

登 記 公 證

法 律 制 度 改 革 諮 詢



廣 納 民 意 共 創 美 景

諮 詢 文 本

法 務 局

目 錄

前言	1
改革項目	
1) 完善“樓花”買賣法律制度	3
2) 完善“落訂”公證登記制度	5
3) 建立物業買賣“公證登記一體化”制度	7
4) 創建公證服務電子化法律基礎	9
5) 建立授權書登錄制度	11
6) 落實有關婚姻財產制度的規定	13
7) 增加物業登記的可登記事項	15
8) 訂定公司名稱選定的標準	17
9) 完善企業登記法律制度	18
10) 簡化更改姓名的程序	19
11) 簡化結婚登記的程序	21
12) 將兩願離婚非司法化	22
13) 改變民事登記的證明形式	23
14) 增加登記事實的證明方式	24
15) 簡化公證登記手續費的計費方法	26
登記公證服務簡介	27
登記公證服務統計	31

前 言

澳門的登記公證制度最早由葡國延伸而來，歷經近百年的變化發展，形成了今天以《物業登記法典》、《商業登記法典》、《民事登記法典》和《公證法典》為法律基礎，以物業登記局、商業及動產登記局、民事登記局、公證署及私人公證員為服務機關的登記公證體系。

隨著特區成立之後社會經濟的高速發展，登記公證領域的部分法規和服務已經出現同社會發展不協調的情況。為能及時回應社會對登記公證服務的要求，法務局先後推出了物業買賣和公司註冊“一站式”服務、“公證中央資料庫”、網上申領電子版“查屋紙”、登記公證服務分站等新的服務或措施。

上述的服務或措施雖然在短期內回應了社會及市民的部分訴求，但尚未能達至健全制度、簡化程序、優化服務的目標。由於登記公證領域的服務受相關法律的嚴格規範，對登記公證制度全面、深化的改革必須透過法律制度改革的方式進行。

法務局在總結登記公證部門的工作經驗，並聽取社會各界意見的基礎上，草擬了此次的《登記公證法律制度改革諮詢文本》，希望透過公開諮詢的方式，聽取社會各界對登記公證服務的意見和建議。

為使更多市民能了解登記公證部門的改革項目並發表意見，此次的《諮詢文本》在撰寫上儘可能避免使用專業的、技術性的法律概念或詞彙，當必須涉及某些法律原則或條文時，也通過文本註釋的形式表達。此外，考慮到登記公證領域所涉及的服務範圍很廣，除了一般的諮詢渠道之外，還將針對某些改革項目向業界作定向諮詢。

登記公證法律制度的改革需要得到登記公證部門行政改革的配套，才能發揮其最大的效用。法務局將會在今年推出對登記公證部門的組織架構、行政管理、人員規章等方面的改革方案，在法律改革的基礎上，全面提升登記公證部門的服務素質，達到完善法律制度、保障合法權益、簡化行政程序、改善服務質量的目標。

此次的登記公證法律制度改革的諮詢期從 2008 年 1 月 26 日至 3 月 15 日，除希望廣大市民和社會團體就《諮詢文本》中所收錄的改革項目發表意見外，還希望透過下列的各種渠道，對登記公證部門的服務提出批評、意見和建議：

索取諮詢文本

水坑尾街 162 號公共行政大樓
物業登記局、商業及動產登記局、民事登記局、第二公證署

議事亭前地仁慈堂地下
第一公證署

氹仔布拉干薩街金利達花園地下
海島公證署

法務局網頁
<http://www.dsaj.gov.mo>

澳門法律網
<http://www.macaolaw.gov.mo>

發表意見

電郵：info@dsaj.gov.mo
傳真：2871 0445
郵寄地址：水坑尾街 162 號公共行政大樓 20 樓

改革項目

1) 完善“樓花”買賣法律制度

背景：

在澳門，“樓花”買賣指準備或正在興建、但尚未落成的樓宇單位的銷售，有別於已經入伙的現樓單位的銷售，是不動產銷售的一種重要方式。“樓花”買賣在起到減輕發展商融資成本、降低購房者支付負擔、活躍房地產市場作用的同時，也衍生出貨不對板、缺乏保障等問題。

澳門的不動產交易法律制度主要是針對現房交易設置的，而“樓花”買賣一直沿用《民法典》中的“預約買賣”法律制度¹。雖然曾針對“樓花”買賣中存在的“三方約”的執行等問題進行了補充立法²，但有關“樓花”的預售許可、“樓花”買賣合約的內容、形式、登記等方面尚無明確的法律規範。

近幾年由於房地產市場不斷興旺，房地產發展商的實力比較雄厚，基本沒有出現過往“樓花”買賣中出現的糾紛。然而，對“樓花”買賣法律制度的完善應從長遠著想，做到未雨綢繆，規範市場的運作目的，以保障不動產交易各方的合法權益。

建議：

1) 建立“樓花”預售許可制度：

目前法律對發展商何時開始出售“樓花”並無相關規定，行政部門也無從監管。建議規定發展商必須在有關的樓宇發展項目得到工務部門的批准，並在物業登記局完成樓宇的臨時分層登記後³，方可銷售“樓花”。

¹ 《民法典》第 404-407 條、第 435-436 條及第 820 條專門規範了預約合同、定金及預約合同的特定執行等法律制度，而這些制度亦適用於不動產“預約買賣”這一法律關係。

² 第 15/2001 號法律，該法律對不動產的轉讓預約及抵押預約合同的形式、效力及登記作出規範。

³ 按照《物業登記法典》第 43 第 5 款的規定，在建築圖則被核准後至完成有關建築工程前，可就建築物申請臨時分層登記；根據同一條第 6 款的規定，在提交使用准照(俗稱“入伙紙”)及證明有關不動產已在財政局房屋紀錄作登錄後，可將上述“臨時分層登記”轉為“確定登記”。

2) 規範“樓花”買賣合約的形式：

目前“樓花”買賣一般是透過發展商同購房者簽訂合約，由律師作為合約簽署的見證人的方式進行。由於這種合約屬私文書性質⁴，並不具有物權效力⁵，當出現合約糾紛時對購房者的保障有限。建議“樓花”買賣合約需透過經認證的文書作成，並賦予其物權效力。

3) 規範“樓花”買賣合約的登記：

由於“樓花”買賣合約一般都是私文書，並無公證行為的介入，因此也就無法作物業登記。雖然“樓花”的轉手需要透過發展商批准，發展商可以控制轉名的情況，但在法律制度上依然存在“一樓多賣”的風險。建議經過公證員認證的“樓花”買賣合約應作物業登記，樓宇入伙後的確定轉移的物業登記只需要以附註⁶形式作出即可。

4) 規範“樓花”買賣合約的內容：

目前“樓花”買賣合約的內容一般比較簡單，主要記載單位的識別資料、交樓日期和付款方式，對雙方違約的情況及後果涉及不多，對樓宇或單位的位置、環境、用料等內容基本靠“售樓書”介紹，缺乏法律約束力。建議在不違背合約“意思自治”原則⁷的前提下，提供“樓花”買賣標準合約，詳細列明雙方的權利和義務，供發展商和購房者選擇適用的條款。此外，建議將“售樓書”視作“樓花”買賣合約的組成部分，賦予其內容具法律約束力。

須修改的法規：

《公證法典》、《物業登記法典》和《都市建築總規章》

⁴ “私文書”是一項民法上的稱謂及概念，根據《民法典》第 356 條的規定，文書分為公文書及私文書，公文書是指公共當局在其權限範圍內依法定手續繕立的文書，或者公證員或被授予公信力的官員在其權限範圍內依法定手續繕立的文書；其他文書即為私文書。

⁵ “物權效力”同樣是一項民法上的概念。一般來說，物權包括所有權、用益權及其他不同種類的牽涉物件的權利，作為眾多財產權的基本權利之一，物權具有優先於債權、對除持有權利人外所有其他人士產生效力等特徵，而在法律體系上其獲保護的強度亦較債權優厚。合同作為債的其中一種淵源，原則上基於合同的成立而要求對方作出某種義務的權利均屬債權，但法律同時規定，對不動產進行買賣的預約合同，在符合某些特定條件後，可被賦予物權效力，這樣預約買受人可仿如擁有物權般向出售人或其他人士主張及行使其權利，獲得較大保障。

⁶ 物業登記由標示及登錄兩部分組成，標示用於記載不動產的形體狀況、地籍資料及其他資訊，而登錄是通過記錄與不動產有關的事實反映該不動產的法律狀況。無論標示或登錄，若擬對其加以補充、更新或限制，須透過附註進行。

⁷ “意思自治”是民法中的一個重要原則，意指每一個人作為獨立的個體均可以在不違背法律規定的情況下按自己的意志生活，支配自己的財產及處理其他事務。當中較為重要的分支原則是“合同自由”原則，即每一個人或實體可以在法律設定的框架下選擇與哪些人訂立合同，亦可以就合同內容進行協商，從而訂立自己認為滿意的合同。

2) 完善“落訂”公證登記制度

背景：

在澳門的不動產交易中，買賣雙方在簽署正式的買賣公證書⁸之前，一般會先簽署一份至兩份“預約買賣合約”，同時買方向賣方支付一定數額的“訂金”作為履行合約的擔保⁹。習慣上買賣雙方在地產中介公司落“細訂”，之後在律師樓落“大訂”。

由於目前對於透過簽署“預約買賣合約”收取訂金的作法並無監管，在不動產交易市場暢旺的時期，難免會出現假冒業主騙取訂金或一個物業單位被重複承諾出售的“一屋多訂”的欺詐行爲。因此有必要對不動產交易過程中“落訂”的程序加以規範和完善，保障房地產交易市場的健康發展。

建議：

1) 規範落“細訂”的金額：

目前大部分的不動產交易都是透過房地產中介促成的，透過房地產中介簽署“預約買賣合約”並收取一定數額的訂金的作法，可保證交易的時效性，建議維持。然而，考慮到房地產中介在核實賣方的業主身份、解釋合約法律後果等方面有所局限，建議透過房地產中介監管機構發出的指引，規定在房地產中介簽署的“預約買賣合約”中賣方只能收取不超過物業交易價一定比例的訂金。

2) 規範落“大訂”的方式：

目前在物業交易過程中買賣雙方習慣上會到律師樓落“大

⁸ 按照《民法典》第 866 條，援引《公證法典》的第 94 條第 1 款的規定，買賣不動產的合同須透過“公證書”訂立，即俗稱的“做契”。

⁹ 根據《民法典》第 436 條的規定，在預約買賣合同內，若買方向賣方支付一定金額的定金，且因歸責於其自己本身的原因而不履行有關合同時，賣方可以沒收定金；相反，如因可歸責於賣方的原因而令到合同不被履行，則買方可有權要求對方返還雙倍定金。從這一機制可以看出，定金在預約買賣合同內發揮一定的擔保履行合同的功能。

訂”，但在律師樓簽署的“預約買賣合約”的法律形式各不相同，很多時候合約僅具有私文書的性質，而律師也僅以合約見證人的身份簽署。此外，由於並非所有律師都擁有私人公證員的資格¹⁰，所以有時律師在確認賣方業主身份時也可能受到限制。建議物業交易的買賣雙方在落“大訂”的時候，應透過公證署或私人公證員簽署經認證的“預約買賣合約”¹¹，公證員不僅有權限及義務全面核實賣方的身份，而且可以透過“公證中央資料庫”查詢到業主之前有否收訂，避免“一屋多訂”情況的發生。

3) 完善“預約買賣合約”的登記：

將物業交易的“預約買賣合約”作物業登記，可以達到公開物業法律狀況、保障交易雙方合法權益的目的。如果“預約買賣合約”是透過公證署或私人公證員簽署，目前也可以作物業登記。然而，由於《物業登記法典》對透過不同形式的公證文書簽署“預約買賣合約”¹²的登記方式有不同的規定，有可能出現“預約買賣”登記和之後的“確定買賣”登記須繳納兩次登記費的情況，因此建議將確定買賣的登記以附註形式作出，降低物業登記的費用，鼓勵進行“預約買賣合約”的登記。

須修改的法規：

《公證法典》和《物業登記法典》

¹⁰ 按照《公證法典》及《私人公證員通則》的相關規定，符合一定條件的律師可被任命為私人公證員，除了某些限制外，他們可以作出《公證法典》規定的所有公證行為。

¹¹ “認證”是眾多公證行為中的一種，簡單來說，經認證的文件是指當事人將某一私文書交到公證員面前，表示清楚知道文書內容及表示該等內容符合其意願，由公證員製作“認證語”，對該私文書加以確認。

¹² 《物業登記法典》第 41 條規範了兩種類型的文件，在此類文件未正式簽立買賣公證書前，仍可進行物業登記：第一類：業權人可透過單方聲明轉讓物業的方式進行物業登記，自申請物業登記日起計，有關登記的有效期為一年(見同一法典第 12 條第 3 款)，而聲明人在文件上的簽名須具備當場認定筆跡的要求；第二類：出賣人及買受人也可透過已訂立的《不動產預約買賣合同》進行物業登記，有關登記的有效期為三年(見第 87 條第 2 款)，而立約人雙方在文件上的簽名亦須具備當場認定筆跡的要求。

另外，預約買賣合同在當事人同意下，亦可在合同上明文訂定給予該預約物權效力，此類合同不包括在上指法典第 41 條的情況，若呈交的文件沒有任何問題的話，其登記為確定性登記(同法第 2 條第 1 款 f 項)。還有一種習慣上稱為“三方約”，在未正式簽立《不動產買賣及抵押公證書》前，由發展商、小業主及銀行三方一同簽立的合同，此類“三方約”由 2001 年 9 月 3 日第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》所規範，其法律的第 4 條規定了須進行物業登記。

3) 建立物業買賣“公證登記一體化”制度

背景：

在澳門，買賣物業的程序一般是先到公證署簽署買賣公證書，然後再到物業登記局辦理登記。因為按照法律規定，不動產業權的轉移須透過簽署公證書的形式進行，業權的保障須透過辦理物業登記達到公示和對抗第三者¹³的目的。一套完整的物業買賣程序包括“簽契”和“登記”兩個重要法律行為，按照澳門的法律制度，這兩個法律行為分別由公證署和物業登記局兩個不同的機構負責辦理。

澳門有三間公證署和近四十名私人公證員，按照法律的規定，各公證署或私人公證員皆有權簽署物業買賣公證書。此外，一般在簽署物業買賣公證書後，需要在幾天之後才將公證書遞交到物業登記局申請登記。由於“簽契”和“登記”兩個行為間“時間差”的存在，有不法分子利用在不同的公證署或私人公證員簽署多份買賣公證書的方式重複出售同一物業，進行“一屋多賣”的詐騙行為。

針對物業買賣制度上存在的“一屋多賣”的漏洞，法務局及時推出了將所有公證署及私人公證員聯網的“公證中央資料庫”系統，透過網絡技術和行政指引的手段制止了“一屋多賣”情況的發生。然而，這僅屬權宜之計，根本的解決方法是須建立物業買賣“公證登記一體化”制度，通過公證署和登記局間的緊密協調與合作，將“簽契”和“登記”兩個法律行為作“無縫連接”，保障不動產交易程序的安全和暢順。

建議：

1) 公證署依職權申請物業登記：

¹³《物業登記法典》第 1 條明確規定物業登記的目的是為了公開房地產的法律狀況，以保障不動產交易的安全。

按照澳門的法律制度，不動產交易中業權的轉移透過簽署公證書進行，物業登記起到公示權利及對抗第三者的目的。由於物業登記所記錄的是私法領域的權利，因此適用“申請原則”¹⁴，換言之，當事人在“簽契”之後是否辦理物業登記，取決於其是否自願申請。鑑於物業登記對公示不動產的法律狀況、對抗第三者方面起著重要作用，特別是考慮到市民對不動產交易制度的習慣認識和了解程度，建議將透過簽署公證書進行的不動產買賣、抵押等行爲，由公證署或私人公證員依職權向物業登記局申請登記。

2) 透過電腦網絡遞交物業登記的申請：

在目前的不動產交易中，當簽署了物業買賣公證書後，需要將一份“副契”遞交到物業登記局，以便申請物業登記。建議在公證服務全面電子化的基礎上，公證署或私人公證員可將經電子方式簽署的公證書直接透過電腦網絡遞交到物業登記局，有關申請的次序由登記局接收時間的先後確定，並即時顯示在物業登記的電腦系統之中¹⁵。這樣，公證署或私人公證員在辦理任何涉及物業業權的公證行爲時，透過物業登記的電腦系統，不僅可見到已經登記的業權資料，而且能查到已經“簽契”但尚未“登記”的業權狀況，從制度上徹底杜絕“一屋多賣”情況的發生。

須修改的法規：

《公證法典》和《物業登記法典》

¹⁴ 澳門的物業登記制度的基本原則包括公示原則、優先原則、登記公信原則、登記連續性原則、合法性原則、準正原則及當事人申請原則等，《物業登記法典》第 34 條對當事人申請原則作出了規定。

¹⁵ 《物業登記法典》第 6 條規定了登記優先原則，就同一財產所作的登記，按登記日期的先後，先登錄的權利優先於後登錄的權利。如在同一日進行登記，則按有關呈交的順序編號決定優先順序；轉為確定登記的優先順序，以其臨時登記時的順序為準；按《物業登記法典》第 69 條的規定，“登記日期”是指有關文件遞交的日期。

4) 創建公證服務電子化法律基礎

背景：

在公證和登記工作中，過去一直沿用簿冊¹⁶的記錄形式。從上世紀九十年代開始，澳門逐步將物業登記、商業登記、汽車登記和民事登記服務電子化，目前無論是登記的申請、登記的製作還是登記證明的發出，都經由電腦處理，這不僅提高了登記工作的效率，而且確保了資料的準確性和安全性。

雖然多年之前已經開始了公證服務電子化的工作，例如建立“公證中央資料庫”，將所有的公證書作電子掃描等，而且在實際工作中各個公證署或私人公證員都大量運用電腦製作公證文件，但受限於公證法的規定，所有的公證文件還必須以紙質的文件形式製作和簽署¹⁷，這不僅造成了工作程序的重複，影響了公證服務的效率，而且對於公證資料的處理和查詢帶來諸多不便。

建議：

1) 開發“公證服務”電腦系統：

將由法務局負責開發一套全新的“公證服務”電腦系統，將各種公證服務從申請、遞交文件、製作文書到發出證明等流程全面電子化，所有公證署和私人公證員將透過網絡共用該電腦系統，並可隨時查詢系統中的公證資料。因此建議對《公證法典》中涉及公證簿冊、公證資料庫、公證檔案及公證文書的規定作出修改，以配合公證服務電子化的進程。

2) 利用電子方式簽署公證書：

¹⁶ 例如出生記錄簿冊、結婚記錄簿冊及死亡記錄簿冊等。

¹⁷ 例如《公證法典》第 51 條至 58 條規定，凡公證遺囑以及按法律或利害關係人的要求而須採用公證書形式作出的行爲，均須繕立於記錄簿冊內；凡應載入公文書的行爲而法律或利害關係人未要求以公證書作出者，須繕立於非屬於記錄簿冊的文書內；而認證語及公證認定行爲須繕立於相應的文書或其附頁內。

公證服務電子化中重要的一環是公證書電子化，公證書的製作將透過電腦系統中的專有格式進行，而公證書的簽署也將透過公證員及當事人利用電子方式完成，之後便透過網絡直接遞交到相關的登記局，完全消除“做契”與“登記”之間存在的時間差。建議修改《公證法典》中有關公證書簽名的規定，賦予以“打指模”¹⁸或“電子簽章”¹⁹等電子方式簽署以法律效力。

須修改的法規：

《公證法典》

¹⁸ 《公證法典》第 66 條、第 73 條及第 162 條等都有規定，不會或不能簽名的訂立行為人，應按文書正文內所提及的順序，以右手食指按上指模代替簽名；不能以右手食指按上指模的訂立行為人，應以公證員指定的手指按上指模，而在指模旁須註明指模所屬的手指。

¹⁹ 第 5/2005 號法律《電子文件與電子簽名法律制度》第 5 條第 2 款訂明：“以合格電子簽名作出的簽署，可替代以持有人或其所代表的人的印章、圖章、標記或可資認別的其他符號所作簽署”。

5) 建立授權書登錄制度

背景：

按照澳門的法律規定，授權是指一個人自願將代理權授予他人²⁰，例如委託他人替自己申請某項政府服務或替自己出租樓宇單位等。授權的主要方式是簽署授權書²¹，授權人可透過授權書委託他人作出各種法律行爲。在澳門的公證服務中多數的授權書都涉及到有關不動產權利的行使。

不動產的業主可以透過簽署授權書，將出售、出租或抵押物業等權利交予受權人代理行使，若授權人容許，持有授權書的受權人又可以將有關的權利透過複授權書轉授予其他人。因此一份授權書是否有效、授權是否已經變更或廢止²²，對於行使或接受授權書的當事人而言，都可能引致非常重要的法律後果。

澳門之前沒有關於授權書的簽署、複授權、取消等行爲的登錄公示制度，對於一份授權書是否已經被廢止，當事人往往難以查詢。法務局透過“公證中央資料庫”，初步建立了公證書的網上登錄查詢系統，但限於公證法律的規定，無法達到使授權書的簽署、行使和撤銷等行爲透明化的目標。

²⁰ 《民法典》第 251 條及續後各條規定了有關代理的制度。根據法律，代理人(受權人)按其獲授予的權限以被代理人(授權人)的名義從事活動，為被代理人的利益而作出一些法律行爲，這些代理行爲所產生的後果直接由被代理人承擔。

²¹ 根據《民法典》第 255 條第 2 款的規定，授權書的方式須為受權人應作的法律行爲所要求的方式，而《公證法典》第 70 條第 1 款援引第 128 條的規定，訂明授權書得視乎情況須採取公證文書、經認證的文書或由被代理人簽名且簽名經當場認定之文書的形式作成。倘屬同時為受權人或第三人的利益而作出的授權，以及授予雙方代理權的授權，均應以公證文書作出；而具民事或商事上的一般管理權力的授權、涉及應以公證書或其他公文書作出的行爲的代理權的授權，或涉及須以公文書證明之行爲的代理權，則該項授權應採用公證文書或經認證的文書作出。

²² 按照《民法典》第 258 條第 2 款的規定，授權人可隨時將授權廢止。然而，倘授權是為受權人或第三人的利益而作出，則在未經上述利害關係人同意前，不得廢止授權，但有合理理由者除外。

建議：

透過公證服務的全面電子化，將所有授權書的製作、簽署、複授權、撤銷等行為皆透過電腦系統進行登錄，公證署或私人公證員在有疑問時可隨時通過電腦系統進行查詢；而其他機構或個人，也可透過專門的途徑向公證機構查詢²³。

須修改的法規：

《公證法典》

²³ 除了公證署和私人公證員之外，其他政府機關（例如登記局）或商業機構（例如銀行）也會在日常工作中接觸到授權書，因此對授權書有效性的確認對這些部門而言也十分重要。

6) 落實有關婚姻財產制度的規定

背景：

澳門的法律對婚姻財產制度作出了明確的規定²⁴。夫妻雙方在婚後適用何種財產制度，在不動產交易中可引致非常不同的法律後果。法律的精神是在作出購買、抵押或出售物業等影響家庭財產的重大決定時，需要得到夫妻雙方的同意，除非按照婚姻財產制度，該財產僅歸夫妻一方所有。

在很多年前，由於澳門的民事登記制度尚未健全，部分已婚人士在簽署物業買賣公證書時，將婚姻狀況申報為未婚，以此規避在出售物業的時候需要夫妻共同簽署的法律規定。近年隨著民事登記制度和身份證明制度的日趨完善，虛報婚姻狀況的情況已經十分罕見，但不如實申報夫妻財產制度的情況仍時有發生。

有的人士在簽署物業抵押或買賣公證書時，為了無須配偶同意或簽名，而將婚姻財產制申報為“分別財產制”²⁵。然而，無論婚姻是在澳門或內地締結，若無簽署專門的婚前或婚後財產協議文件，按照澳門的法律則推定為“取得財產分享制”²⁶，按照內地的法律推定為“取得共同財產制”。現行的公證法律並未賦予公證員要求出示證明當事人婚姻財產制度文件的權利，因此只能按照當事人的聲明製作公證書。

在物業買賣中，如果賣方通過虛報財產制度規避配偶的同意或簽署，有關的交易不僅使配偶的利益受損，而且隨時會引發訴訟，導致

²⁴ 《民法典》內規定的四種財產制度為：取得財產分享制、取得共同財產制、一般共同財產制及分別財產制。《民法典》第 1567 條規定當事人雙方可協議從中選用一種制度，也可在法律限制的範圍內訂立另一類型的財產制度。

²⁵ 按照《民法典》的規定，在分別財產制的情況下，夫妻各自擁有婚前或婚後取得的財產，但仍能以兩人的名義共同購買及擁有財產。然而，在停止採用該財產制後，則不存在財產分割，即各自保留婚前和婚後取得的財產。

²⁶ 《民法典》第 1579 條規定，在無婚前協定，或該協定失效、非有效或不產生效力的情況下締結的婚姻，法律視為採用“取得財產分享制”。所謂取得財產分享制是指婚前或婚後取得的財產，均為夫妻雙方各自擁有並可自由處置。但停止採用該財產制後，各自取回婚前和婚後的財產，同時對採用該制度期間，財產增加較少的一方，有權向另一方要求取得雙方婚後所得財產差額的一半，以達共同分享的目的。

交易因違反法律的規定而撤銷，損害物業交易中買方的合法權益。

建議：

為避免虛報婚姻財產制度情況的發生，明確規定公證署或私人公證員在辦理公證行為時，必須認真核實當事人的婚姻財產制度。如果當事人在本澳或內地結婚並聲明其婚姻財產制度為“分產制”等非候補財產制，必須要求其出示婚姻財產協議或財產公證書等相關的證明文件，並在有關的公證文書²⁷中加以註明。

須修改的法規：

《公證法典》

²⁷ 公證文書在《公證法典》上指由公證員親自製作的公文書，而公證文書又可分為公證書及獨立公文書，前者在簽立後須置於簿冊內，永久存放在公證機構，訂立行為人或利害關係人可透過公證機構發出的證明證明其事實；後者另有規定外，須交還訂立行為人或利害關係人，例如，一般的授權書。

7) 增加物業登記的可登記事項

背景：

澳門的非法建築問題比較嚴重，不僅影響到市容市貌，嚴重的還會對公共衛生和公共安全構成威脅。在不動產交易過程中，買家在購入物業時未必知道僭建、非法改建情況的存在，可能因此而蒙受損失。此外非法改變樓宇單位用途的情況也比較嚴重，最具代表性的就是非法旅館問題。針對這些與物業有關的非法問題的存在，相關政府部門正透過加強執法和完善法律加以打擊，而物業登記制度也需要作出相應的配合。

此外，在上世紀八十年代末、九十年代初興建的部分大廈，由於按照當時的法律制度，車位被視為大廈的共有部分而不能作獨立登記，物業登記中僅註明其專有使用權歸大廈的某個單位擁有。因此按照法律規定，大廈的車位和單位是不可分割的，換言之，從法律上不能將車位單獨轉讓出售；然而，實際上出現了通過私文書轉讓車位的個案，造成目前車位的實際擁有與物業登記不符的情況。在不改變分層所有權法律制度的基本原則的前提下，將這種現狀透過物業登記加以公示，可能是解決問題的一條途徑。

建議：

按照澳門的法律，只有《物業登記法典》²⁸或其他特別法²⁹明文規定的權利、負擔或事實，才能在物業登記局作物業登記。因此建議：

²⁸ 《物業登記法典》第 2 條及第 3 條規定了須進行物業登記的事實，此等事實一般是會影響或引致物權的設定、確認、取得或變更的法律事實，因此不是所有與不動產有關的事實都可進行物業登記，一些與債權有關的事實，例如不動產的租賃、欠繳大廈管理費或欠繳與物業有關的稅項等，除非其他法律另有規定，否則便不能進行物業登記。

²⁹ 例如 2001 年 9 月 3 日第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》第 4 條的規定。

1) 增加行政違法程序的物業登記：

針對嚴重威脅公共安全或公共衛生的非法建築或非法旅館個案，相關的政府部門在經過法定的行政程序後，若違法者拒不執行有關決定，則將該程序通知物業登記局，將行政違法的事實登錄在相關物業名下。在行政違法事實的登記取消之前，禁止物業轉名或按揭，即習慣上所講的“釘契”。

2) 增加私文書的物業登記存檔：

將能證明擁有上述車位使用權並符合一定法定要件的私文書，以存檔的方式在物業登記中加以註明，以便在有需要時供人了解和查閱。

須修改的法規：

《物業登記法典》、有關非法建築及非法旅館監管方面的法規

8) 訂定公司名稱選定的標準

背景：

現時澳門商貿活動頻繁，很多市民及外來投資者均有意在本澳成立新公司，而成立公司的第一步就是選擇一個公司名稱³⁰，然而，很多時候一些寓意深遠及吉祥美好的公司名稱一般已被其他公司申請註冊，為避免混淆，遲來一步的申請人便不能使用這些名稱。因為法律現時只訂定一些有關公司名稱選定的原則性規範³¹，並無訂出具體預審機制，申請人難以自行判斷所屬意的名稱可否被接納；其次，由於尚未設置一套可供申請人自行查閱全澳公司名錄的機制，以便其預先比較並判斷是否會混淆，所以有些申請人在註冊公司時會因取名而耗費不少時間。

建議：

為令申請人能預先知悉批給公司名稱的準則，建議在法律上明確公司名稱批給的統一標準，並設立一個公司名稱資料庫，將全澳公司名錄透明化，為有需要的市民和外來投資者提供公司名稱網上自動查冊服務。

須修改的法規：

《商業登記法典》

³⁰ 根據《商法典》第 14 條的規定，所有商業企業主(包括公司及一般獨資商人)在營商時均應採用一個商業名稱。商業名稱僅得以文字組成，具有明顯的區分性，並作出註冊登記。當商業名稱作出有效及確定性的登記後，其持有人便可享在特定地區內使用該名稱的專有權，排除了他人使用此一名稱、使用相似或可混淆視聽的近似名稱的可能性。

³¹ 即《商法典》第 14 條及續後各條所述的各项原則，其中比較重要的有真實原則、新穎或專有原則、使用正式語文原則及合法性原則等。所謂真實原則，意指商業名稱應能反映企業主的實際狀況，在任何情況下，該名稱均不能包含任何錯誤或引起誤解的詞或詞彙，令人對企業主的身份、公司的性質或所營事業有不實的理解；新穎原則指商業名稱應不同於其他已登記的商業名稱，且不得與之產生混淆或引起誤解，其標準應以一般市民是否會對該等商業名稱產生混淆為準；使用正式語文原則是指商業名稱必須以一種或兩種正式語文書寫，倘其內涵蓋一些有關所營事業的用語，則該用語的中葡文應互相對應；合法性原則是指該名稱不得有違善良風俗。

9) 完善企業登記法律制度

背景：

鑑於澳門現行法律規定，公司註冊為強制性³²，而獨資商人³³則可自行決定是否進行商業登記³⁴，加上某些商人進行登記的積極性不強，故此商業登記未能盡載全澳商人的所有登記資料，包括其企業³⁵應公開的資料，為一些欲深入了解商人資料的人士帶來不便。以企業為例，現時在澳門進行頂讓企業或以質押企業作為融資手段的情況甚為普遍，但礙於商業登記資料不全面，難以全面準確反映企業的所有權狀況，有意同企業進行交易或提供融資的機構或人士僅可藉由財政局的稅務註冊查找商業場所頂讓的資料，從而影響了商業活動的有效和安全運作。

建議：

為配合《商法典》的修訂工作，適時地向市民公開商人及其企業的基礎資料，促進商貿的發展，建議在不擾民的情況下，由登記局透過資訊手段將財政局現存的相關資料依職權作登記，至於將來的企業頂讓、租賃、質權及變更相關資料等行為，則由當事人直接向登記局申請登記，再由登記局透過資訊手段將有關資料轉送財政局處理，這種做法一方面可以免卻當事人奔走兩個政府部門，費時失事，另一方面則可全面充實全澳商人及其企業的資料庫，以保障商事交易活動的安全。

須修改的法規：

《商法典》及《商業登記法典》

³² 根據《商法典》第 176 條和《商業登記法典》第 5 條 a 款及第 9 條第 2 款 a 項的規定，公司自登記後始獲賦予法律人格，登記對公司來說為強制性且具創設效力。

³³ 即《商法典》第 23 條所述的自然人商業企業主，又稱個人企業主。

³⁴ 《商業登記法典》第 3 條的規定。

³⁵ 即《商法典》第 102 條及續後各條所述的商業企業。法律為商業企業設定了四種交易的方式，分別是所有權的轉讓、享益(即租賃)、用益物權及擔保物權(即質權)等。

10) 簡化更改姓名的程序

背景：

在澳門，當辦理新生嬰兒出生登記的時候，需要登記嬰兒的姓名。法律對姓名應如何組成並未作明確的規定，但如果所起的名字中有錯字、怪字或有違善良風俗，民事登記局有權拒絕登記。由於外來人口在澳門產子的情況逐漸增多，不同的國家或民族的風俗習慣各不相同，為新生嬰兒所起的名字也就五花八門，因此需要對可接受登記的姓名採取更為寬鬆的標準。

當新生嬰兒的出生登記辦妥之後，嬰兒的姓名也隨之確定了下來，不能隨意更改。如果之後打算改名，需要透過民事登記局向行政長官提出申請，在經過一個複雜的程序之後，方有可能被批准³⁶。雖然法律對改名程序所持的嚴謹態度有其原因，但中國人因孩子的健康、學業、風水等原因而改名的情況又十分常見，因此就需要在法律制度和風俗習慣兩者之間找尋一個平衡點。

建議：

- 1) 規定姓名可根據被登記人父或母所屬族裔的風俗習慣組成，擴大被登記人姓名選擇的自由；
- 2) 改名的申請向民事登記局提出，由登記局局長按照法律的規定作出決定是否批准；
- 3) 在滿十六歲前更改姓名，未成年人的父母只須向民事登記局提出申請；

³⁶ 《民事登記法典》第 83 條及第 214 條的規定，任何人欲更改其出生登記內的姓名組成，須向民事登記局提交致行政長官的請求書。請求書內應指出所提供的各項證據及附同利害關係人的出生登記證明；如已滿十六歲，則尚應附同刑事紀錄證明書。民事登記局完成所需調查後，就可否接納申請作出報告，並將卷宗送交法務局局長。法務局局長作出意見書後，應將卷宗提交行政長官作批示。獲行政長官批准後方可更改原來的姓名。

- 4) 在十六歲後更改姓名，申請人必須闡明理由並提交有說服力的證據，由民事登記局局長決定能否批准；
- 5) 若更改姓名僅涉及將姓氏置於名字前後變化，申請人只須向民事登記局提出申請，不受年齡的限制³⁷。

須修改的法規：

《民事登記法典》

³⁷ 因受西方姓名排列習慣的影響，澳門部分華人在辦理出生登記時將姓氏置於名字之後，若這些人士希望更改姓名，有關手續應該從簡。

11) 簡化結婚登記的程序

背景：

在澳門，辦理結婚登記須向民事登記局提出申請，透過專門的程序辦理。按照法律的有關規定，申請人首先要透過筆錄的形式作出結婚聲明，而且須遞交申請人的出生證明³⁸。這一規定的立法原意是透過出生證明所載的親子關係資料，對結婚申請人所申報的資料進行驗證。

由於澳門很多人士非本地出生，在申請結婚登記的時候因原出生地的社會狀況的變化或其他原因而無法取得出生證明，法律雖然對這種情況作出了例外性規定，即當申請人無法在短期內獲得出生證明且能說明理由時，有關的資料可透過由結婚申請人提供的兩名證人以聲明筆錄的形式予以確認³⁹，但是有的打算在澳門申請結婚的人士還是為了一張“出世紙”四處奔波，甚至無奈之下選擇前往香港辦理結婚登記。

建議：

修改《民事登記法典》有關結婚程序的規定，雙方當事人在申請結婚登記時須簽署一份聲明書，除載明結婚申請人的身份資料外，尚須聲明不存在法律規定的結婚障礙，並對聲明的內容負法律責任。民事登記局僅在對聲明內容的真實性有懷疑時才要求申請人遞交補充文件或其他證明。

須修改的法規：

《民事登記法典》

³⁸ 《民事登記法典》第 106 條及第 107 條規定，男女雙方當事人欲申請婚姻登記，必須親自或透過受權人向民事登記局作結婚聲明，該聲明將被作成筆錄，並由聲明人及登記局局長簽名。民事登記局根據結婚聲明、當事人遞交的出生證明及身份證明文件等為申請人建立一個結婚卷宗，並開始審核申請人的結婚能力。在完成所需的程序，且登記局局長作出准予結婚的批示後，當事人才可締結有關婚姻。

³⁹ 《民事登記法典》第 111 條的規定，只要有關於出生事實符合以下任一情況：a) 在本澳以外出生或其出生登記在澳門以外繕立；b) 出生事實在 1984 年 2 月 1 日前，即使在澳門發生；c) 有關登記因遺失或失去效用而等待再造；並在結婚人聲明無法在合理短期內獲得證明的理由及指出結婚的緊急性時，有關出生證明的資料，可透過由結婚人提供的兩名證人以聲明筆錄的形式予以確認。

12) 將兩願離婚非司法化

背景：

在澳門，離婚分為兩願離婚和訴訟離婚兩種。如雙方同意離婚，可以向初級法院聲請兩願離婚；如沒有夫妻兩人所生的未成年子女，亦可以向民事登記局申請辦理兩願離婚手續⁴⁰。在大部分的兩願離婚的個案中，夫妻雙方都是有未成年子女的，如果將這些無爭議、非訴訟性質的離婚交予民事登記局負責，不僅能減輕當事人的各種壓力，而且能減輕法院的工作負擔。民事登記局負責辦理無未成年子女的兩願離婚已有多多年，能夠確保程序的合法性和嚴謹性，有能力承擔這項工作。

建議：

參照《民法典》關於有未成年子女的兩願離婚的規定，將辦理兩願離婚的權限交予民事登記局負責。

須修改的法規：

《民法典》和《民事登記法典》

⁴⁰ 《民法典》第 1628 條及 1630 條規定，離婚可分為兩願離婚及訴訟離婚。兩願離婚是指夫妻雙方對離婚並無異議，且結婚超過一年，並對離婚後需要扶養的一方提供扶養、對未成年子女行使親權及家庭居所由哪一方繼續居住等事宜達成協議的，可以向法院提出兩願離婚的申請；但如離婚雙方並無夫妻兩人所生的未成年子女者，可以直接向民事登記局申請兩願離婚。訴訟離婚是指夫妻一方針對另一方在有過錯的情況下違反夫妻義務或破壞夫妻的共同生活者，可直接向法院提出訴訟離婚；這種離婚是不受結婚是否已屆滿一定時間的限制。

13) 改變民事登記的證明形式

背景：

按照澳門法律的規定，民事登記中的出生、結婚、死亡等登記內容，均可透過發出證明書的形式予以證明⁴¹，而人們最為熟悉的就是被稱為“出世紙”的出生登記證明。澳門的民事登記傳統上以出生登記作為基礎，因此出生登記中不僅包括與出生有關的資料，而且在被登記人的民事身份出現變更，例如由未婚變為已婚時，也要將變更以附註的形式登錄到出生登記中⁴²。這樣，可透過出生登記證明對被登記人的民事身份有全面的了解，但也由此引發了“出世紙”僅有三個月的有效期、出生登記的事實隨時會變的誤解。

建議：

為消除市民對“出世紙”的作用和有效期的誤解，同時使澳門的民事登記證明形式同周邊地區接軌，建議改變目前出生登記的方式，出生登記僅記載與出生有關的事實，另設一種能夠全面反映被登記人的民事身份狀況的新登記。這樣既能徹底解決“出世紙”有效期的問題，也能保持澳門民事登記制度的特色。

須修改的法規：

《民事登記法典》

⁴¹ 《民事登記法典》第 157 條的規定，凡屬強制性登記的事項以及人的婚姻狀況，可視乎情況而須以證明、簡報或身份證予以證明。所謂視乎情況是指被登記人的姓名、父母親關係、出生地、婚姻關係及死亡等，需要進一步確認時，必須以出生登記證明、結婚登記證明或死亡登記證明予以證實。簡報主要是指可作下葬憑證的死亡簡報，在為死者辦理殯葬事宜的過程中用以證實死亡的證明文件。而身份證是在一般政府部門辦理手續時用以認證當事人身份資料的文件。

⁴² 《民事登記法典》第 52 條規定，凡涉及被登記人的身份資料變更或其婚姻狀況及民事能力變更的法律事實，尤其是：結婚、婚姻的解除、父母親關係的確立、收養、親權的行使、親權行使的終止及在交託子女方面的變更、親權行使的禁止及中止、確定禁治產及確定準禁治產、姓名的更改、在解除婚姻後或重新結婚的情況下保留原用的配偶姓氏、死亡及推定死亡等，必須在其出生紀錄內作附註。

14) 增加登記事實的證明方式

背景：

在澳門，當需要了解物業、商業和民事登記的內容或某項登記事實時，主要透過向登記局申請“證明書”。澳門的物業登記和商業登記制度所遵循的是“公開性原則”⁴³，除了證明書之外，還可透過申請不具證明效力的書面報告⁴⁴了解不動產或公司的法律狀況。

在澳門的登記制度中，透過證明書證明所登記的權利或事實的方式，在現實的不動產交易或公司商業活動中是行之有效的。然而，近年隨著澳門經濟的快速發展，外來投資者日益增多，透過核對物業或商業登記中所載資料及當事人身份證明文件來確認其作為物業業主、公司股東或行政管理機關成員的作法有需要進行檢討，在不影響成本與效率的前提下，最大限度的保障不動產交易和公司商業活動的安全。

建議：

參考其他地區的經驗，研究利用電子手段，發出具有唯一性的房產證、公司的股東證和行政管理機關成員證的可行性。維持現在的物業和商業登記的證明書和書面報告等證明方式，但在進行重要交易或其他影響登記權利的行為時，除須出示身份證明文件與登記資料核對外，尚須出示所持有的房產證、公司的股東證和行政管理機關成員證等證明文件。

建議在辦理出生登記和結婚登記時，發出“出生證”和“結婚證”，在維持現有的“出世紙”等民事登記證明書的發出程序和證明

⁴³ 即《物業登記法典》第1條、第99條及續後各條和《商業登記法典》第1條、第69條及續後各條所述的原則，又稱為公示原則。依照這一原則，應將房地產、商業企業主及企業的法律狀況儘可能公開，令公眾能清楚知悉其登記的情況，保障不動產及商業交易的安全。

⁴⁴ 物業登記書面報告俗稱為“查屋紙”，而商業登記書面報告則俗稱為“查公司紙”。根據《物業登記法典》第99條第4款及第5款和《商業登記法典》第69條第4及5款的規定，書面報告是僅具資訊用途的登記資料的影印本或電腦打印的副本，不得用於司法目的及任何公共行為。

效力不變的前提下，增加一種民事登記證明方式，同時起到紀念出生和結婚這兩件人生大事的作用。

須修改的法規：

《物業登記法典》、《商業登記法典》和《民事登記法典》

15) 簡化公證登記手續費的計費方法

背景：

辦理登記或公證行為須按照《手續收費表》⁴⁵所訂定的標準繳納手續費。登記公證行為的手續費分為定額和不定額兩種，定額收費指收費的金額固定，例如每份“查屋紙”須繳澳門幣 10 元，每份“查公司紙”則為澳門幣 20 元，而不定額收費指按登記公證行為客體的價值多少計算手續費。例如簽署不動產買賣的公證書，公證手續費是按照物業的交易價或課稅價的百分比計算⁴⁶，即物業的價值越高，所繳納的手續費也就越多。

由於物業登記、商業登記和公證服務主要涉及不動產交易和公司的運作，所收取的手續費一般都是不定額收費，但計費標準並非是固定的百分比，而是按照《手續收費表》分段遞減式的百分比⁴⁷，計費方法十分複雜，一般市民無法估算出所申請行為的收費數額，容易引起不必要的誤解和爭議。

建議：

為使市民對所申請的物業登記、公司註冊、簽訂買賣契約等行為的收費標準一清二楚，對交易的行政費用支出心中有數，建議修改涉及物業登記、商業登記和公證服務的不定額手續費計費標準，將現在分段遞減式的百分比改為固定百分比，即按照登記公證行為客體的價值的某個百分比收取費用，有關的百分比將在諮詢財政部門意見之後確定，但不會導致手續費收費的變相上漲。

須修改的法規：

《手續收費表》

⁴⁵ 《手續收費表》由 12 月 13 日第 522/99/M 號訓令核准。

⁴⁶ 《公證手續費表》規定，在因簽署不動產買賣公證書而計算有關手續費時(俗稱“契費”)，會以有關不動產的價值作為計算基礎，而該價值可以是當事人申報的價值，亦可以是財稅部門賦予的稅務價值，以較高者為準。

⁴⁷ 按照《物業登記手續費表》的規定，針對每一登錄，首先會徵收澳門幣 100 元的手續費，假如登錄牽涉的財產具有確定金額，會再加上以有關金額作為基礎按遞減方式計算的手續費，財產價值內澳門幣 1 元至 500,000 元的部分徵收千分之四，澳門幣 500,001 元至 1,000,000 元的部分徵收千分之三，超過澳門幣 1,000,000 元的部分徵收千分之二。

登記公證服務簡介

在澳門，人們對登記公證法律制度可能比較陌生，但如果講到物業登記局、民事登記局、“仁慈堂”等登記公證部門，或提到申請“查屋紙”、“出世紙”、“認筆跡”等登記公證服務時，相信多數人都有所了解，因為登記公證服務同人們的日常生活和經濟活動息息相關。

目前登記公證部門主要由物業登記局、商業及動產登記局、民事登記局、公證署和私人公證員組成，登記局和公證署可以說都是澳門有百年歷史的政府部門，例如物業登記局所保存的第一本物業登記簿冊，就是在一八八六年五月四日啓用的。

隨著澳門社會的變遷，登記公證部門也經歷了機構的重組，例如在八十年代曾經將兩間民事登記局重組為出生登記局和婚姻及死亡登記局，在九十年代設立私人公證員，在回歸後將出生登記局和婚姻及死亡登記局合併為民事登記局，將商業及汽車登記局改組為商業及動產登記局等。

隨著澳門社會的發展，登記公證部門的工作方式也發生了很大變化。早期的登記公證資料都是經手寫的方式記錄在各種簿冊之上，後來採用打字機記錄登記資料或書寫公證文書，從上世紀九十年代開始將登記工作電腦化，回歸之後開始了公證服務電腦化的進程。

登記局和公證署的工作人員主要由兩個職程的人員組成。登記局局長和公證員負責登記公證機關的領導，審查、評定和簽署重要的登記及公證行為；登記公證文員輔助登記局局長或公證員的工作，負責接收申請、準備文件、發出證明，並可簽署部分登記公證行為。

澳門的登記公證法律制度源自葡國。隨著社會的不斷發展，登記公證領域的法律也經歷了“本地化”的進程，例如在一九八三年首先制定了澳門本地的《民事登記法典》，在回歸前頒佈了新的《物業登記法典》、《商業登記法典》和《公證法典》。

在澳門社會經濟高速發展的今天，登記公證部門在保障不動產交易安全、公司的有效運作、民事身份的確立等方面起著舉足輕重的作用，希望透過以下對登記公證部門工作的簡要介紹，使市民對登記公證部門的服務有更加全面的了解，從而提出更多改善服務、完善法律制度的意見和建議：

物業登記局：

主要負責與不動產有關的買賣、抵押、批地等法律事實或權利的登記，同時發出“查屋紙”和物業登記證明書。物業登記局負責的主要登記工作有：

- － 物業買賣登記
- － 借貸抵押登記
- － 分割財產登記
- － 政府批地登記
- － 分層所有權登記
- － 預約買賣合同登記
- － 取消物業按揭登記
- － 與物業有關的假扣押、查封以及訴訟等的登記⁴⁸

商業及動產登記局：

主要負責公司、獨資商人的商業登記和涉及汽車、飛機的動產登記，同時發出“查公司紙”和商業登記證明書。商業及動產登記局在商業登記方面負責的主要登記工作有：

- － 公司成立登記
- － 開設分公司登記
- － 修改公司章程登記
- － 更改公司名稱登記

⁴⁸ 假扣押是特定保全程序當中的一種。根據《民法典》第 615 條及續後各條，以及《民事訴訟法典》第 351 條及續後各條的規定，有合理原因憂慮本身擁有的債權失去財產擔保的債權人，得向法院聲請就債務人的財產進行假扣押，法官經調查證據證明符合法定條件後，可命令作出假扣押。此外，凡屬《物業登記法典》第 3 條所述訴訟，例如有關確認、設定、變更或消滅業權的訴訟，宣告登記無效或撤銷登記的訴訟，以及上述的假扣押和查封，依法均可作出登記。

- －更改公司地址登記
- －變更公司業務範圍登記
- －委任及解任董事及經理登記
- －頂讓企業登記
- －買賣股權登記
- －公司結業登記
- －查封股權或企業登記
- －與已登記公司有關的訴訟的登記⁴⁹

民事登記局：

主要負責同民事身份有關的出生、結婚、死亡等事實的登記，同時發出“出世紙”等民事登記證明書。民事登記局負責的主要登記工作有：

- －出生登記
- －結婚登記
- －死亡登記
- －離婚登記
- －收養登記
- －更改姓名登記
- －親子關係登記⁵⁰
- －婚姻財產協定登記
- －親權行使及變更登記
- －禁止或中止親權行使登記
- －禁治產及準禁治產登記⁵¹
- －未成年人或禁治產人監護登記⁵²

公證署及私人公證員：

⁴⁹ 凡屬《商業登記法典》第7條所述訴訟，例如有關聲請宣告公司設立無效或撤銷、股東決議無效或撤銷，以及聲請作出破產判決等訴訟，均可作登記。

⁵⁰ 親子關係登記是指在出生登記上確立被登記人父親及母親的行為，這個行為可同時在作出生登記時完成，也可以在完成出生登記後通過附註的形式作出。

⁵¹ 禁治產是指因精神失常、聾啞或失明而被法院宣告為無能力處理本人人身及財產事務的成年人。準禁治產人是指長期處於精神失常、聾啞或失明，但尚未嚴重至須宣告為禁治產人，或因慣性揮霍、濫用酒精飲料或麻醉品而被法院宣告為無能力適當處理其財產的成年人。

⁵² 監護登記是指法院為未成年人或禁治產人指定監護人的登記。

除了法律對私人公證員的權限有限制的規定外，公證署及私人公證員主要負責物業買賣、授權書、遺囑等重要的法律文書的繕立，以及認證市民所提交的文書或簽名。公證署或私人公證員負責的主要公證工作有：

- 不動產買賣公證書
- 抵押不動產公證書
- 拋棄遺產公證書
- 分割財產公證書
- 公司設立公證書
- 確認繼承資格公證書
- 轉股及公司章程修改公證書
- 授權書
- 複授權書
- 公證遺囑⁵³
- 密封遺囑核准書⁵⁴
- 債權證券的拒絕證書
- 私文書的認證⁵⁵
- 認證繕本(鑑證本)
- 經公證認定的文書(認筆跡)

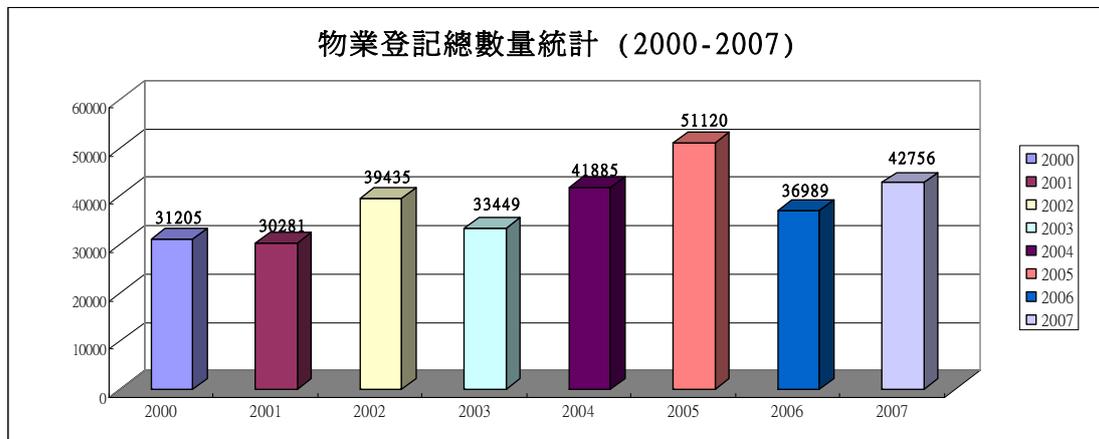
⁵³ 按照《民法典》第 2016 條的規定，遺囑指一人對自己的全部或部分財產作出死因處分的單方及可廢止的行為。《民法典》第 2038 條規定了訂立遺囑的方式分為公證遺囑及密封遺囑。

⁵⁴ 根據《民法典》第 2040 條的規定，由遺囑人書寫並簽名、或由他人應遺囑人的要求而書寫並簽名、又或由他人應遺囑人的要求而書寫並由遺囑人簽名的遺囑，稱為“密封遺囑”；密封遺囑應由公證員按《公證法典》的規定核准，違反此規定，會導致遺囑的無效。

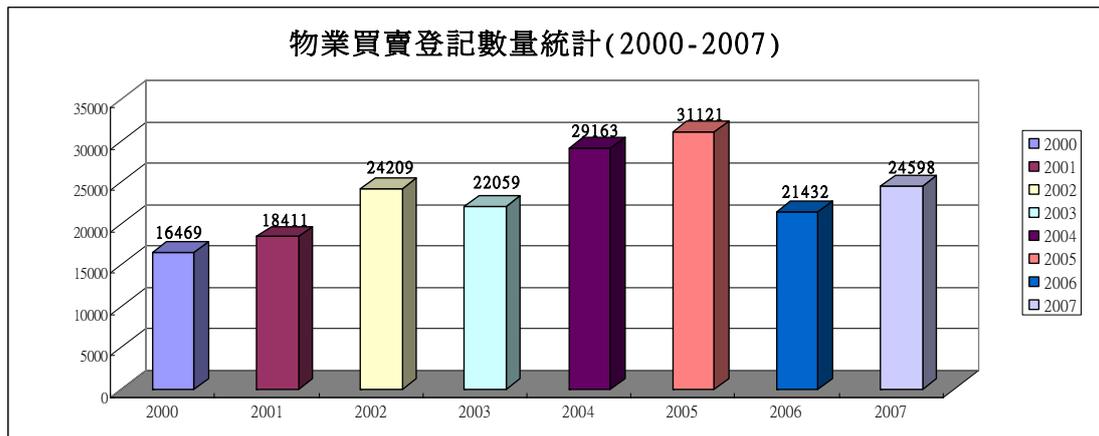
⁵⁵ 指當事人將某一私文書交到公證員面前，表示清楚知道文書內容及表示該等內容符合其意願，由公證員製作“認證語”，對該私文書加以確認。常見的有涉及對不動產的管理或處分的授權。

登記公證服務統計

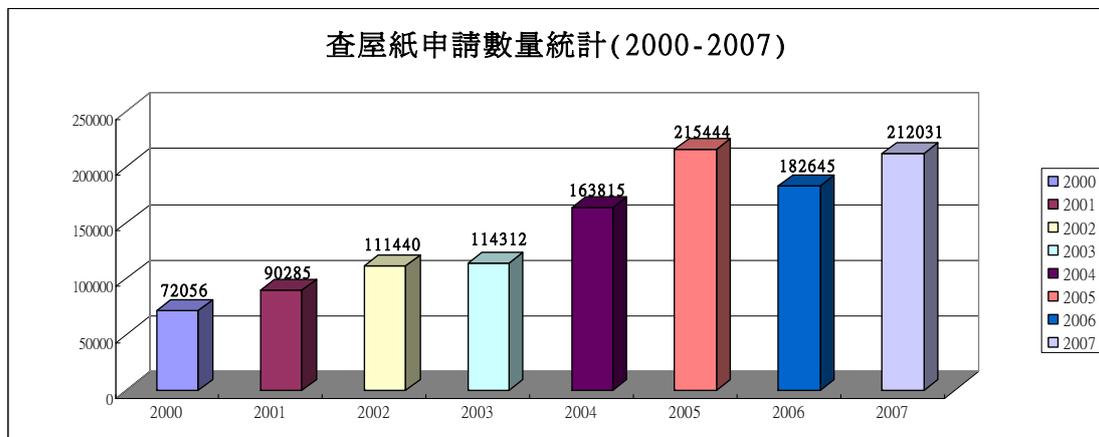
物業登記服務統計：



註：“物業登記總數量統計”包括了每年物業登記局收到的物業買賣、抵押等所有登記申請的總和。從上表可以看出，自2002年起物業登記的申請數量大幅增長，至2005年達到最高峰，而近兩年有所回落。

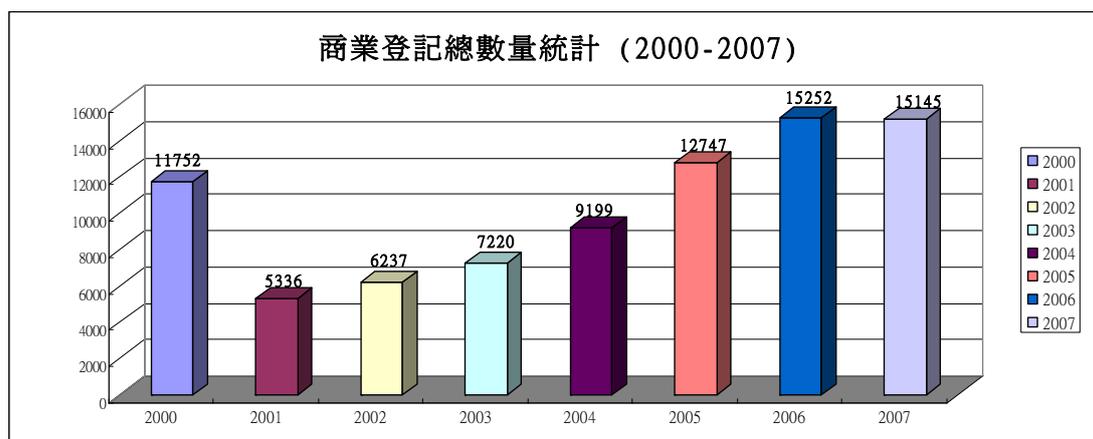


註：“物業買賣登記數量統計”包括了每年物業登記局收到的物業買賣登記申請的總和。從上表可以看出，自2002年起物業買賣登記的申請數量增長較大，2004及2005年達到高峰，近兩年有所回落。

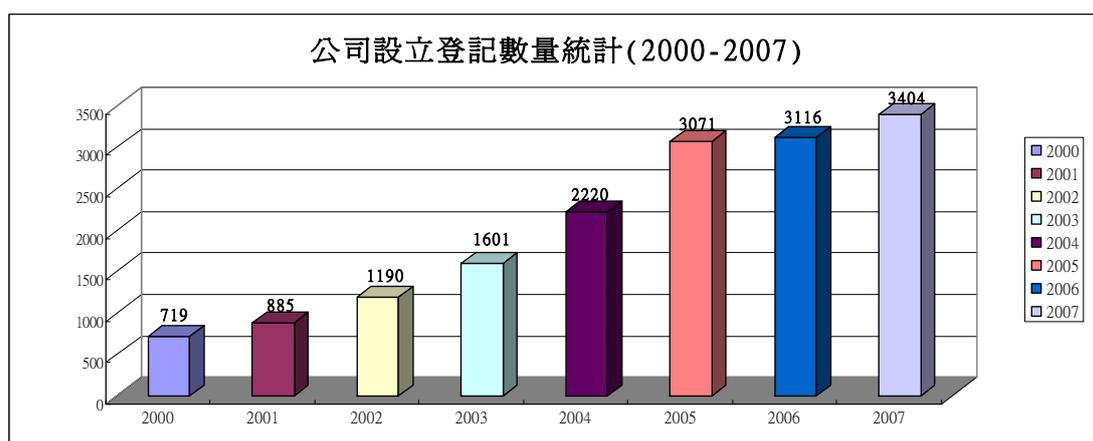


註：“查屋紙申請數量統計”包括了每年物業登記局發出的“查屋紙”數量的總和。從上表可以看出，近幾年所發出的“查屋紙”的數量達到2000年發出數量的三倍。

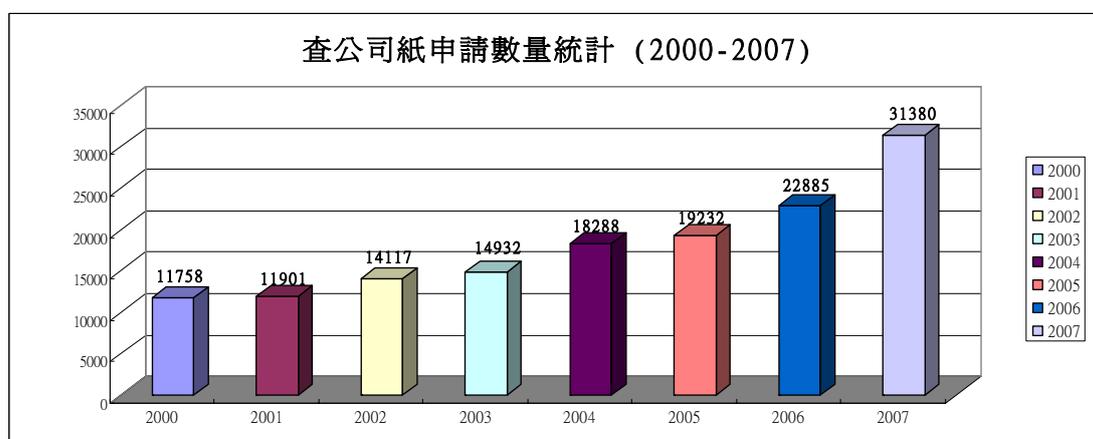
商業登記服務統計：



註：“商業登記總數量統計”包括了每年商業及動產登記局收到的公司註冊、轉股等所有商業登記申請的總和。從上表可以看出，2001年起商業登記的申請數量逐年遞增，至近兩年維持在高位。2000年商業登記申請數量過高，是因為實施新《商法典》而突然增加的個人企業主的登記。

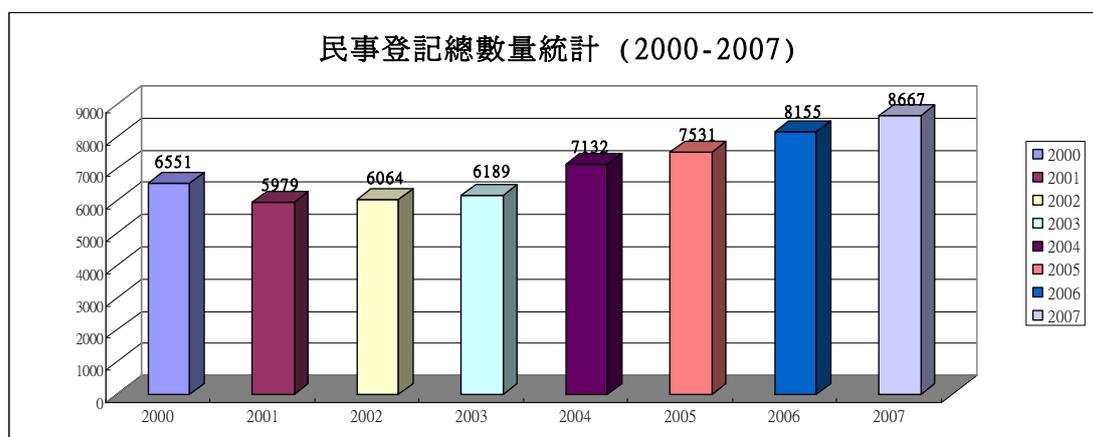


註：“公司設立登記數量統計”包括了每年商業及動產登記局收到的公司設立申請的總和。從上表可以看出，公司設立的申請數量逐年遞增，2007年申請的數量接近2000年的五倍。

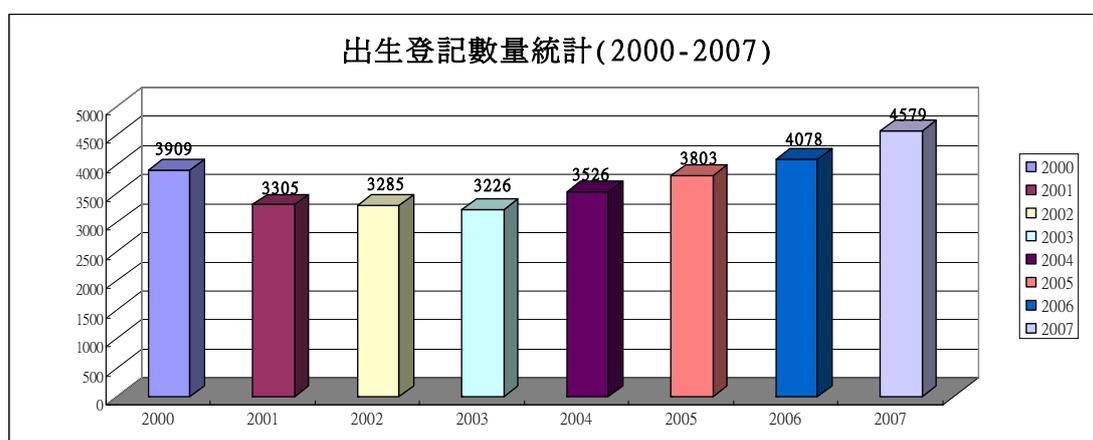


註：“查公司紙申請數量統計”包括了每年商業及動產登記局發出的“查公司紙”數量的總和。從上表可以看出，“查公司紙”的申請數量逐年遞增，2007年的數量接近2000年的三倍。

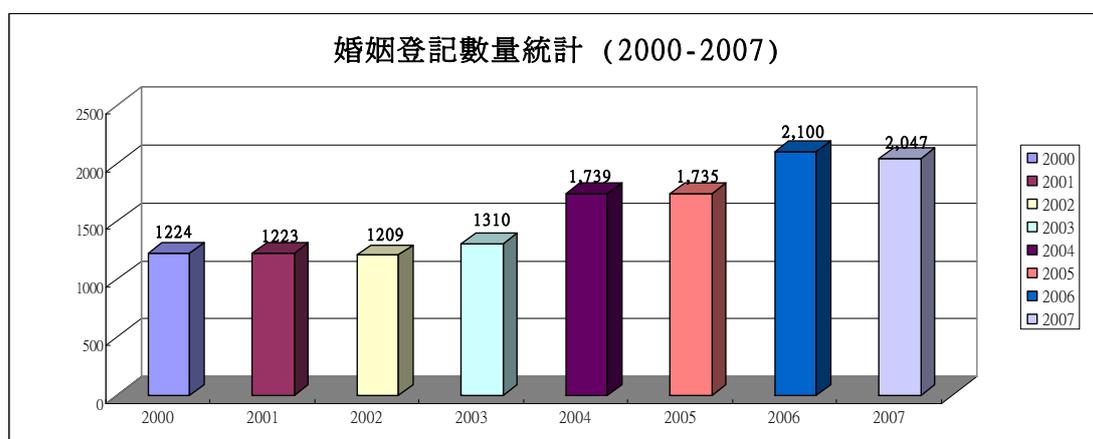
民事登記服務統計：



註：“民事登記總數量統計”包括了每年民事登記局收到的出生、結婚、死亡等所有登記申請的總和。從上表可以看出，從 2001 年開始呈逐年遞增的趨勢。

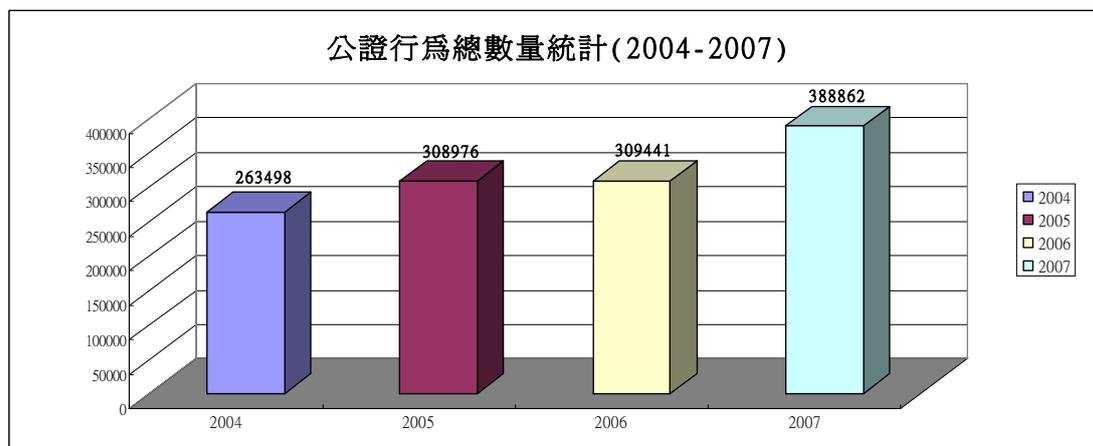


註：“出生登記數量統計”包括了每年民事登記局收到的出生登記申請的總和。從上表可以看出，2001 至 2003 年出生登記申請的數量保持平穩，從 2004 年開始呈逐年遞增的趨勢。

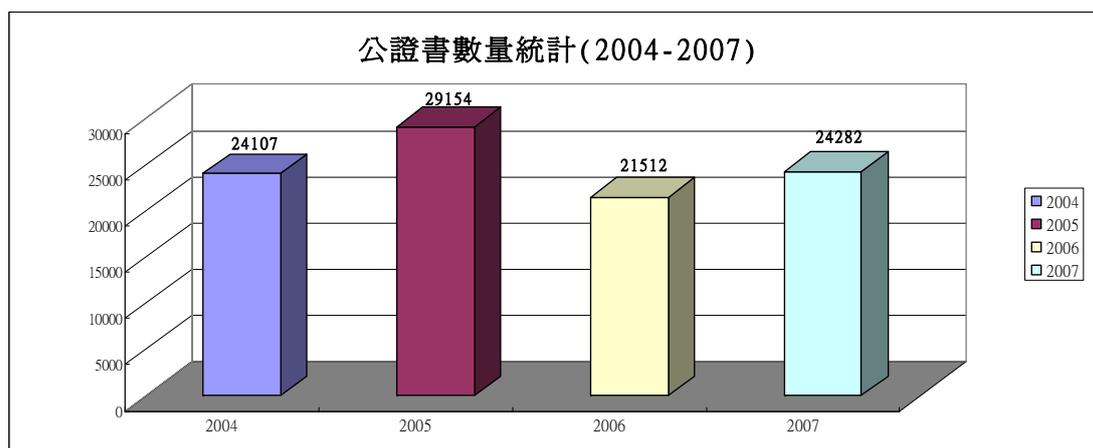


註：“婚姻登記數量統計”包括了每年民事登記局收到的婚姻登記申請的總和。從上表可以看出，2000 至 2003 年婚姻登記申請的數量基本保持平穩，2004、2005 年的申請數量有較大增長，而近兩年增長的趨勢更加明顯。

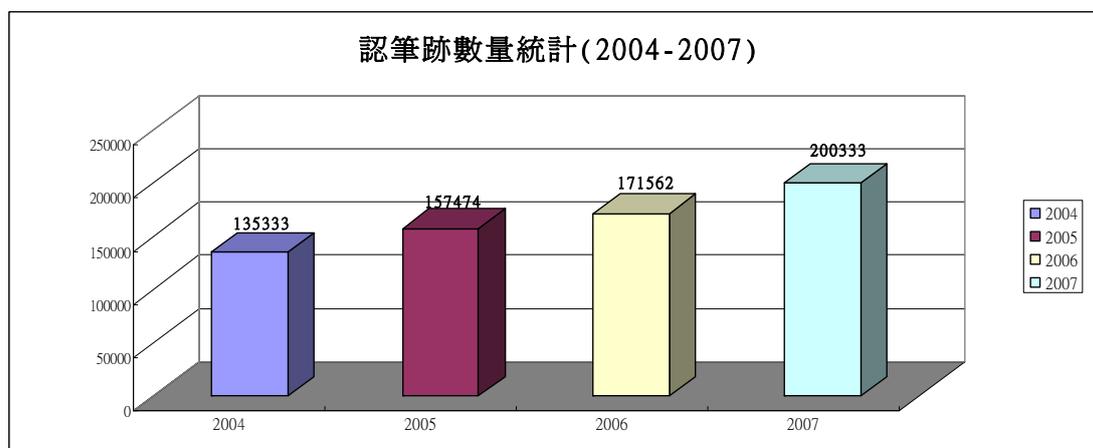
公證服務統計：



註：“公證行為總數量統計”包括了每年公證署及私人公證員收到的公證書、授權書等所有公證行為申請的總和。由於公證服務的電腦化工作從 2003 年底開始，因此全面的公證服務統計資料從 2004 年開始計算。從上表可以看出，從 2004 年起申請公證行為的數量逐年遞增。



註：“公證書數量統計”包括了每年公證署及私人公證員所簽署公證書的總和。從上表可以看出，2005 年所簽署的公證書數量最多。



註：“認筆跡數量統計”包括了每年公證署及私人公證員辦理的經公證認定的文書（認筆跡）的總和。從上表可以看出，2004 起年“認筆跡”的數量逐年遞增。



索取 諮詢文本

水坑尾街162號公共行政大樓
物業登記局、商業及動產登記局、民事登記局、第二公證署

議事亭前地仁慈堂地下
第一公證署

氹仔布拉干薩街金利達花園地下
海島公證署

法務局網頁
<http://www.dsaj.gov.mo>

澳門法律網
<http://www.macaolaw.gov.mo/>

發表意見

電郵：info@dsaj.gov.mo

傳真：2871 0445

郵寄地址：水坑尾街162號公共行政大樓20樓

法務局

www.dsaj.gov.mo