



## 關於立法會陳亦立議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會 2018 年 6 月 29 日第 650/E494/VI/GPAL/2018 號函轉來陳亦立議員於 2018 年 6 月 28 日提出，行政長官辦公室於 2018 年 7 月 2 日收到之書面質詢，答覆如下：

一、在本澳存在的“無契車位”一般是指不能藉訂立買賣公證書以移轉所有權的車位，造成這種狀況，主要是因為建築物在設定分層所有權時沒有將車位設定為獨立單位，即在有關分層建築物的登記中沒有將該等車位設定獨立的所有權，而在很多情況下該等車位只屬分層建築物的共同部分，導致有關車位不能成為移轉所有權的對象，因此，屬上述情況便不能繕立不動產買賣公證書，更遑論作物業登記了。由於在該等車位上不能成立獨立的所有權，故無法成為買賣合同的標的物，相應地，買受人無法通過與建築公司簽訂“買賣車位合同”而取得有關車位的所有權，對於因此而蒙受的損失，“買受人”可透過司法途徑追討建築公司的責任，以保障自身的合法權益。

二、正如第一點所述，不能對有關車位繕立不動產買賣公證書和作物業登記主要是由於建築公司沒有將該等車位設定為分層建築物的獨立單位，而非《民法典》及《物業登記法典》在相互適用之間出現法律漏洞所致。然而，法務局



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法 務 局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

仍會持續檢視和優化有關不動產買賣公證書及物業登記的相關規定，進一步確保不動產的交易安全。

三、目前，根據《民法典》及《物業登記法典》的相關規定，除了對不動產設定抵押權的登記具“創設性”（一般稱為“強制性登記”），即在登記後方在當事人間產生效力外，其他與不動產物權有關的登記則僅具“宣示性”（一般稱為“非強制性”登記），即只要繕立了公證書，縱使未作登記亦不影響合同在雙方之間產生效力，而登記後則可產生對抗第三人的效力。

值得指出的是，根據《公證法典》的規定，並結合實務的處理機制，公證員在繕立不動產買賣公證書前，必須透過物業登記資料庫及公證資訊系統，核實有關不動產的登記資料和查閱先前的不動產買賣公證書，經確認移轉人具有有關不動產的所有權後，當事人方可進行有關不動產的買賣。而根據《物業登記法典》的規定，就不動產進行任何所有權登記前，登記官亦有義務審核該不動產是否已以移轉權利的人的名義確定登錄後，方可進行有關登記。因此，可以說，本澳現行法律採用的上述機制，已起到一定的“強制性登記”的作用。

對於是否考慮將物業登記轉為“強制性登記”，從比較法觀之，非強制性登記和強制性登記在實踐過程中各有利弊，而非強制性登記在澳門實施以來一直行之有效，故暫未



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法務局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

有計劃更改相關登記體制。然而，法務局在檢討《物業登記法典》時，將積極參考其他國家和地區的物業登記制度，加強維護業權人、買受人及第三人的利益。

法務局局長

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Liu De Xue'.

---

劉德學

二零一八年七月十九日