

## 口頭質詢

有市民反映政府的物業登記制度可能存在嚴重的缺失，例如 2002 年 9 月，市民有意購買一個位於氹仔聚龍明珠的車位作自用，按照既定的做法，在簽署了承諾買賣合約後，市民就到公證署排期簽契，然後就辦理車位的業權取得登記手續。完成以上所有的程序，尤其是物業登記局將該車位登錄在市民名下後，作為買家的市民在 2002 年 9 月底便已取得有關車位的業權，正常情況下，有關的車位對市民來說應算是“煮熟的鴿子 - 飛唔得”！但意想不到最後仍然是飛走了。

原因是 2009 年底，亦即是市民買入有關車位的 7 年之後，市民突然間收到管理處的通知，表示他的車位已被法院變賣及判給予他人。經過了解後，市民才發現，在他買入車位前，原來有關的車位早於 2000 年 11 月已被法院查封及進行拍賣。然而，市民在買入車位前向物業登記局所申請的物業證明書從沒有顯示相關的情況，根據市民手上的資料，有關的車位絕對是乾淨及沒有任何問題的。更離奇的是，在市民買入車位後，物業登記局亦接受市民的取得登記申請，在買入後不久，即 2002 年 10 月將有關的車位登記在市民的名下。

亦即是說，對於有關的車位的買賣及登記過程中，物業登記局從未認為整個交易存在任何問題，直至到法院完成有關車位的拍賣執程序，投得車位的買家到物業登記局要求登記時才發現問題，但已是市民取得車位的 7 年之後。由於該車位在法院的查封早過市民的買賣，按照法律的規定，在法院投得車位的買家的權利大於市民，因此，無可奈何地，此隻煮熟已 7 年的鴿子最後仍飛到另一位買家的名下。市民在知悉事件後曾多次接觸法務局作了解，但局方一直未有明確說明究竟責任誰屬。局方亦沒有承認本身是否存在任何工作上的失誤。

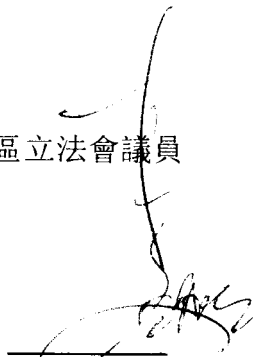
有市民指出，並非單只是車位問題，如果事件問題出現在房屋登記方面的話，按照政府的行政失當，那不就是連市民的房屋都要被收回，最終便是流浪街頭，有家歸不得？而法院就只是“依法辦事”便了事，因為佢哋解釋話佢哋權責已經做完喇！如果不服判決，可以上訴！市民問咁即是點呢？明明是政府做錯嘢，令到市民受到損失，到頭來個個部門都話自己“依法辦事”，無人有錯，咁即是話有錯就是市民有錯喇！

法律專家學者指出，在善意的原則下，買賣合同應是公平公正，符合法律規定權利義務的有效民事社會規範性行為，這有賴於社會各市民的鼎力維護。但是，如果在監管合同的行政程序上面存在過失，未盡應盡之職責，導致合同本身之標的未能清晰是否具備合法化之情況，作為行政管理者則需承擔相應的法律責任。根據第 28/91/M 號法令第 2 條的規定“本地區行政當局及其他公法人，對其機關或行政人員在履行職務中以及因履行職務而作出過錯之不法行為，應向受害人承擔民事責任。”以及第 4 條第 1 款的規定，“一、機關據位人或行政人員之過錯，須按《民法典》第四百八十條之規定予以認定”。

有鑒於此，本人向行政當局質詢如下：

1. 專家學者和市民都認為，行政運作應當遵循一套嚴謹的法定程序履行職責，主事官員只要依法和盡心執行職務是不可能出現重大缺失，那麼為何會出現上述“煮熟已7年的鴿子最後仍飛走”的問題？另外，又請問行政當局出現上述的過錯，負責人員應當承擔甚麼責任？事實上又承擔了甚麼責任，原因為何？
2. 專家學者指出，確保交易安全是登記制度最為重要的功能和作用，但事實上，在澳門，即使經過登記部門依法作出並公示的登記，其交易仍然不安全，請問澳門現有登記制度和登記部門的存在又有何意義？政府會否主動廢除該等制度以及撤銷相當部門？倘若認為登記制度無問題，只是登記部門和官員的失職，政府如何追究其責任，還制度一個公道，賠市民所有損失？
3. 澳門自有登記制度以來，先後有多少宗類似個案發生或被揭發，又有多少宗是在回歸後發生或被發現，每一件的具體處理結果如何，其處理依據是甚麼？可否向市民公佈？

澳門特別行政區立法會議員



麥瑞權

11/07/2012