

澳門物業登記 現在與將來

張永春

澳門法務局局長
澳門大學法學院教師

1. 澳門物業登記¹

登記法是規範權利公布程序及效力的總體規則，旨在保障法律所保護交易的安定性²。當談及不動產權利的公佈時，所涉及的就是物業登記。

根據“物業登記法典”第一條，物業登記之主要目的，為公開不動產之固有權利。

意思是，該制度之主要目的是公開（農村、都市或混合式）房地產的法律狀況，亦為方便房地產信貸，以及透過推定登記或保護善意第三人³來確保不動產交易之安定性。

為達到這個房地產登記之目的，以及為賦予涉及不動產交易和法律行為的可信性及安定性，本地區有一個特別為此而設立的獲賦予公信力的部門——澳門物業登記局。

該局的存在已超過一個世紀，是澳門最古老公共部門之一。

根據該局內存放的一塊紀念牌，1969年3月29日，物業登記部門在澳門地區慶祝成立一百周年，儀式由當時的總督嘉樂庇主持。首個申請於1869年1月21日提出，在B1冊內登記。

¹ 本文章，特別是這部份，切合Vicente Monteiro 編寫的“澳門物業登記概論”的內容。

² Mouteira Guerreiro，“澳門物業登記概念”第2冊，科英布拉，1994年，第13頁。

³ “澳門物業登記法典”註解，登記及公證總局，里斯本，1970年，第9頁。

由於該冊的啟用日期是1868年5月4日，因此相信物業登記局是在那時成立的⁴。

根據新的“登記及公證機關架構法及其人員通則”(11月28日第20/88/M號法令)，澳門物業登記局現時設有三個科，各科具有專屬的地域權限並由一名局長領導。

隨著9月18日第49/95/M號法令規定的登記局局長助理及公證員助理培訓活動的結束，去年十二月委任了三名法學院畢業的法學士為本地登記局局長。

他們剛開始職業生涯，在日常工作中當然會遇到新的情況及新的挑戰，但仍努力確保系統的有效運作及保持具葡萄牙特色的登記原則的活力。

由於歷史、文化及社會等種種原因，在登記事宜上，澳門物業登記制度一向適用的是葡萄牙法例，最初只是將在葡萄牙制定的法規延伸至澳門。其後，這些法規因配合澳門本身特徵而被修改。

關於葡萄牙的物業登記歷史，直至現時專注於這題目的作者不多。相信葡萄牙的物業登記是在1836年正式設立“抵押登記”才開始，但1863年7月1日公佈第一個“抵押法”後，物業登記部門才真正成立。該法律定出的原則到今天仍繼續是葡萄牙登記制度的部分立法主要原則，例如：公示原則、特定性原則及優先原則。

繼“抵押法”及1864年相關的規章頒佈後，亦通過了“海外省物業登記法典”。但根據“澳門物業登記概論”作者指出，只是在1869年11月18日的法令將1867年“民法典”及1868年5月14日“物業登記規章”延伸至澳門後，澳門的物業登記才真正開始。今天，它的運作基本維持不變。

根據上述法令第2條，民法典(1867年)及規章於1870年7月1日起在各海外省執行，而不需在有關海外省的官方公報內刊登。”

1952年6月27日第38804號命令通過了“物業登記法典”自1953年1月1日起在所有海外省生效。1961年11月4日第18751號訓令將(1959年10月8日第42565號法令通過的)1959年“物業登記法典”延伸至海外省，該法典對葡萄牙制度引進了一項重要改革。

1966年公布之民法典對葡萄牙的物業登記作出了新改革，改革的

⁴ Vicente Monteiro，前述著作，第21頁。

結果是通過了1967年3月28日的新《物業登記法典》(第47611號法令)。在1967年12月30日第52期政府公報第4號副刊內刊登的第23088號訓令，將該法典延伸至各海外省，至今仍然在本地區生效。

1967年的“舊法典”仍然是今天的物業登記制度的法律基礎⁵。然而，自80年代起，隨著本地區的經濟增長及都市化發展，人們感到需要將法律措施配合新的現實，因此便不斷對登記制度引進修改。部份法規直接修改有關法典的條文⁶，而其他法規則只在登記方面作出干預，如對“土地法”進行的陸續修改一樣。

在葡萄牙，登記制度的改革及現代化程序沒有因為1967年的法典而停下來。1984年7月6日通過了現行“物業登記法典”(第224/84號法令)，旨在將有關服務簡化、消除官僚色彩及現代化，從而確保更容易進行物業登記⁷。

1984年的法典對登記制度引入大量修改，最明顯的改變是關於文件儲存媒體的規定。從那時起，登記不需繕錄在簿冊內(今天，只有附註才繼續繕錄在古老的簿冊內)，而物業的標示及登錄改為載於登記表內。

這個新的登記做法沒有引進澳門，因為澳門直接將簿冊登記制度轉為電腦儲存媒體制度。1992年初，電腦化程序在物業登局開始，隨後以8月24日第59/92/M號法令作細則性規範。自此，登記改為以電腦方式繕錄在電腦媒體內，像繕錄在有關簿冊內一樣。

2. 中華人民共和國의物業登記

澳門現正處於過渡期的最後階段，明年12月將成為中國澳門特別行政區。

根據“中葡聯合聲明”及“澳門基本法”，澳門現行法律體系基本

⁵ 在某程度上，將要談及的事宜亦適用於商業登記，因為所有關於物業登記的法律規定，只要沒有違反本身的商業登記，且經適當配合後，均適用之(第42644號法令第19條第1款)。

⁶ 我們舉出12月31日第82/90/M號法令作為例子，該法令修改有關法典多條條文，旨在使“登記加快及減少無用的程序”。第52/93/M號法令設立不動產的融資租賃制度，而9月9日第25/96/M號法律則改革了分層所有權法律制度。

⁷ Mouteira Guerreiro，同一著作，第22頁。

維持50年不變。這並不是說這個體系不再演變，亦不意味著不受鄰近其他地區法律體系的影響。

因此，對其他地區，特別是中國大陸關於這事宜的規定有點認識，是不無裨益的。

就有關事宜，中國仍然沒有既定的物業登記制度，亦沒專門法規。

倘若我們留意到中國法律體系現仍處於現代化階段，而城市房地產和獨立單位在90年代起才開始可以在市場買賣這些事實，對於上述情況就不會感到非常驚訝。

在本地區的登記局局長及公共公證員於1997年5月前往北京進行工作拜訪的安排中，中國司法部對於回答中國大陸哪個部門相等於澳門的物業登記局這個問題感到困難，如協調該部事務的負責人 Zhang Shengli 解釋，“因為我們這裡沒有本身的物業登記。”

因此，就這事宜，至今我們在中國法律體系找到的法例不多。儘管這樣，最重要而具全國性效力的法律是：

- a) “中華人民共和國土地管理法”(1986年6月25日全國人民代表大會常務委員會通過並於1988年12月29日修訂)。

在“土地所有權和使用權”這一章，規定城市的土地屬於全民所有即國家所有。農村和城市郊區的土地，屬於集體所有(第6條)；這些土地可以確定給全民所有制單位、集體所有制單位或個人使用(第7條)。

關於這些土地的登記，土地不得收歸個人所有。該法律第9條只規定：“集體所有的土地，由縣級人民政府登記造冊，核發證書，確認所有權。全民所有制單位，集體所有制單位和個人依法使用的國有土地，由縣級以上地方人民政府登記造冊，核發證書，確認使用權。”第10條則規定：“依法改變土地的所有權或者使用權的，必須辦理土地權屬變更登記手續，更換證書。”

這裡，我們需要知道哪些部門有權限接受土地登記。但關於這點，有關法律不是很明確。第5條只規定，國務院土地管理部門主管全國土地的統一管理工作。縣級以上地方人民政府土地管理部門主管本行政區域內的土地的統一管理工作。1986年成立了國家土地管理部門，這部門直接受國務院管轄，有權管理全國土地。由於國家地域遼闊，所

述部門只能對全國土地進行監管，具體管理，包括登記工作，最終由省或縣級政府機關負責⁸。

眾所周知，中國法律體系明確劃分土地所有權及土地使用權。

這兩種權利的登記，由設在地方政府的土地管理部門負責(登記及編排的方式十分簡單)。關於在土地上建成的房地產及其獨立單位的登記，在下列法規中可找到一些專門規定。

b) “中華人民共和國城市房地產管理法”(1994年7月5日全國人民代表大會常務委員會通過，並於1995年1月1日起施行)。

該法規的第5章特別針對城市房地產權的登記問題。

第60條規定，縣級或縣級以上地方人民政府土地管理部門有權對土地進行登記及頒發有關登記證。⁹

鎮的土地及城市房地產的管理由一個部門統一負責，頒發統一的房地產使用權及房地產所有權證書(第62條)。¹⁰

3. 澳門將來的物業登記

我們剛才看到，雖然中華人民共和國存在土地及城市房地產權的登記，但登記不受任何特別的登記法規約束，亦不知道是否存在對於我們的制度屬必不可少的登記原則。

與中國制度比較，澳門物業登記制度的制定完整得多，在這個角度下，或許澳門的制度可以作為將來中華人民共和國物業登記發展的參考例子。

無論如何，我們需要承認，雖然我們的登記制度是一個累積了超過100年經驗的世界最先進制度之一，但在程序及編排的合理化及現代化方面，仍然需要做大量工作，以回應對本地區經濟及社會私人生活極

⁸ 參閱“中華人民共和國法例匯編”北京法律出版社，1992年版第1255頁。

⁹ 第62條規定，城市房地產抵押權的設定須載於登記內。

¹⁰ 關於這事宜，參閱中華人民共和國國務院1983年12月17日通過的“私人城市房地產規章”，建設部1986年2月5日發出的“城市房地產登記指示”及“產權證簽發”，以及這法規的續後修改。

為重要的物業交易中出現的需求。

為達到這些目的，需要採取我們認為是必不可少的措施，例如：

a) 通過新的“澳門物業登記法典”

1967年的舊法典仍然在澳門生效，雖然已引進了不少個別修改，但很多方面仍與本地區社會經濟現實脫節。

80年代已感到需要編製一部新的物業登記法典。1988年12月，在馬光華教授的努力下，編製了一份物業登記法典草案，草案經廣泛公開討論後，交由一個專責委員會分析及審議。

其後，Dr. Francisco Cruz David 先生編製了另一份新的草案，並由參與本地區登記程序的各個實體的代表所組成的委員會負責審議。

澳門物業登記法典的現行草案得到 Dr. Vicente Monteiro 先生的合作編成，已翻譯成中文，並且在通過的階段。屆時在登記技術、程序、方便查閱或消除官僚化等方面，新法典將帶來重大革新¹¹。

b) 在物業登記中引入中文

至今大約130年，澳門的物業登記一直是以葡文在登記冊或在電腦程式進行，這情況有其理由，因為澳門的物業登記源於葡萄牙，規範所有這些事宜的法例也是以葡文編寫，直至去年12月，沒有任何一個登記局局長能掌握中葡雙語。

以往的理由還可解釋，但今天這個理由越來越難以成立。

由於現實情況是這樣的：登記的申請人絕大部份只懂中文，即使物業登錄對其有利，但申請人差不多完全不知道已登錄的是甚麼意思。

隨著本地區中文官方化政策的制定，像這樣的問題的出現越來越多：這是甚麼？為何不用中文登記？這些問題經常向工作人員提出，但有時亦會向本地的登記局局長提出。

我們認為，提出這些問題是有其理由的，因為申請人需要支付登記費用，所以他們有理由要求能滿足其需求的服務。

但用中文登記並不是一些人所想像的那麼簡單。登記是一個複雜的程

¹¹ 例如，根據草案規定，登記的申請須填寫表格，放棄現時自行編寫申請內容的做法，因為這種方式經常由於編寫不當而產生疑問。

序，不但涉及語言、詞彙等問題，亦涉及法律、甚至涉及比較法的問題。

在物業登記引入雙語不能只是將現行制度轉變為另一種語言，而應該是以謹慎及溫和的方式進行，從而避免損害登記制度的及該制度對已登記事實所賦予的安全性。

澳門物業登記局現正作出必要的準備，面對這項挑戰。

一方面，嘗試安排一些語言培訓課程，旨在培訓足夠的雙語人員，以確保登記的延續性及簿冊登錄的工作；另一方面，透過電腦技術員的合作，將對現時的電腦系統引進一個能同時處理中葡文本的“操作系統”，以便能以雙語進行登記¹²。

然而，這裏需要強調，在物業登記引進雙語程序，很大程度上是取決於其他參與登記程序的實體(如公證、司法、行政等部門¹³)的合作，特別是有權限對登記發出憑證的實體。

c) 改良物業登記的電腦系統

現時在物業登記所用的電腦程式在1992年編定，為了符合因法例修改或社會現狀出現的新要求，該系統一直被修正、改良。

雖然知道該系統存有一些缺點，但不論在登記的編制或簽發證明及書面報告方面，有系統一直以令人非常滿意的方式回應了由90年代初出現的物業登記服務大量增長的需求。

我們認為，對使用電腦系統缺乏信心的說法今天已沒有立足點，以電腦化處理登記程序是將來登記制度的唯一出路。

電腦系統不但應該可以使到登記的保全及編制能根據法典的規定作出，亦應成為所有利害關係人或具有正當理由的人士查閱的資料庫，他們得透過一切新科技(如連接到參與登記程序的實體、電話自動查詢或甚至透過互聯網)進行查閱。只有這樣才可達到將涉及不動產的權利作最大程度公開之目的。

¹² 我們認為，開始時適宜以雙語登記，在取得足夠的實踐及經驗後，才按當事人的要求以中文或葡文登記。

¹³ 例如，公共或私人公證員、法院、土地工務運輸局（這部門發出的證明可以作為分層所有權的登記基礎）。

