緻的規定。

由於澳門本身的特殊情況¹³，所以一直未在這裡直接採用在所謂的“殖民時期”其他葡萄牙管治地區所適用的有關土地的法律。

13. 1980年7月8日第6 / 80 / M號法律的前言對澳門的特殊情況有十分精辟的描述：“澳門地域狹小，人口密度很高且幾乎不存在農業用地，現在及將填海得到的土地主要作城市發展用途，高層建築增多，舊城部分接近飽和，在空地上出現木屋及其他臨時建築，許多人依據純粹的私人文件（所謂“紗紙契”）提出擁有或佔有本地區相當大面積的土地，這些構成了澳門的一些特殊情況，不僅反映出土地問題的獨特面貌及重要性，而且說明了為何多年來在這方面一直採用了特殊的法律措施”。

不僅在澳門，在其他的“海外省”，長期租借都是最初土地批出的主要方式，因為永佃權¹⁴從產生到1976年被取消已存在很長時間。由於澳門有特殊情況，所以在此採用了特別的法律措施，很早便制定了專門的法規¹⁵。1928年5月19日第18號立法性法規便通過了第一項《澳門省土地批出規定》，在已有的長期租借之外又增加了租賃的批地方式。

刊登於1940年2月3日第5期《政府公報》上的第651號立法性法規保留了租賃批地，並且對其作了詳細的規定（第51條及後續的條文）。但刊登在1965年8月21日第34期《政府公報》中的第1679號立法性法規取消了租賃批地的形式，因為“分層所有權制度的引入，民眾對澳門工業化的熱望以及城市化計劃的確定都引發了1940年法規的立法者未能預見到的問題。”¹⁶於是從那時起土地的批出又以長期租借為主，並規定“按照1940年2月3日第651號立法性法規通過的《土地批出規定》，以興建居住、貿易及工業用途的樓宇為目的而獲得租賃批地的人可以取得租賃地的田面權”¹⁷。

然而1971年11月20日第47期《政府公報》刊登的第1860號立法性法規又對上述的規定作了修改，在其前言中寫道“租賃作為將政府的土地批出以作城市發展用途的一種方式，雖然有一些不完善之處，但也有其不可否認的用途，尤其是在所申請的土地面積很大，而且批出同時附帶與土地使用本身相連的沉重負擔時更為明顯”。此外，前言還講道“本法律並非要使租賃重新成為土地批出的主要方式，而是在符合一定的條件時，允許這種批出的方式”

現行的《土地法》沿用了這種制度，其前言講到“雖然1965年8月21日的第1679號立法性法規當時在土地立法方面已代表一項進步，但該法規經實施若干年後，對大經濟規模的項目建設的落實及對都市建設顯著增長等所引致的其他問題的解決，顯示出有不大適合之處。”

因此，第6 / 80 / M號法律通過的《土地法》考慮了先前的規定，對土地的批出制度作了詳細的規定，首先允許將不足作正常建築用途且與完全為私人所有的土地相鄰的零碎地段出售（第30條第1款）；將租賃與長期租借一樣視為都市建設批地的方式（第30條第2、3款）；簡化了土地批出的程序，細緻地確定了承批人的權利及義務，保證批出土地的利用，避免投機行為的出現。此外還解決了一些物業登記方面的問題，尤其是一些尚存的臨時性登記，並規定了有關臨時性批出的失效、租賃的解除及土地上的增值物的歸屬規則。

根據《土地法》第179條的規定，下列的事實需要登記：

a) 臨時性批出及確定性批出以及有關的續期；

14. 《民法典》第1491條第1款規定了永佃權的定義（這部分規定今日在葡萄牙已被廢止，但在澳門繼續有效）：“永佃權又稱作土地長期租借，是將所有權分割為田底權及田面權兩部分”，此條第3款又補充道“田底權所有人稱業主，田面權所有人稱長期租借人。”

15. 參見1976年3月16日第195A / 76號法令、4月2日第233 / 76號法令、7月10日第546 / 76號法令及1980年7月15日第226 / 80號法令。

16. 參見第1679號立法性法規前言第2點的第1段。

17. 參見第1679號立法性法規第119條。

b) 對批出所衍生權利的移轉；

c) 因許可修改批出標的、用途，或因更改批出的利用而導致的批出修正。

為着使法律的規則更加完善及統一，現行的《土地法》已經過了許多次的修改。有的是為了使其內容更加清晰準確，例如1983年12月26日的第51 / 83 / M號法令，第一次將租賃權作為一種“絕對的”有物權效力的權利，並當作是需作登記的一種事實。而最近的1996年5月27日第26 / 96 / M號法令將上述的規定進一步澄清，並對以轉租的形式移轉租賃權利時的登記技巧作了更細緻的規定；還有的是為了使其規範與司法實踐的發展相適應，其中1994年7月4日的第2 / 94 / M號法律便是一例。

我們可以看到，澳門的《土地法》是一項關於澳門政府的土地使用及有關物權的設立、改變及消滅的專門法規，其中將政府的土地分為公產、包括無主土地在內的私產（參見第7條）及不屬此法規管轄範圍的私有財產（第5條）¹⁸。

五、分層所有權制度

將所有權按樓宇的層數來分割雖然是近年才流行的事，但其實已存在了幾個世紀。在葡萄牙，1603年公佈並於1643年得到確認的《菲利浦法令集》¹⁹中已有關於分層所有人制度的規定，而這部《法令集》在1867年《民法典》生效之前一直構成葡萄牙民法的基礎。在本世紀，尤其是在第一次世界大戰之後，分層所有權制度在解決嚴重的住房危機方面顯示出巨大的作用。

由於可供建築的土地的匱乏，人口向工業發達的大城市的聚集，高層建築費用的降低以及新技術的不斷完善，分層所有權制度得到了很快的推廣，使經濟條件較差的居民能夠擁有自己的居住單位。

1955年10月14日第40333號國令首次將分層所有權制度引入到葡萄牙法律體系之中。澳門物業登記局從那時起便作分層樓宇的登記，雖然最初的方式並不十分完善²⁰，現行的《民法典》²¹用一章的篇幅對分層所有權制度作了規定（第1414條及後續條文）。

葡萄牙1994年10月25日第267 / 94號法令對分層所有權制度進行了修改，使許多方面變得更加完善，例如制度的創設憑證所應包含的內容（《民法典》第1418條），共用部分分配的規則（第1421條），有關分層所有人的規定（1424條及後續條文）獨立單位的合併與分割（第1422 - A），樓宇的管理（第1429 - A條及1435 A條）及樓宇群的情況等（第1438 - A條）。

18. 私有產權是澳門的一種特色，根據《中葡關於澳門問題的聯合聲明》的規定，在澳門的主權移交給中國後仍然保持（參見《聯合聲明》附件1的第5項）這種法律規定。

19. 參見Borges de Araújo所著《分層樓宇與公證制度》，科英布拉，Almedina出版社，1990年版第14頁。

20. 後來又從立法上將這方面的登記方式作出改完善，同時允許以簡化的方式將以前的情況規範化（參見1988年8月15日第20 / 88 / M號法律第5條）。

21. 由1966年11月25日第47344號法令通過，由1967年9月4日第22869號訓令延申至當時的“海外省”，刊登在1967年11月23日第46期澳門《政府公報》第2副刊上。

但葡萄牙的這些立法上的修改未如澳門的深入。面對本地區高層樓宇建築的日益增加，1985年4月13日第31 / 85 / M號法令，開始了分層所有權制度現代化。這項法令在前言中清楚講述了在這個將會在澳門大有作為的領域進行改革的原因：

“在不影響準確與安定的考慮的情況下，採取措施以消除干擾不動產交易暢順的官僚作風的障礙”，“通過批准建築圖則的行政程序創設分層所有權制度，這實際上是以公證書的要式形式，通過法律行為創設分層所有權制度之外的另一種選擇”²²，此前言還提到對獨立單位命名的新規定、作性質臨時性登記的可能及一幢樓宇的幾座大廈或分期建造樓宇的登記問題。

第31 / 85 / M號法令第1條規定“除了《民法典》第1417條規定的方式之外，分層所有權制度尚可通過在建築圖則中定明將出售的獨立單位的方式創設”（第1款），“按照第2條制定的建築圖則被核准後，分層所有權制度便視為設立”（第2款）。

這樣在澳門土地工務運輸司（D. S. S. O. P. T.）發出工程准照後，便可根據獨立單位說明書的證明書及土地工務運輸司核准圖則的決定作分層樓宇的登記（第3條）。

在圖則核准之後而建築尚未完工期間，登記可為性質臨時性。如果此項登記並非同時為疑問臨時性，則有效期為三年，且根據使用准照及證明樓宇曾作房地產紀錄或已作申請將紀錄轉為確定性（第5條）。

如果是分為幾期的多座相鄰的大廈或一幢樓宇之上的幾座大廈，則可對每座已建的大廈作分層樓宇登記（第6條）。

分層樓宇的創設憑證的更改需得到所有分層所有人的同意，經認證簽名的同意書包括在獨立單位說明書中。獨立單位的合併或分割如果不影響單位相應的地位，例如所佔特別的分額，則毋需其他分層所有人的同意（第7條）。

1996年9月9日第25 / 96 / M號法律將上述的法令廢除，但仍保留了之前制度的基本內容，並對制度作了新的規範。雖然這項法律引入的一些創新在實際運用上尚有疑問，但仍然收錄了一系列實用性很強的規定，在此不能不提及。

首先是使車位也能成為獨立單位，“只要其空間有充分界別，即使並非構成互相區別及隔離的單位”（第2條第2款），“充分界別的空間指以抹不掉的方式劃分相鄰界限而界定的範圍，且當中標明專有編號或名稱”（第3款）。雖然我們認為這樣會對大廈的總體安全產生影響並使其管理更加困難，因為增加了許多分層所有人可以進入大廈，但我們承認這為解決澳門停車場的日益增多而出現的問題找到了一個正確的解決辦法。

另外一項具有很強實際意義的改革是使更改分層所有權的法律制度得以簡化，現在僅需分層所有人以認證簽名的方式在有關的說明書中表示同意（第7條第1、2款），即使這種更正需要對有關的圖則作出修改，只要三分之二的絕對多數的分層所有人便可以透過司法途徑申請法院代其他的分層所有人同意（第3款）。

第31 / 85 / M號法令已允許對獨立單位作合併或分割，只要有關獨立單位的所有人同意便可（第7條第2款）。現對此作出進一步的改進，甚至新分割的單位不相

22. 當前在葡萄牙仍然要通過公證書的形式才可設立或變更樓宇的分層所有權法律制度。

鄰也可毋須其他分層所有人的同意（例如車房或儲物房，參見第8條第2款），這與葡萄牙有關的規定相似，但那裏明文禁止分割出新的單位，“除非創設憑證允許或分層所有人大會一致通過”（參見《民法典》第1422 - A條）。

但是，正如我們前面所講，對某些的修改我們不敢苟同，反而認為應重新考慮，以便作出相應的修正。

首先我們以為若不經慎重的解釋，第38條可能會導致出現無法預見的後果，因為僅靠註明已被土地工務運輸司收訖的獨立單位說明書的副本或影印本，再附上任何證明其已獲批准的文件便可作分層樓宇的登記有一定的風險。事實上，只有土地工務運輸司才是最有資格驗證遞交登記的獨立單位說明書是否與建築圖則及使用准照相符的公共機關²³。不能單純為了加快程序而忽視法律安定性的基本要件，只有承認由有權限機關出具的單一文件才可確保登記能正確地完成。

其次我們認為第39條第2款容許不經申明理由便可將分層所有權的臨時登記續期，或雖申明理由，但僅是出於建築商的利益及便利的考慮，會使購買獨立單位的最終消費者的利益受損。因為，如果臨時登記的續期可“透過維持臨時性的原因宣告……由任何利害關係人申請”作附註而毋須提交證明文件，則建築商可以無理延長臨時登記的有效期，從而拖延簽訂有關獨立單位的契約。我們認為《物業登記法典草案》（正在審議之中）要求提交維持臨時性原因的證明文件的規定更加切合實際。

再次，我們認為第41條第1款規定的分層所有權的強制性臨時登記並不能解決任何實質問題，也無法為不動產的交易帶來真正的益處。因為一方面，目前絕大多數以分層方式出售的樓宇都是在租賃批地上興建的，而在土地被利用及發出使用准照之前（參見《土地法》第132及133條），批地是臨時性的，在此期間只有得到土地批給者的批准方能移轉有關的獨立單位，否則交易便會無效（見《土地法》第134條）；另一方面，眾所周知，澳門的樓宇在建成以前會不斷地對圖則進行變更，而且土地工務運輸司要依職權將這些變更通知登記局，以便將涉及獨立單位的間隔或價值的改動在有關的登記上作註釋（第37條第3款）。可以想見，如果物業的所有人不將這些對分層所有權的不斷變更作登記（按第39條第5款應以附註的形式為之），或是變更雖已登記，但這對根據先前的登記進行交易的人，所有這一切會帶來許多不安全的因素。

除了將登記局變成一種“文件收藏站”之外，看不出這種強制性登記有任何益處，因為分層所有權的臨時登記只能導致獨立單位也作臨時性登記並只能是完全私擁有的物業，（參見《物業登記法典》第179條d項），而且登記對物業的法律狀況的公示作用會被對圖則不斷的變更而又未登記的情況所削弱。

但最令我們驚訝的是第41條第3款規定的“使用准照的給付視乎出示已作第1款規定的登記的證明”的處罰，這與本法規其他條文十分清晰的減少官僚化及簡化程序的意圖恰恰相反。這裏規定了一種無必要的工作，會在申請發放使用准照後因申請臨時登記而浪費時間，況且只有在得到准照之後，才可將臨時性登記轉換為確定性登記。即是說，分層所有權的確定登記本可在一個月內完成，但現在可能卻要

23. 不應要求學法律出身的登記局長有工程及建築方面的專業知識去審查複雜的批准建築圖則的行政程序中個別文件是否符合要求。

花上超過三個月的時間。因此我們認為，若要保留分層所有權登記的強制性，則只能在發出證明樓宇已經完工且不會再作改動的使用准照之後。

最後，我們還對第41條第2款的規定有異議，因為這會使人們以為只要申請正確地附有第38條第1款所指文件，登記局長便不能拒絕登記（而我們認為這種觀點是錯的）。事實上，有些情況即使是附有上述文件，也會因技術上的問題而無法進行登記。在此僅以批地的程序為例，其中無論是需強制登記的修正²⁴，抑或是因街道的重新劃分而歸入政府公產或私產的零散地段，許多時都會在物業登記方面造成困難。此外，送交的文件也可能會有導致批准獨立單位說明書的程序本身無效的缺陷（例如將樓宇必須是共用的部份劃歸某個或某些獨立單位使用，錯誤地分配各獨立單位所佔的百分比等）。因此我們認為在解釋這個條文時應有所節制，尤其是考慮到按照第38條第1款的規定，只有所附的文件在形式及內容上都無不規範之處時，登記才不應被拒絕。

六、登記制度的條理化的限制及障礙

人們經常談論物業登記中所遇到的困難及其工作的拖延²⁵。在此首先要澄清的是，自1994年中起，澳門大部分地區的物業的登記都可在登記局如期完成；僅是花地瑪堂區的某些物業的登記，因黑沙環區的重整，導致在1995年初前尚有些延誤。自那時起，登記皆在法定的期限內完成（根據《物業登記法典》第77條的規定為自遞交申請之日起三十天內），且當前一般都在十五天內完成。

人們所講的阻礙登記條理化的官僚制度的限制並非源自登記局，而是由諸多因素造成的。每當講到登記上的困難時，應弄清造成這些困難的原因是什麼。此外，登記局領導階層的編制為三名登記局長，但自1993年初起實際工作的僅有二名，只是在不久前才填補了一些工作人員編制上的空缺，而且現正對助理進行培訓，以便他們成為將來的本地登記局長。儘管人們在談論地產業的危機，但通過以下的統計數據我們可以看出，物業登記局的工作量並未出現大幅的下降：

統計資料

年份	1994	1995	1996
遞交申請	34,727	34,890	31,939
證明書	2,408	1,843	1,714
書面報告	46,817	53,388	53,647

24. 根據修改《土地法》的1991年7月29日第8 / 91 / M號法律第5條的規定，承批人應在六個月的期限內進行登記，若多次未履行，則土地的批出可被取消或有關程序被歸檔。

25. 這種現象非澳門獨有；在葡萄牙公眾也有一種錯誤的觀念，認為物業及商業登記部門的工作太過官僚、拖延及收費過高。

我們相信，如果講澳門的一些政府部門運作良好且工作無拖延，那麼物業登記局必定是其中之一。現在所進行的登記電腦化是一項很敏感的工作，將原來簿冊中的登記資料輸入到電腦中必須格外小心，因為公眾對登記局的期望是使不動產的交易有效率及法律安定性，所以它不能被社會認為是個服務欠佳的機構。

正如前面在簡述登記的原則時提到的，為保證物業登記制度的良好運行，登記局長必須遵守合法性的規則。如果登記局長僅是將申請作登記而不對其進行審查是有害的，因為這會減弱人們對登記制度的信心，從而無法完成其以穩妥、準確、真實的方式公示與不動產有關的權利及為不動產的貸款提供便利的目標。

如果一個行為的憑證無論是從形式上還是從內容上都無瑕疵，則在十五天至三個星期內便可完成登記。在說明理由的緊急情況下，登記可以即時完成（參見《物業登記法典》第264條）。

如果一個行為牽涉土地的批出，則要留意《土地法》中的規定，尤其是關於履行合約的期限及溢價金和地租的支付。任何人如果未能如期履行其義務，也就無權要求政府提供快捷有效的服務。

在分層所有權制度的條理化方面，登記局並不存在任何官僚作風的障礙。在遞交了獨立單位的說明書或由土地工務運輸司簽發的副本以及對建築圖則的核准證明後，便可作分層所有權登記。如果樓宇已經建成，土地工務運輸司的證明中將抄錄有關的使用准照，而利害關係人還需證明樓宇已作房地產紀錄或已遞交有關的申請，因為這是物業登記中的標示所必不可少的一個內容（參見《物業登記法典》第149條第1款g項）。如果樓宇已有街道門牌號碼，則應有澳門市政廳或海島市政廳發出的證明作憑證，如果尚無號碼，在獨立單位的說明書中應註明樓宇相鄰的情況（參見《物業登記法典》第107條、149條第1款c項及第171條）。

七、建議的措施

前面已經提到，澳門新的《物業登記法典》正在通過階段，雖然一部法典本身並不能解決所有的問題，但所有與這個領域的工作有關的人都承認這部法規對澳門物業登記的良好運作有至關重要的作用。在試圖說明有必要創設一定的（法律或其他的）手段去解決日常所遇到的問題時，人們總是提到澳門的“特殊性”。在登記及公證領域，我們認為這種特殊性的要求是顯而易見的，而且眾所周知，澳門的情況特殊，並因有一部《土地法》而產生出獨特的規範。

我們認為應對一些法律的條文作出修改（例如關於分層所有權制度的法律），而且短期內會就此提出建議。《地籍法》（1994年1月17日第3 / 94 / M號法律）也應與新的《物業登記法典》相適應，使與不動產所有權相關的三個政府部門（物業登記局、地圖繪製暨地籍司及財政司）共同使用同一種不動產的憑證——所有權登記證。

我們還認為在頒布新《物業登記法典》的同時，還應有一部新的《公證法典》，因為二者之間的許多規則是相互關聯的。

此外，我們認為還應對規範物業登記電腦化進程的1992年8月24日的第59 / 92 / M號法令作出修改，引入新的規則使工作更具內部的靈活性及更有效率，擺脫因

傳統簿冊登記制度的觀念所造成的障礙，因為簿冊的登記方式最終會被徹底淘汰。由此我們認為應堅定地朝着將登記與其他的部門進行電腦聯網的方向發展（目前已與地籍司和財政司聯網），以便能依職權對登記作出更新（例如根據澳門市政廳及海島市政廳的資料更新街道名稱及門牌號碼）或使其他的機構直接查詢物業登記的資料（例如法院、公證署、私人公證員及反貪公署等）。

澳門物業登記局本身的架構也應重整，由於登記局的架構龐大，我們認為應將其分為相對獨立的科室，每個科由一名登記局長領導，負責自己專門的管轄地區，其中一名登記局長擔任整個登記局的領導工作，以保證對登記行為的審查標準的統一，況且澳門物業登記局也曾以兩個科的形式運作過（參閱1989年12月29日第217 / 89 / M號訓令）。當時撤消科室劃分的原因（參見1992年1月29日第21 / 92 / M號訓令）今天已不復存在，因為電腦的中央控制系統設在司法事務司，各個科可以共同使用並相互聯繫，因此科室的獨立不會影響登記資料的電腦化。另一方面，由於正在培訓本地的登記局長，以便有足夠數量具高素質的人材保證在1999年之後現存的制度能得以延續，因此登記局長的替補制度也不再構成阻礙。

最後，正在改革中的《登記及公證部門組織法》應對登記局長、公證員及這些部門的工作人員的規章作出改進及完善，這對維持他們一貫的素質及對工作的熱心和投入十分重要。我們對此充滿信心，因為只有所有工作人員對工作的執著和努力，才能保證在澳門已有悠久歷史的登記和公證制度能平穩地延續下去。