

新《澳門物業登記法典》 的基本原則

偉思明¹

目錄：

- 一、引言
- 二、資訊工具
- 三、加強物業登記的職能
- 四、簡化登記的取得
- 五、有關部門與使用者合作的義務
- 六、對登記局局長的決定提出申訴的新制度
- 七、登記行為的收費及繳付
- 八、結論

一、引言

澳門的物業登記制度過往一直以葡國的物業登記制度為模式，在本地生效的關於物業登記事宜的許多法規都是經葡國核准的。

正如我們以前提過²，物業登記部門是本地區其中最歷史悠久的公共部門之一，最早的有關物業登記事宜的法規始於上一世紀的六十年代。除專門為了在當時的葡國海外省生效而訂定的公佈於一九五二年七月十九日第二十九期《政府公報》的一九五二年六月二十七日第 38804 號命令所核准的《物業登記法典》外，所有其餘在澳門生效的物業登記法典，都是將在葡國生效的那些法典稍作修改，然後經刊登於《政府公報》的訓令延伸適用於澳門。

¹ 物業登記局局長、司法事務司登記暨公證指引及查核部門協調員。

² 例子見《澳門物業登記概論》，司法事務司出版，澳門政府印刷署，一九九七年，第二十頁。

雖然該部現已被廢止的法典在澳門已生效三十多年³，但實際上登記體系一直以非常令人滿意的形式運作，這不純粹是因為六七年《物業登記法典》具有較佳的法律技術質素，更因為它每過一定期間便由單行法例所更新，就此我們可摘錄如下：

十二月二十六日第 51/83/M 號法令，清楚說明以租賃方式批出土地之權利的內容；

同日第 52/83/M 號法令，修改了法典第一百二十六條，不僅允許取得不動產權利的臨時登記可根據權利人之聲明及其簽名之當場認定而作出，還允許根據經當場認定簽名而合法化的預約轉讓合同本身而作出；

八月十五日第 20/88/M 號法律，對不動產買賣預約合同的法律制度引入若干革新，尤其是允許對於雙方當事人欲給予物權效力的合同，可根據已廢止的《民法典》第四百一十三條（現行《民法典》第四百零七條）的規定，以單獨的公證文書的形式作出，而該文書亦因此而足以用作登記；

十二月三十一日第 83/90/M 號法令，修改了法典中若干條文，從而使登記更快捷及減少不必要的程序；

八月二十四日第 59/92/M 號法令，規範在物業登記局引入資訊程序，以資訊工具來取代以簿冊作登記；

一月十七日第 3/94/M 號法令，加強幾何地籍的功能，賦予每一房地產通用的認別編號並強化地籍圖的證明效力；

最後，九月九日第 25/96/M 號法律，廢止了四月十三日第 31/85/M 號法令⁴，並給予分層樓宇法律制度一個新的法律架構。

³ 由刊登於一九六七年十二月三十日第五十二期《政府公報》第四副刊的一九六七年三月二十八日第 47611 號法令核准，並由刊登於同一期《政府公報》的一九六七年十二月二十六日第 23088 號訓令延伸至澳門的“古老”的葡萄牙《物業登記法典》。

⁴ 這份法規在出具分層所有權的憑證方面的規定是一項真正的革新，因為由它開始在澳門出現了此後所謂的“透過行政行為設定分層所有權”（新《民法典》第一千三百一十七條第一款及第二款）。對於建築竣工前的分層樓宇，只要有圖則已獲核准，該法規允許對其作出臨時登記，並為有關登記定出一個特別有效期（三年），法規在此方面亦是先驅。

雖然一九六七年“舊”法典經過不斷修改，但亦有一段時期人們普遍認為最重要的是通過一部新的物業登記法典，將新科技與最新的簡化及非官僚主義結合起來，但又不忽略必要的法律保障。通常這對於任何公共登記體系的良好運作是最重要的，藉此實現《中葡聯合聲明》其中的一個承諾：本地區法律體系主要法規本地化。

就這樣，一九八八年出現了由物業登記局局長及原澳門司法事務辦公室前主任 Dr. José Gonçalves Marques 所著的《物業登記法典》草稿，該草稿接受公開評審，並且由一個諮詢委員會審議及提交一份重要和詳盡的報告。

其後，在當時擔任澳門物業登記局局長一職的 Dr. Francisco Cruz David，又負責草擬了一份新的草稿，該份於一九九三年年底完成的草稿，同樣經過一個於司法事務司內運作的諮詢委員會的審議，並於一九九四年六月完成有關工作。

該草稿經過完善，以及經過與其他涉及不動產正常化程序的法規生效的配合和新澳門《民法典》的相適應後，成為了經九月二十日第 46/99/M 號法令核准的《物業登記法典》。

顯然，其原稿仍然來自經七月六日第 224/84 號法令核准的葡萄牙《物業登記法典》，其實，兩份草稿都以該法典為靈感來源⁵。但新法典更是由若干人士長期及持續地進行的研究工作及適應本地法律實況工作的成果，該等人士包括數名曾在物業登記局任職的局長，他們獻出了最優良的技術及法律貢獻，以及為完善有關資訊程式而付出了龐大努力的司法事務司資訊技術員。

就這樣，可以肯定地說，今日的澳門已擁有在技術上很先進及安全的一個物業登記體系，以及一部現代化及有效的《物業登記法典》，這賦予不動產貿易肯定及保證。

在對此新法典作扼要的處理時，我們試圖集中探討其中對普羅大眾以至法律專家較為重要的一些革新。

⁵ 須強調的是，一九八四年的葡萄牙法典係以經六月二十九日第 305/83 號法令核准的法典為模範，當中的主要指導者為 Dr. José Gonçalves Marques。因此，澳門的新法典保留了一九八八年草稿的骨幹並不足為奇。

二、資訊工具

新法典吸取了物業登記局使用最現代化的科技工具的豐富經驗，在其分條縷述中，不僅就作出登記，而且對於其他同樣重要的補充性工作，都規定了電腦的使用。眾所周知，物業登記部門在登記及公證範疇採用電腦方面是先驅部門，更設立了一個異於葡國所採用的獨有程序。對程序的不斷完善，一方面是為了給予更大的效力及保證，另一方面是為了由一九九八年十月份開始逐步實施雙語制。

新法典在多方面對採納資訊工具作出了確認。

首先，根據核准新法典的九月二十日第 46/99/M 號法令第二條至第四條規定，一切物業登記行為均須使用電腦系統，當然，繕立於舊登記簿冊但因明顯不需要而尚未輸入電腦的登錄的註銷附註除外；而對所有有效登記的依職權輸入，亦須使用電腦系統。

其次，對物業登記、組織物業及專有名詞詞目資料庫、呈交註錄、登記拒絕登記批示、登記作臨時登記的批示，以及由電腦直接發出的電腦打印副本作出的證明，法典現時都規定了使用電腦儲存媒體（分別見第二十一條第一款、第二十二條、第五十三條第一款、第六十二條第一款以及第九十九條第三款及第四款⁶）。

第三，規定了使用電腦去取得為更新登記而需要的資料（第二十一條第二款及第三款、第二十六條、第二十八條第一款及第八十一條第二款）。此時，就呈交、進行或註銷商業企業之質權登記，如供有關商業企業使用的房地產係以有關商業企業主名義登記，商業登記局亦可使用電腦聯網通知物業登記局以對有關標示作附註（前述第 46/99/M 號法令第六條及該法典第八十一條第二款及第三款，以及《商法典》第一百四十七條第二款）。

第四，新法典規定了得透過電腦直接查閱在不動產所有權的規範程序中有所參與的其他部門或實體載於物業登記內的資料，但當然要視乎各自的目的（第二十一條第二款及第三款、第三十八條第二款，以及《公證法典》第六十五條第一款）。

⁶ 我們所引據的是由九月二十日第 46/99/M 號法令所核准的新《澳門物業登記法典》，往後援引任何條文規定時，毋須再每次指明有關法規。

最後，亦規定了使用登記局服務的人，可透過電腦終端機在登記局內直接查閱登記內所載資訊（第九十九條第六款）。大家可以理解，此措施的實行仍有賴於一些技術上的完善，以避免有人濫用或不當地使用取得的資訊。事實上，不要忘記我們的登記系統是物業庫系統，只需透過對房地產的標示資料（而非有關所有人的姓名）便可查詢想要的資料。

三、加強物業登記的職能

法典第一條經過重新修訂，明文規定了把登記公開的目的，是為了保障在法律上不動產交易（當然亦包括不動產債權）的安全。此安全不僅是透過登記所依據的推定，而且還透過對第三人的保護來得到保證。

另一方面，以“房地產之法律狀況”取代“不動產固有之權利”，藉此賦予我們的登記系統物業庫必要的重要性；眾所周知，我們的物業庫是以房地產的標示為基礎，根據該標示來登記有關權利、責任及負擔，藉此以完整及最新的方式公開有關法律狀況。

源自葡國登記體系的傳統原則得以保留，包括申請原則（第三十四條）、優先原則（第六條）、合法性原則（第五十九條）、當事人之間之效力原則（第四條第一款）。此原則亦根據傳統不適用於設定抵押權的事實，該事實僅在登記後方在當事人間產生效力（第四條第二款）、可對抗第三人原則（第五條）、連續性原則（第十條）等等。

現在，如對拒絕所作的申訴理由成立，則可透過被拒絕登記的呈交來保證被拒絕行為的實現，從而加強優先原則（見第一百五十二條第四款，相對於一九六七年《物業登記法典》第二百五十七條第五款）。另一方面，透過引入所謂證明有關不動產之權利的合法性原則，或簡稱為登記合法性原則，來增加登記的公信力（第九條第一款）。

可以肯定，對於在很多國家實行的，尤其是對該等國家的登記具創設性效力的強制性登記制度，與一般來說在登記僅具宣告效力的某些國家內實行的所謂任意登記制度之間，

此新規則構成了一個協議的解決方法⁷。

登記合法性原則與連續性原則（第十條）有關，但兩者的目標及對象截然不同。連續性原則是一項為了保證有關房地產的登記得以連貫的規則，並以登記局局長為對象，如不遵守會導致登記無效（第十七條 e 項），而合法性原則則強制如欲轉讓權利或設定附負擔的權利必須先取得存有登記的證明，且特別以對須作物業登記的事實具出具憑證權限的實體為對象。

基於程序的快捷性等原因，此新原則的適用顯然存有某些例外，但當然仍要求就確定轉讓人或設定負擔人的正當性的保證（第九條第四款及第五款，以及第十條第一款）。

然而，除了這些例外情況外，現時出現了一項新規則，它雖然沒有明確提及轉讓人或設定負擔人面對法律行為標的正當性，但對有關不動產的事實仍可能出具憑證。就此，現行法律（第九條第二款及第三款，以及《公證法典》第七十七條第三款及第四款）規定，如房地產獨立單位的分層所有權登記屬臨時性質，即使其為被批出的房地產，只要該批出尚屬臨時性質，亦能夠對有關該等獨立單位的事實出具憑證。此一革新對澳門的不動產貿易甚具實際作用，因為眾所皆知，很多時在完成構成分層所有權的形式上之正常化程序之前，已作出了獨立單位的交易。

顯然，有關行為的完全效力會一直受到分層所有權轉為確定所限制，而對於被批出的房地產，則會受該批出轉為確定所限制，且應在出具憑證的文書內指明。另一方面，現時更明確規定了在此等情況下，免除《土地法》（七月五日第 6/80/M 號法律）第一百四十三條第一款所規定的許可。此舉部分脛合了某個學說流派的立場，該流派認為上述規定並非要阻止被批出房地產獨立單位的分層所有權在未有確定登記時的移轉，而只是要阻止與公共當局訂立了合同及受委託的承批人，在行政當局獲益前移轉有關權利，兩者是不同的。

⁷ 正如大家知道，直至一九八四年法典開始生效前，在葡國同時存在兩個不同的體系：在某些實行農村所有權幾何地籍的少數市內，採用強制性登記，而在國家的其他市內，則使用任意登記。在澳門，一直沿用的是任意登記，即使本地區已有整體的地籍紀錄，有關登記將會繼續是任意登記。

四、簡化登記的取得

對申請登記的正當性制度，設立了一個新架構，作為鼓勵及便利取得登記的措施。一方面，就屬於未分割遺產（未確定屬於被繼承人全部繼承人的該部分或權利的共同財產）的房地產的權利的取得作登記，現時只可由擁有夫妻共同財產半數的夫或妻、又或任何繼承人作申請。另一方面，現時任何共有人或共同佔有人，不僅可請求就其權利作登記，還可請求以其他共有人或共同佔有人的名義，就有關權利作登記（第三十條）。

就代理方面，規定了律師可推定為當事人的代理人，直至他們最終實現其利益，因為就有關不動產的法律行為，其利益只有透過有關登記才可實現（第三十二條第二款 b 項）。

就此事宜，須指出三點：第一，根據核准法典的法令第十條規定，默示代理的規則亦適用於倘有的法律代辦；第二，默示代理的範圍並不包括有權申請對標示作附註（除非涉及對房地產的識別資料作依職權的修改，而該修改從屬於另一項曾由代理人參與的主行為），亦不包括有權對局長的決定提出申訴；第三，有代理權申請登記的人，可請求加快辦理登記，但須就支付有關負擔負連帶責任（前述第三十二條第三款及第四款）。

仍然就代理方面，革新的規則還包括賦予檢察院對司法財產清冊程序中將有關不動產的權利判給無行為能力人而申請登記的權限，以及賦予檢察院在參與作為登記依據的行為的無行為能力人的法定代理人，就被代理人透過非以司法途徑作出的法律行為而取得的權利時，負有代之請求作出登記的義務；此外，當贈與人作出的贈與不論接受與否均產生效力時，贈與人就該贈與亦負有義務（第三十三條）。

毫無疑問，簡化登記的取得的其中一個最重要的措施，就是登記局免費提供予使用者填寫的一張簡單的官方式樣的雙語申請表格（第三十四條第一款），以代替傳統的申請。申請表格必須填寫，除非申請登記的利害關係人為官方實體時，則該請求只須載於指出了請求登錄的事實及有關文件的公函內（第三十四條第二款）。

只要遵守第三十五條規定的要件，填寫申請表格並不困難。我們覺得有關表格的官方式樣設計很簡單及清晰，任何使用者都能輕易填寫。只要留意兩個重要方面：第一，隨着新法典開始生效，對未以式樣獲核准的表格作出的請求，拒絕接受其呈交（第五十七條第

一款 c 項); 第二, 憑證的補充、主要或附加聲明應寫於表格的有關位置上(申請的背面), 或寫於獨立文件上(第四十條)。

現時, 請求發出證明可以口頭作出, 或透過使用官方式樣的表格作出, 只有當請求發出被認為未有標示的房地產的證明時, 才必須使用表格(第一百零一條)。

還須強調的是現時第三十六條規定的有關“身分、資格或地位及作出行為之權力之證實”的新制度中, 尤其是當申請人曾參與作出組成登記請求的憑證時, 可免除登記局作出任何證實此一革新。

五、有關部門與使用者合作的義務

眾所周知, 在今日的社會及具競爭性的經濟領域中, 打擊官僚主義及多餘程序都在議事日程內。機構的效率愈來愈以其迅速答覆、透明度及其運作的效率來評估。

大家都知道, 澳門的法律體系在此事宜上是頗先進的; 因此, 新《物業登記法典》必須採納一些在部門與使用者合作方面無疑是頗為嶄新的規則。

自然, 登記局局長的活動不能以自由裁量為準則(它通常是專橫的淵源)。相反, 基於其職能的性質, 其行為須以遵守合法性為標準; 因此保留了由登記局局長預先評定有關行為的需要, 他應“根據適用之法律規定、所呈交之文件及過往之登記, 評定登記請求之可行性, 並審查利害關係人之正當性、憑證在形式上之合規範性及憑證所載處分行為之有效性”(第五十九條第一款)。

然而, 按照第六十條的規定, 拒絕登記的權能現時僅限於較嚴重及不可改正的情況(欠缺憑證或憑證明顯無效), 或作出的行為屬無用的情況(有關事實已作登記, 或以臨時方式繕立的行為的疑問尚未消除); 另一方面, 對於已通知檢察院的確定裁判所證明的事實, 仍保留禁止拒絕登記的規則, 除非該登記與從過往登記所得出的房地產法律狀況明顯不符者除外(例如, 對於根據登記具被批給房地產性質的房地產, 承認其私人擁有完全所有權)。此外, 對於因欠缺資料(例如有關憑證沒有識別權利主體或房地產本身), 或因有關行為的性質不能作臨時登記時(例如轉為確定或取消), 亦得拒絕登記。

然而，如上所述，該法律（第六十四條）現時明文規定了有關部門與使用者合作的義務，以彌補登記程序的缺陷。因此，登記局應透過所呈交的文件或存檔的文件，甚或透過可利用的電腦資源以補正所發現的缺陷（例如，倘有關房屋紀錄編號或公共街道的名稱的標示屬過時時，登記局局長可透過查詢電腦中的財政司房屋紀錄或公共街道地籍來作出更新）。

即使未能透過依職權途徑彌補，登記局亦應以任何方式通知申請人，以便其願意時在確認登記為有效前彌補登記程序的缺陷，尤其是補交欠缺的文件或聲明。

假如須為登記程序附上其他文件，利害關係人可透過補交而作出，但屬第六十條第一款所指的引致拒絕登記的缺陷除外。另一方面，在呈交申請後至繕立登記之前，假如提出一個可作為先前登記依據的登記行為，而登記係按照行為的先後次序繕立，則欠缺連續性應視為已彌補。

而第六十五條則賦權登記局局長在申請人沒有以最適當的方法提出請求的情況下，根據從所呈交文件得出的資料作出登記。因此，就不當作出的登記請求，如請求就一個或一個以上事實進行不同登記，並為此呈交多個登記請求，但有關事實僅應繕立一項登記，則應根據首次呈交的請求作登記，並視其他呈交變換為首次呈交。另一方面，如僅請求作出一項登記，並為此呈交一個登記請求，但實際上就請求登記的事實應繕立不同登記，則須依職權作出欠缺的呈交註錄，並按有關情況繕立相應的登記。

六、對登記局局長的決定提出申訴的新制度

對登記局局長的決定提出申訴的事宜亦經過全面修訂。

一方面，是配合登記體系及公證體系，因為眾所周知，經十二月三十一日第 81/90/M 號法令及第 83/90/M 號法令分別對《公證法典》及《物業登記法典》引入了修改後，這兩個體系的申訴制度便與民事登記所規定的制度不同，尤其是有關向高等法院提起上訴方面。其實，無論是就汽車登記的法律制度（九月十三日第 49/93/M 號法令），抑或是就航空器登記的法律制度（三月三十日第 10/98/M 號法令），都設立了不同的申訴制度，亦因而引起了困惑，這是可理解的。

另一方面，廢除了傳統上對登記局局長法律評定的行為（拒絕批示或登記的臨時性批示）與具行政內容的行為（對行為收費的申訴或拒絕發出證明的申訴）兩者之間的分別，而對不同的申訴方式可作同樣處理（第一百三十條第一款），雖然有關期間不同（第一百三十三條第一款及第二款，第一百三十五條第三款及第五款，以及第一百四十三條）。

除此之外，亦規定了可選擇使用三種申訴途徑（向登記局局長提出聲明異議、行政上訴及向法院上訴），但提起行政上訴後，即喪失聲明異議權，並等同於撤回已提出的聲明異議；而向法院提起上訴後，即喪失聲明異議或行政上訴權，並等同於撤回待決的程序（第一百三十一條第三款及第四款）。

有關對登記局局長的決定提出申訴的新制度，現介紹較重要的方面如下：

- **可申訴的決定**：如上所述，對於登記局局長所決定的拒絕作出被申請的任何登記行為，或決定就有關行為作基於疑問的臨時登記，甚至是拒絕發出應由登記局發出的證明或其他文件的決定，以及對登記行為的收費，都可提出申訴（前述第一百三十條第一款）。對於向登記局局長提出的有關聲明異議的明示或默示駁回的決定，亦可提出申訴（第一百三十五條第四款），但對行政上訴的決定不可申訴，然而，在後者情況下，利害關係人仍可就登記局局長的原先決定，以及默示駁回聲明異議的決定，向法院提起上訴（第一百四十二條）。
- **申訴的相對人**：如屬於向登記局局長提出的聲明異議，很明顯其相對人就是登記局局長；行政上訴須向司法事務司司長提起，但應透過登記局接收（第一百三十一條第二款及第一百三十五條第一款）；向法院之上訴，須向具有民事管轄權的初級法院提起，但應透過登記局接收（第一百三十一條第二款及第一百四十四條第一款）。然而，請注意第一百四十七條第一款，當中明文規定，“如法官曾參與以正有爭議之登記所涉之行為作為標的之程序，則不得就上訴進行審判”。事實上，有可能出現的情況是申訴的目的是就一項基於司法裁判的行為的拒絕或臨時性的案件作出決定。自然，雖然兩者屬於完全獨立的程序，亦不容許該名作出引起上訴的裁判的法官稍後審判有關上訴。

- **申訴的正當性**：一般規則是，申請人及直接受損害的利害關係人，具有向登記局局長的決定提出申訴的正當性。這表示假如申請人是利害關係人的代理人，兩人都可提出申訴。但須強調兩點：第一，回想到前述有關代理的部份，如涉及第三十二條第二款所指的默示代理，代理人（尤其是律師）如無利害關係人的明示委任，便不可提出申訴（見前述第三十二條第三款）；第二，只有曾提出聲明異議的利害關係人，才可利用行政上訴的期間，而只有曾提出聲明異議或曾提起行政上訴的人，方可利用向法院提起上訴的期間（第一百三十五條第六款及第一百四十三條第五款）。

然而，就正當性此事宜，一項大革新是現時賦予公證員有權在其呈交登記的憑證被指稱有瑕疵時，提出申訴（前述第一百三十二條第二款）。在此亦須強調兩個重要方面：第一，公證員僅可提出聲明異議及行政上訴，不可向法院提起上訴（但如他為私人公證員，得以利害關係人律師的身份向法院提起上訴）；第二，公證員應使卷宗附具假定受該決定損害的利害關係人的書面許可。

- **提出申訴的期間**：一般規則是，如對拒絕作出登記行為的決定或臨時登記的決定提出申訴，首次申訴的期間為三十日，嗣後倘有的申訴的期間為二十日（第一百三十三條第一款，第一百三十五條第三款及第四款，及第一百四十三條第一款、第二款及第三款）。對拒絕發出證明的決定或登記行為的收費提出申訴時，聲明異議的期間均為八日（第一百三十三條第二款；第一百三十五條第五款，及第一百四十三條第四款）。

然而，最值得強調的一項革新，是有關計算期間的規則。原則上，登記局局長作出的拒絕一項要求的所有決定，都應通知利害關係人，而申訴的期間就由通知之日起計；不過，如在法律規定期間內利害關係人未接獲有關通知，則他有權推定其要求被駁回。這就規定了如要求未被批准，但又未就該駁回作出通知，則現時計算申訴的期間由作出有關行為的期間屆滿時開始（第一百三十三條第一款，第一百三十四條第四款，第一百三十五條第三款及第四款，及第一百四十三條第一款、第二款及第三款）。

- **對申訴作出決定的期間：**一般規則是，登記局局長改正或維持決定的期間為五日（第一百三十四條第一款，第一百三十六條第一款及第一百四十五條第二款）。對先前已提出聲明異議的行政上訴或向法院提起的上訴，登記局局長應在二十四小時內，將卷宗送交司法事務司司長或法院，即使其駁回聲明異議的決定為默示亦然（第一百三十七條第一款及第一百四十五條第一款）。

司法事務司收到行政上訴的卷宗後，須將之送交登記暨公證指引及查核部門，以便該部門在十日內發出意見書；因有關事宜的複雜性而有必要時，該期間得延長五日。對拒絕發出證明或對登記行為的收費提出申訴者，有關期間只有五日（第一百三十八條），在登記暨公證指引及查核部門發出意見書之日起最多五日內，司法事務司司長須作出批准或駁回上訴的決定；然而，該決定應在司法事務司收到有關卷宗之日起二十日內作出，而對拒絕發出證明的決定或登記行為的收費提出申訴的情況，則應在十日內作出（第一百四十條）。

對法院提起的上訴，首先要經過檢察院在十五日內發出意見書，才作出決定。如卷宗內只有檢察院的意見書而沒有登記暨公證指引及查核部門的意見書（尤其是對登記局局長原先決定或對駁回聲明異議的決定的直接上訴的情況），則法官應將卷宗送交司法事務司，以便登記暨公證指引及查核部門在同一期間內發出意見書。法官應在發出意見書的期間屆滿後十日內作出判決（第一百四十七條）。

就此事宜還須簡介一項具重大實際意義的革新。自然而言，聲明異議或行政上訴獲批准後，有關程序視為終止，並作出相應登記及通知利害關係人（第一百三十四條第二款及第三款，以及第一百三十六條第一款及第二款）。然而，在沒有作出明示駁回聲明異議的決定的情況下，登記局局長仍可在將有關卷宗送交司法事務司司長後四十八小時內，重新考慮及批准利害關係人的要求，並藉此終結程序（第一百三十九條及第一百四十六條）。

- **對申訴的決定的效力：**上文提過，利害關係人可相繼使用不同的申訴途徑或直接訴諸法院。因此，有關程序隨着聲明異議的批准及作出登記行為或根據所申請的條款收費而終結，但如明示或默示駁回聲明異議，則利害關係人得提出行政上訴或向法院提起上訴（第一百三十五條第四款及第五款，第一百三十七條及第一百

四十三條第二款)。

同樣，批准行政上訴時，便須作出被拒絕的行為或將臨時登記轉為確定登記，又或按照情況發出證明或重新編製收費帳目，但登記局局長可指出其本人是在認為行政上訴理由成立而批准下，才作出該行為，並藉此終結有關程序（第一百四十一條）；行政上訴被明示或默示駁回時，利害關係人得向法院提起上訴（第一百四十三條第三款及第四款）。

利害關係人或檢察院，均得對上訴初審的裁判，向中級法院提起上訴，該上訴具中止效力（第一百四十八條）⁸。法院作出了確定裁判後，法院書記長除了對利害關係人作出通知外，還須將所作裁判的證明送交有關登記局局長及司法事務司司長。如上述理由成立，司法事務司司長在行政上訴程序中作出的決定即不生效力，而登記局局長則應依職權按裁判作出被拒絕的行為，或發出被申請的證明，甚或重新編製收費帳目，視乎情況而定（第一百四十九條）。

- **申訴的效力**：正如上文提過，新法典中一項重大革新，是強化了優先原則，以保證如因所提出的申訴理由成立而須作出被拒絕的行為，須根據呈交的順序作出（第一百五十二條第四款）；因此，須明確註明被拒絕登記行為的呈交編號及日期，以及對被拒絕的行為本身的扼要說明（第六十條第四款）。屬臨時登記的情況，因申訴理由成立而轉換的順序，應根據申訴呈交的順序而非按行為本身的呈交順序作出。

由於申訴的其中一個後果，是中止臨時登記的失效期間，所以提出申訴時，應作出相關呈交的註錄，如申訴的標的為登記行為時，應立即對被拒絕行為的摘錄或對臨時登記作附註（第一百五十一條第一款），此舉是為了公開其裁判或會改變有關房地產的法律狀況的衝突情況。

⁸ 剛在編寫了本文之後，公佈了澳門特別行政區《司法組織綱要法》，對近期公佈的數部法典引入若干修改，其中包括《物業登記法典》中有關上訴的事宜（見第 9/1999 號法律第七十五條）。根據修改後法典第一百四十八條的規定，現時不得再就中級法院的合議庭裁判向終審法院提起平常上訴，與該條文的原先規定不同。

因此，如存在可令程序歸檔的事實（撤回或棄置上訴，或因上訴人不作任何行為而使程序停止逾三十日），法院書記長應將該等事實告知登記局，以便將該等事實附註於登記內（第一百五十二條第一款及第二款）。

如存在從屬登記或與申訴所指行為相抵觸的登記，便須進行以下程序：1）如出現上述任一事實，或申訴權本身失效，須附註從屬登記的失效，並將相抵觸的登記轉換；2）如出現申訴理由成立的情況，則須附註抵觸的臨時登記的失效，並將從屬登記轉換（第一百五十二條第三款及第五款）。

七、登記行為的收費及繳付

剛被廢止的法典規定了登記行為可能的費用以預付金形式徵收，如欠付則會以臨時方式作出行為；如無法作出臨時行為可能會導致拒絕登記。對於以郵遞呈交申請的情況，如沒有附同相應的預付金，還會拒絕接受呈交（一九六七年《物業登記法典》第二百七十六條及第一百四十六條第三款）。

為着快捷起見（登記局的工作量增多使預付金制度變得過時，因為僅為着計算有關行為可能的手續費的效力，而須預先對文件進行分析），隨着十二月三十一日第 83/90/M 號法令對法典引入的修改，廢除了預付金制度（見該法規引入六七年《物業登記法典》的第一百三十六條第九款）。

然而，事實上登記局在過去幾年在徵收手續費方面遇到一定困難。有些情況甚至是即使提起有關強制徵收的司法程序，亦無法保證繳付收費而不損害無任何責任的第三人。因此，新法典規定了一個新的徵收費用制度，雖然看似複雜，但無論是對行政當局抑或個人都較有保障。

以下是新制度的主要特點：

1) 正如大家知道，確定登記的法定期間，可讓利害關係人得知哪日應往登記局繳付有關收費，並取回不應存檔的文件。該段期間由原來的三十日（六七年《物業登記法典》第七十七條）縮短為現時的十五日（第六十七條第一款），利害關係人在呈交時應被警告，為着登記的目的，須在法定期間屆滿時作出該等措施；

2) 如作出登記十五日後，仍沒有自動繳付收費，登記局會以附收件回執的掛號信通知利害關係人登記已作出、其收費金額以及利害關係人應在八日內繳付該款項，除非他在同一期間內對收費提出申訴；

3) 如利害關係人在該段期間內以口頭或書面形式聲明擬對收費提出申訴，則應在二十四小時內交予利害關係人詳細列明計算收費標準的書面說明；提出申訴的期間由交予該說明書之日起計；

4) 在作出登記四十五日後，如利害關係人未對收費提出申訴，亦不繳付有關收費，則登記局再次通知利害關係人，給予其於八日期限內繳付收費的最後機會，並警告他過期會遭到以下後果：4.1. 費用加收百分之十，且最少加澳門幣五百元；4.2. 將提起強制徵收程序；4.3. 不發出登記行為的證明；

5) 經過該段八日的期間而仍未繳費者，除了根據登記及公證機關之組織架構的規定（十一月二十八日第 54/97/M 號法令第五十二條）提起強制徵收的程序外，還須對有關登記作欠繳費用的附註，一旦繳付收費後該附註便立即被註銷。

八、結論

大家可以理解，基於本篇文章的性質，對新法典中繁多的其他種種革新作出評價及詳述是不可能的。在此僅舉出當中的一些例子：擴大因某段期間屆滿而導致登錄失效的情況（第十三條及核准法典的法令第七條）規定“不存在”作為獨立的一種登記的瑕疵（第十五條）設定及更改分層所有權登記的新制度（第四十三條及第四十四條）拒絕接受呈交的範疇（第五十七條）對有關標示的目的的規定作修改（第七十一條第一款）關於開立獨立單位的附屬標示的規範（第七十三條及隨後數條）依職權行為的擴大（第二十六條、第二十八條、第五十四條第二款、第八十一條、第八十二條第一款、第九十二條第一款、第九十三條第一款及第三款、第九十五條第三款及第五款 等等）擴大基於性質而作臨時登記的情況（第八十六條）及有關存續及失效的特別期間（第八十七條）擴大以附註方式作登記的事實（第九十六條）關於計算及遵守期間的新規則（第一百五十八條及第一百五十九條）等。

最後，我們相信新法典並沒有解決物業登記範疇內的所有難題。故此須持續對電腦程序現代化的投資，而不動產貿易工作者（不論其是否法律專家）亦須保持與行政當局在貫徹對澳門法律體系的改革方面的合作，以期為澳門開拓及努力建設一個更美好的未來。