

澳門登記制度簡介

張永春*

在澳門，登記制度已存在了相當長的一段時間，隨社會需求的不斷變化以及相關的立法在技術層面上的進步，現已發展成一套比較完善的體系，對社會生活及經濟活動的穩定起不可或缺的保障作用。

澳門的登記制度目前主要由物業、商業登記及民事登記兩大部分組成。前者的作用在於通過對某些權利的公示，保障法律交易的安定性；後者旨在確保與人身關係有關的法律事實的真實與準確性。

為達至上述目的，在澳門設立了專門的機構，由受過法律教育並具有專業知識的人員領導有關的登記工作。現在澳門共設有物業登記局、商業暨汽車登記局、出生登記局及婚姻暨死亡登記局等四個部門，由九位登記局長領導¹，工作人員近八十多人。

1) 澳門的物業登記²

物業登記的目的在於將不動產的法律狀況作出公示，確保不動產交易的有效運作，賦予有關不動產的法律行為安全性及可信性（見澳門現行的《物業登記法典》第1條）。

* 本文作者為澳門物業登記局局長。

¹ 其中物業登記局有三位局長，每人負責一個科，其權限範圍根據澳門的堂區劃分，其他每間登記局各有一名局長。

² 這部分內容請參閱 Vicente Monteiro 所著《澳門物業登記概論》。

由於歷史與文化上的原因，澳門的物業登記制度的發展和演變與葡萄牙物業登記制度的變化息息相關，所以有必要在此對葡萄牙物業登記立法方面的演變作簡單的回顧。

歷史上，不動產一直是私有財產中最重要的組成部分，所以人們很早便感到若要使不動產的所有權得到保障，使不動產的交易具有安全性，就有必要將與不動產有關的權利和負擔公布，讓有關的人士了解。

在葡萄牙研究登記法的學者看來，真正意義上的物業登記制度是在 1863 年 7 月 1 日頒布的《抵押法》的基礎之上建立起來的，因為其中已包含了一些葡萄牙現行登記制度中最基本的原則，例如“公示原則”、“合法性原則”、“優先原則”及“特定性原則”等。

1867 年頒布的《民法典》廢止了上述的《抵押法》，有關的登記制度改由《民法典》的條文規範。其後又於 1868 年和 1870 年頒布了兩份《物業登記規章》，規定了兩項至今仍十分重要的原則：“申請原則”和“登記連續性原則”。

1895 年 1 月 20 日頒布了一項新的《物業登記規章》，在此基礎上所創建的登記制度的架構一直延用至今。可以說物業登記的輪廓從那時已基本定型，其後的修改僅僅是使其規定與現實生活中的政治、經濟及社會形式相適應。

葡萄牙在 1928、1929、1959、1967 及 1984 年先後頒布了多部《物業登記法典》，其中 1984 年的《法典》引入了使登記制度現代化的改革，³至今仍在葡萄牙沿用。

³ 例如用登記卡取代了舊的登記簿冊，每項物業都有一張相應的卡片，上面記載了物業的狀況及其他需登記的事實。這種作法並未被引來澳門，因為從 1992 年起，澳門所有的物業登記改為在電腦中進行。

澳門的物業登記已有近一百三十年的歷史。物業登記局中最早的登記簿冊是從 1868 年 5 月 4 日開始啟用，上面所載的第一個登記行為是在 1869 年 1 月 21 日申請的。由此可以推斷，澳門的物業登記工作大致上是自這一時期開始的。

澳門沿用的一直是葡萄牙在物業登記方面的立法，最初是簡單地將葡萄牙已施行的法規延伸至澳門，到了後期開始意識到澳門社會及經濟現實中的一些特殊情況，通過一些單行的法規對原葡萄牙的《物業登記法典》中的條文進行了一系列的修改與補充。

刊登在 1961 年 11 月 4 日第 44 期澳門《政府公報》上的第 18751 號訓令將葡萄牙 1959 年頒布的《物業登記法典》經過有關的修改之後在澳門實施，其後刊登在 1967 年 12 月 30 日第 52 期《政府公報》上的第 23088 號訓令將 1967 年的《物業登記法典》延伸至澳門，並一直適用至今。

澳門現在所適用的雖然是葡萄牙在 1967 年頒布的《物業登記法典》，但隨時間的推移，裏面許多的條文已被修改，以便適應不斷變化的新的社會現實的需要⁴。

澳門(或葡萄牙)的物業登記制度是建立在特定物物權的創設僅需合同的效力這一原則之上，因而登記並不具有創設性，只具有宣告性的效力，是對抗第三者的一種條件，即是說有關不動產的物權的創設或移轉在合約簽署之後便告完成，登記只是利用其公示性，使這些權利得到更好的保障。

物業登記對有關不動產的法律交易的安全性的保障主要體現為登記所公示的權利被推定為真實和準確的。1967 年《物業登記法典》第 8 條規定“通過確定性登記所登記的內容，不僅推定登記權利的存在，而且這種權利歸以其名義作登記的人所有”。這種因登記而引致的推定雖然是一種“可反駁之推定”，

⁴ 由於澳門都市化程度的不斷提高，從八十年代起，高層樓宇的興建日益增多，所以對分層所有權法律制度作了一系列的修改，其中包括 1985 年 4 月 13 日第 31/85/M 號法令及 1996 年 9 月 9 日第 25/96/M 號法令。

可被相反的證據推翻，但在這種證據提出之前，有關的登記權利所有人便無需證明其權利，相反打算質疑其權利真實性的人便負有舉證的責任。

在澳門的物業登記制度中，有一些由來已久的登記原則，它們構成了整個制度的基礎，其中包括：

“合法性原則”：《物業登記法典》第 5 條所規定的這項原則要求登記局長按照法律的規定，對所申請的登記行為從形式上、內容上進行嚴格的審查，以便從物業登記的角度出發，判斷是應作確定性登記(意味並未發現任何不當之處)，或作疑問臨時性登記(因發現了某些不當之處而不能作確定性登記，但其又尚未構成拒絕登記的理由)⁵，還是拒絕登記(例如申請的行為明顯無效或完全欠缺登記的憑証)。

“特定性原則”：按照這項原則的規定，為了保障物業登記制度的公信力，使其內容真實、準確，要求登記資料一定是具體的、特定的，其中不僅要包括登記主體的身分識別資料，而且要清楚地注明登記權利的性質、範圍、條件等(見《物業登記法典》第 181 條)。

“登記連續性原則”：《物業登記法典》第 13 條所規定的這項原則是在物業登記領域最先創設的原則之一，構成了整個制度的核心。按照這項原則，任何人在宣示擁有一項權利時，都要以之前的某個事實為依據，即是說一項權利可否作物業登記，取決於之前的權利所有人在將權利移轉前是否已作了登記。同樣道理，只有權利的登記所有人才可對不動產創設(或承擔)負擔。

“優先原則”：《物業登記法典》第 9 條所規定的這項原則賦予先於他人將有關的權利作物業登記的人一種優先的位置，相對遲於他才作登記的人可以得到登記所賦予的更大的益處和保障。這項原則使所登記的權利的效力清晰有序，也是促使人們主動申請登記的一大原因。

⁵ 《物業登記法典》第 11 條第 1 款規定“臨時性登記，若未轉為確定性登記或作續期，則 6 個月之後失效...”。

“申請原則”：《物業登記法典》第 4 條規定了這項原則，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，無論其所依據的憑證是公證書、法院判決亦或是一般合約，都應由具正當利益的人(自然人或法人)向登記局長提出申請。在澳門，目前這種登記的申請還是要式的，即當事人需遞交一份書面的申請書。但澳門的《物業登記法典草案》已對申請的形式作了新的規定，屆時當事人只需填寫一份簡單的申請表，這對簡化手續、方便登記有很大益處。

由於物業登記的目的是將與不動產有關的權利公示，因此物業登記的客體主要由私法範疇的與不動產有關的行為或事實構成。澳門的物業登記制度中也遵循“物權法定原則”，即是說只有《物業登記法典》或其他的專門法律中明確規定了的事實才可作物業登記。

1967 年的《物業登記法典》第 2 條對可作為登記客體的事實作了限制性逐一列舉，其中不僅有“引致所有權的承認、取得或分割的法律事實”(買賣、遺產繼承、取得時效)，而且有對所有權的限制的法律事實(用益權、永佃權、地役權等)，還有的情況是為了通過司法途徑使某種權利得到認可(例如訴訟的臨時性登記、查封、假扣押的登記等)。

澳門現在所適用的雖然尚為葡萄牙 1967 年的《物業登記法典》，但為澳門制定一部新的、本地化的《物業登記法典》的工作自 1988 年便已開始醞釀，眾多專家學者所組成的專門委員會經過長期工作，新的《物業登記法典草案》已幾易其稿，現在已到了最後的審議階段。據悉在澳門新的《民法典》實施之後，這部參照葡萄牙的有關立法經驗，按照澳門實際情況而制定的《物業登記法典》便可頒布，這必將在登記的技術和秩序方面引入革新，使物業登記制度的運作更加有效及現代化。

2) 澳門的商業登記

商業登記的目的在於將商人及公司的身分以及相關的法律事實公開，所包括的內容有商人的註冊登記、公司的註冊登記以及商船的註冊登記，還包括與這三者有關的法律事實。

與物業登記不同，商業登記的對象不是物(不動產)，而是與商業(廣義上的)活動有關的人(自然人或法人)。這不是說在商業登記中不會涉及物的登記，因為我們知道，公司的股份也是商業登記的客體之一，但在對這些物的公示過程中，也主要是通過與其相關的主體進行的。

澳門的商業登記制度與物業登記制度一樣，是在葡萄牙相關的登記制度基礎之上建立起來的。

在葡萄牙，傳統上將保密視作獲得商業上的成功的一個重要條件，但後來人們逐漸意識到有必要將商業活動中的一些情況公諸於眾，以便使信貸業務得到發展，並保障商人、消費者及公眾的利益。出於保障法律交易的安定性的考慮，1833 年的《商法典》中開始設立公共的商業登記制度，有關的登記工作由當時的商事法院負責。1929 年通過的《商業登記法典》規定在未設立專門的商業登記局的地區，有關的登記工作由當地的物業登記局長負責。

在傳統上，商業登記制度無論是在其架構上還是在法規上，一直都依附於物業登記。也就是說物業登記中的原則也同時構成了商業登記的基礎，物業登民法規中的條文許多時可補充性地適用於商業登記中。

所以在澳門的商業登記中，除了適用由 1966 年第 42644 號法令頒布的《商業登記規章》以外，按照此法規第 19 條的規定，還可“適用《物業登記法典》中所有不違背本《規章》性質的條文...”

3) 澳門的民事登記

由於一個社會是由眾多的個人所組成的，每人都有了解自己身世家譜的需要，而民事登記的主要作用在於通過將與人的身分及民事能力有關的事實作完整、準確、系統的記錄，便不再需要通過其他的手段去尋找證明，因為民事登記的內容便是最佳、最準確的證據。因此民事登記中所載的事實具有完全的證明效力，享有準確及合法性的推定。

在澳門，民事登記制度的創設可追溯到 1883 年，當時為澳門及帝汶頒布的《民事登記規章》，規範了有關葡萄牙公民及非天主教信徒的外國人的民事登記制度。隨 1966 年《民法典》的實施，1967 年 5 月 5 日在澳門頒布了一部《民事登記法典》。1978 年 7 月 29 日第 24/78/M 號法令將葡萄牙新的《民事登記法典》引入澳門實施，其後 1982 年 8 月 27 日第 11/82/M 號法令規定了民事登記中的強制性登記的原則。自此所有在澳門地區發生，並在《民事登記法典》中有所規定的事實必須作登記。在原有《民事登記法典》的基礎上，1983 年又頒布了新的《民事登記法典》，但僅是對舊《法典》的內容作了個別修改。1987 年 3 月 16 日第 14/87/M 號法令通過的《民事登記法典》是一部真正 眼於澳門本身的實際情況的法規，在簡化登記秩序、改善服務素質、滿足公眾需求方面作了實質性的努力。

在澳門還有一套與我們以上所講的真正意義上的民事登記制度同時存在，但歷史更久遠的教區登記制度。這種由 1863 年 9 月 9 日的王家法令所規範的登記的對象是澳門信奉天主教的民眾，其登記內容包括信徒的洗禮、結婚及死亡等。

因此自 1887 年起澳門便同時存有兩種登記制度：民事登記及教區登記，二者具有同等的效力且皆為自願性登記。在 1984 年第一部《民事登記法典》實施後，由於登記已改為強制性，所以開始將教區登記的資料影印並存於民事登記局，這樣有關的人的身分資料的登記便可以完全集中在民事登記局，而有關的人士也可以在登記局申請原來由教區所作的登記證明。

目前澳門的民事登記工作由出生登記局和婚姻及死亡登記局這兩個部門負責，兩間登記局是按工作性質劃分權限的，在各自的範圍內，其地域上的權限涵括了整個澳門地區⁶。

⁶ 這種按工作性質劃分權限主要是在澳門葡萄牙國籍管理的需要。