



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

理由陳述

物業、商業登記及公證的電子化

(法案)

現行《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》生效至今已超過二十年。儘管曾對上述法典作出部分修改，但隨着資訊科技的發展及電子政務的推行，相關規定未能滿足社會發展的需要。考慮到物業登記、商業登記及公證服務之間存在緊密關聯性，相當部分的物業及商業登記所依據的文件必須先進行公證手續，故此，有必要統一為相關範疇的電子化服務訂定規則，並檢討及完善現行法律規定。

為此，澳門特別行政區政府經諮詢相關公共部門及業界的意見，並總結過往工作的經驗後，制定本法案，為物業登記、商業登記及公證服務的電子化及優化提供相關法律基礎。

法案的主要內容包括：

一、推動物業登記的電子化

為推動不同類型的物業登記服務的電子化及優化服務流程，提出以下建議：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(一) 加強部門間資料互聯互通。透過加強登記、公證及稅務部門之間的互聯互通，賦予透過互聯方式取得的資料及文件證明的效力，免除市民提交證明文件，實現不動產的“取得登記”和“抵押登記”的申請的電子化。

(二) 實現取消抵押登記的全程電子化。建議修訂《民法典》及《物業登記法典》的相關規定，修改為僅要求以當場認定簽名的形式作出放棄抵押權的聲明，並規定以線上方式作出放棄聲明視為符合上述形式要求，讓抵押權人（尤其是本澳的信用機構）可全程以電子方式辦理取消抵押登記的手續。

(三) 賦予公證員所提交的數碼化文件具有與原件相符的證明力。由於公證員具有公信力及可根據文件正本製作認證繕本，建議賦予公證員所提交的數碼化文件具有與原件相符的證明力，讓其可選擇以電子方式辦理多類物業登記（例如以私人之間的預約合同為依據而作出的登記、其他司法訴訟及措施的登記）的申請。

二、推動商業登記的電子化

在商業登記方面，為推動不同類型的商業登記的電子化及優化公共服務流程，法案提出以下建議：

(一) 實現公司設立登記的全程電子化。建議修改《商法典》及《商業登記法典》的若干規定，為以電子方式設立公司提供法律基礎。首先，必須使用指定的電子平台提供的標準化文件模版生成公司的設



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

立文件、章程及其他所需文件，從而確保有關文件內容準確及符合法律規定，然後，全體股東及行政管理機關成員可透過電子方式簽訂有關文件及線上申請相關登記，以實現“零跑動”線上辦理公司設立登記的手續。

（二）允許股東線上作出一致同意的決議。建議修改《商法典》及《商業登記法典》的若干規定，允許全體股東在使用指定的電子平台提供的標準化文件模版的情況下，可全程以電子方式就簡單的轉股、公司機關成員的委任或解任，以及公司章程的簡單修改等事宜作出一致同意的決議及申請相關登記。

三、促進公證行為、手續及機關內部組織管理的電子化

法案建議從多方面推動公證機關（包括公共公證署及私人公證員）在向市民及企業提供服務及內部運作時使用資訊科技，例如：允許公證機關透過指定的電子平台接收公證服務的申請，以及允許特定公證行為記載於電腦系統內並以電子方式現場收集所需的簽名；規定如技術條件許可，法務局局長可決定紙本公證書應在特定時間內製成數碼化的電子文件存檔，以及決定在特定情況下應採用電子方式確認附註；為解決居於外地的本澳居民因各種原因不便回澳辦理公證手續的問題，允許身處澳門特別行政區的公證員按行政長官批示訂定的條件，與全部或部分訂立行為人及參與行為的其他人以遠距離視像會議方式進行公證。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

四、其他旨在優化服務的規定

(一) **修改職權方面的規定。**為簡化手續及提高登記效率，建議修改《物業登記法典》及《商業登記法典》內有關職權的規定，包括建議物業登記不再按區域劃分職權，以減省因申請涉及不同分科所產生的手續，以及建議賦權物業登記局和商業及動產登記局的特定工作人員可在登記官的監管和領導下作出指定的登記行為。

(二) **代替市民就特定事實向財政局作出申報。**為便利市民及提高行政效率，建議由商業及動產登記局透過互聯方式將變更公司資本、名稱或住所的確定登記的資料通知財政局，即視為利害關係人已及時向財政局提交與營業稅相關的申報表。

(三) **增加登記的證明方式。**為方便市民作出所需的財產申報及透過非司法途徑處理遺產，建議在物業登記上創設可載明特定的自然人或法人擁有不動產物權情況的登記證明，在商業登記上亦創設類似的載明特定人士擁有公司出資或出任公司機關據位人的情況的登記證明。

(四) **透過電子平台公開登記資訊。**為加強登記資訊的公開及透明，建議可讓任何人隨時透過電子平台查閱多項物業登記及商業登記資訊（但不包括不動產所有權人及股東的個人資訊），從而降低交易的風險。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(五) 賦權公共部門的工作人員對文件的簽署情況及文件副本進行核實。為簡政便民，建議在一般情況下由公共部門的工作人員直接對其接收或代收的表格、申請書及聲明書的簽署情況及文件副本進行核實，無須要求市民另行前往公證機關辦理公證認定或認證繕本的手續。

(六) 由商業及動產登記局依職權宣告商業名稱失效。現時，有些公司於商業及動產登記局辦理公司設立的登記後遲遲未向財政局辦理營業稅的開業申報手續，也有不少公司在結業後僅向財政局辦理註銷營業稅登記的手續，但遲遲未往商業及動產登記局辦理公司解散及清算的登記，導致這些公司長期佔用有關商業名稱。基於此，建議要求上述公司須於登記公司設立或註銷營業稅登記的翌年起向商業及動產登記局聲明擬繼續使用其商業名稱；倘若在指定的一段期間內持續不作出聲明，商業及動產登記局可依職權宣告相關商業名稱失效，以反映有關公司的實際情況，以及促使有關商業名稱可被有效利用。