

專業團體議員辦事處

Gabinete dos Deputados do Sector Profissional

崔世昌
CHUI SAI CHEONG

黃顯輝
VONG HIN FAI

陳亦立
CHAN IEK LAP

書面質詢

在本澳買賣不動產是需要簽署買賣公證書才能確立法律效力，根據《民法典》第866條明確規定，“不動產之買賣合同，須以公證法所規定之方式訂立，方為有效。”換句話說，只能做了買賣公證書，就是俗稱的「做契」，才有法律效力。

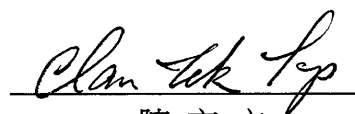
與此同時，為對抗第三人，在買入不動產的時候，進行相關的物業登記是很有必要，而物業登記的目的是可以了解該不動產之法律狀況以及保障其交易安全。根據《物業登記法典》第二條“須登記之事實”的第一款 a)項當中明確規定，“引致設定、確認、取得或變更所有權、用益權、使用權及居住權、地上權或地役權之法律事實”。

但是，近年有市民擔心，指出目前澳門仍有很多停車場車位在買入後經過二、三十年都沒有做買賣公證書，車位業主只有一張和建築公司買賣停車位的合約，假若建築公司有朝一日將全部車位再轉售他人，在法律上這些“無契車位業主”是有可能得不到任何的保障，現實的問題已存有二、三十年，政府有決心去解決嗎？

為此，針對以上問題，本人現正提出以下質詢：

1. 目前澳門仍有很多停車場車位在買入後經過二、三十年都沒有做買賣公證書，車位業主只有一張和建築公司買賣停車位的合約，請問政府如何按照基本法第六條的規定，保障“無契車位業主”的私人財產權？
2. 政府有否檢視過關於《民法典》以及《物業登記法》當中，關於訂立不動產買賣公證書與物業登記之間的法律漏洞？如存有保障缺失請問短期內會否作出修訂？
3. 目前物業登記並非強制性，為此，請問政府相關部門會否考慮將非強制的物業登記改為強制性？

澳門特別行政區立法議員



陳亦立

2018年6月28日