

## 口頭質詢

俗稱“樓花法”的 7/2013 號法律通過後，對發展商出售樓花設定了限制，對樓花預約買賣雙方要求作公證和登記，加強了對樓花買賣雙方的權益保障。但是對樓花按揭銀行權益的保護卻未有相應提高。樓宇按揭是澳門銀行的主要業務之一，也是本地居民主要的消費信貸項目。而且樓花按揭是樓宇按揭業務的主要形式。

在樓花按揭業務中，雖然貸款銀行已按第 7/2013 號法律完成預約抵押登記，但在樓花階段，甚至樓宇已建成入伙，因分層所有權登記仍未轉為確定性質，抵押公證書未能安排簽署，貸款銀行未能享有抵押權益。當借款人違約，貸款銀行申請強制執行預約抵押物業，銀行債權不能因為已設定預約抵押擔保而獲得優先受償。

更影響銀行貸款權益的是：當預約抵押物業被預約買受人的其他債權人執行及查封，法院認為貸款銀行不屬於《民事訴訟法典》第 755 條第一款 b 項「具有物之擔保的債權人」，不傳召貸款銀行參與執行程序，認為貸款銀行不具有正當性提出清償債權請求。在貸款銀行透過其他途徑(例如發展商告知、借款人違約觸發檢查等)知悉，要自主參與執行程序並提出異議。即使法院接納銀行異議，確認銀行債權，但銀行債權順位後於執行人。債權得到清償的權利大受削弱。

另一方面，貸款銀行已按第 7/2013 號法律完成預約抵押登記，即使樓宇分層所有權登記轉為確定性質，但不能自動轉成確定抵押，仍要簽契方能轉為正式抵押。如遇發展商或借款人的拖延或不合作，抵押公證書未能安排簽署，貸款銀行的「具有物之擔保的債權人」仍不能被認定。如遇到上述所提及的訴訟場景，貸款銀行需要申請暫緩(或拖延)執行程序，同時提起特定執行程序，將預約抵押轉為確定抵押，方可優先於執行人受償。滿足以下兩個前提，銀行方可提起特定執行程序：一是合同符合法律規定及可執行；二是物業買賣價款已全數支付。在銀行提起的特定執行程序中，因為發展商不配合或銀行未能取得借款人(預約買受人)

授權而困難重重。

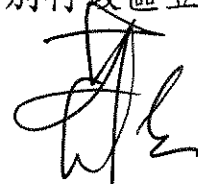
貸款銀行與發展商、預約買受人三方合意設定預約抵押，按第 7/2013 號法律完成預約登記，但當有其他債權人執行查封，銀行債權順位後於執行人。銀行需要自主提出異議參與執执行程序同時提起特定執执行程序保護權益，顯失公平亦影響司法效率，債權銀行應受到傳召並具有優先於執行人受償的法律保障。

為此，本人提出以下口頭質詢：

一，在澳門，樓宇三方約貸款形式已存在超過 30 年，第 7/2013 號法律亦通過了 7 年，但對貸款銀行的抵押權益卻一直不予法律保障，其法律保障程度遠遠落後於周邊地區。為保障樓宇市場健康發展，當局會否考慮修改相關法律，使樓花預約抵押貸款的債權得到優先受償權。

二，在法律未修改前，行政當局可採取甚麼措施？當預約抵押物業涉及被執行查封時，傳召貸款銀行(預約抵押權人)參與執执行程序提出清償債權請求，保護預約抵押擔保的債權受到平等的債權受償機會。

澳門特別行政區立法會議員



---

葉兆佳

二零二零年四月十六日