



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## 第三常設委員會 第 3 /VII/2024 號意見書

事由：《物業、商業登記及公證的電子化》法案

### I. 引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二三年十一月十三日向立法會提交了《物業、商業登記及公證的電子化》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c)項規定，通過於二零二三年十一月十七日作出的第 1607/VII/2023 號批示接納了本法案。

2. 上述法案於二零二三年十二月四日在立法會全體會議上進行了引介和討論，並在出席全體會議的議員三十二票贊成下獲得一般性通過。

3. 於同日，立法會主席以第 1714/VII/2023 號批示將細則性審議本法案的工作交予本委員會，並要求委員會於二零二四年二月五日前完成意見書。

4. 由於法案對現行的《物業登記法典》、《商業登記法典》、《公證法典》以及與之相關的《民法典》、《商法典》中的若干制度做出了修改，因而法案所規範的事宜極為重要且具有技術上的複雜性。為對法案進行審慎深入的立法政策及技術分析，委員會曾相繼向立法會主席申請延長審議期限，並獲批准將審議期間延長至二零二四年十一月十



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

四日。

5. 委員會先後於二零二三年十二月十九日、二零二四年一月十二日、一月十九日、二月一日、二月五日、四月十九日、七月十五日、八月二十日及九月四日召開會議，對上述法案進行了詳盡審議，政府代表出席了二零二四年四月十九日、七月十五日及八月二十日的會議，向委員會作出了相關的解釋及說明。與此同時，立法會和政府雙方的顧問團隊之間亦保持密切溝通和合作，舉行了多次技術會議進行討論，務求從法律技術層面對法案的相關規定作出進一步的完善。在此期間，為了使法案所建議的解決方案更好地適應社會實際，更有效地在物業登記、商業登記和公證服務領域使用現代資訊科技，提升電子化水平，委員會就法案的內容展開為期一個月的公開諮詢，並收到兩份書面意見，相關意見及建議可參閱附件。

6. 經聽取委員會的意見後，政府對法案最初文本作出相應修改，並於二零二四年八月二十九日向立法會提交了法案的修改文本，其中部分內容反映了委員會的意見及立法會顧問團的法律技術分析。

7. 本意見書所提述的條文，除特別指明源於法案最初文本外，均以法案修改文本為準。

## II. 引介

8. 關於提出本法案的立法背景及立法動因，政府在所提交的理由陳述中指出：“現行《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

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”。

9. 法案的理由陳述根據所修訂的範圍，對其修訂的主要內容逐一做了簡介。首先，在推動物業登記的電子化方面，理由陳述指出：

“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：

（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。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

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”。

**10. 根據理由陳述，在商業登記領域，法案所引入的修改內容主要體現在：**

“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”。

**11. 根據理由陳述，在公證服務領域，法案所引入的修改內容主要體現在：**

“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）

子  
令  
心  
美  
心  
阿  
輝  
林

J





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

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”。

12. 為在登記和公證服務領域加大電子手段的應用力度，同時也為了更好地使用資訊科技手段，增強登記和公證行為電子化的效果，法案也在相關的制度領域進行了一系列的革新，根據法案的理由陳述，主要體現在以下若干方面：

“（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。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(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。

(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，

子  
j  
g  
李  
B  
H  
阿輝林

✓



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”。

### III. 概括性審議

#### 制定和提出本法案的必要性

13. 毫無疑問，本法案是政府在施政領域加大力度推行電子政務中的又一項重大立法舉措。近年來，隨著政府在電子政務領域一系列重要法案的提出以及立法會的審議通過，為在本澳大力推行電子政務，提高政府的施政效率和治理水平，提供了有力的法治保障和制度支撐；另一方面，隨著近年來在登記和公證領域一系列法律的修改制定以及對作為電子政務一般性法律的適時修改完善，可以說特區已經初步形成了一個體系較為完備和內容必要可行的電子政務法律體系。

#### 加大力度推行登記和公證服務電子化，便民便商

14. 具體到本法案而言，由於登記和公證行為與市民生活和社會經濟發展息息相關，在登記公證服務領域大力推行登記和公證服務電子化，無論是對於便民便商、利民利商，還是對於營造一個公平、透明、可預期的法治化營商環境，無疑都具有十分重大的意義。正如在前述的引介本法案的立法背景及其立法目的中所見，通過特定的電子平台，在物業登記領域實現例如註銷抵押登記的全程電子化、在商業登記領域實現例如公司設立的全程電子化，以及在公證服務領域，在特定條件下利用視像會議方式進行遠程公證行為等等，都將為極大的便利市民生活、降低交易成本和優化營商環境，提供更加優質高效的登記及公證服務，委員會對於法案中的立法政策取向和立法目標，表示完全贊同和支持。



## 關於特定電子平台的設立、運作及使用

15. 委員會對於法案建議將來通過特定的電子平台，更多地以電子方式進行物業登記、商業登記以及進行公證行為的立法政策取向表示贊同。法案最初文本第二條第一款提及“指定的電子平台”，而在該第二條第二款至第五款則提及“電子平台”；此外，法案在最初文本多個條文的行文上，還有更多關於“指定的電子平台”及“電子平台”的提述，尤其是法案最初文本第五條修改《物業登記法典》第九十九條、法案最初文本第七條修改《商業登記法典》第六十九條、法案最初文本第九條修改《公證法典》第八條及法案最初文本第十二條修改《商法典》第二十條、第一百七十九條、第二百一十七條及第三百九十二條；對此，在立法技術上需要研究的是，法案中所言的“指定的電子平台”是現時已經存在的電子平台，還是將來會根據情況和需要而新設立的電子平台？有關的電子平台僅僅是將來一個專用於物業、商業登記及公證服務的電子平台，抑或是將來可以設立的多個電子平台？在具體使用和運作模式上，當局擬將有關的電子平台用於透過電子方式遞交的申請，還是登記局亦會使用同一電子平台接待親臨辦理的申請？基於法案中一系列條文都涉及到有關電子平台的提述，委員會想進一步瞭解有關電子平台的設立、運作及使用特定的政策指引。

16. 提案人表示，對於法案中所述的電子平台，並不建議設立專門的電子平台，將視乎實際情況，就擬推行的電子服務，指定於“一戶通”或“商社通”平台上提供服務，又或在上述兩個平台上均提供有關服務。



### 關於物業、商業登記及公證服務電子化的範圍

17. 對於最初文本法案第二條第一款所提及的“物業、商業登記及公證服務的申請”，委員會希望瞭解的是，這些可透過指定電子平台提交的申請有哪些？是否在一開始推行電子化的初始階段，便接納所有須登記事實的申請，還是政府已制定一個逐步生效的計劃？在公證服務方面，條文是僅涵蓋向公共公證員提出的申請，還是也包括向私人公證員提出的申請？抑或亦包括向專責公證員提出的申請？申請者能否透過指定的電子平台完成整個程序？因為該第二條的標題及其第一款行文只提及提出申請，而該第二條第二款只是規定在呈交申請時提供電子平台上所指定的信息，上載組成申請所需的文件、進行電子身份識別，以及繳付倘有的預付金，至於續後的登記程序如何處理，例如向登記人進行聯絡及通知、申請人補充提交文件資料等，可否採用電子方式進行？在法案條文中沒有作出明文規定，而不採用新通過的第 11/2024 號法律(修改《民事登記法典》)同樣的規範表述，該法律修改後的《民事登記法典》第九條第二款的規定：“本法典規定的通知、聲明，以及提出申請、請求和發送文件或卷宗，得在提供民事登記線上服務的電子平台上以電子方式為之”，這令人產生後續的程序步驟能不能透過指定電子平台以電子方式作出的疑問。

18. 提案人表示，在法案生效後，政府將按照穩妥漸進的原則，在各範疇首階段擬推出以下服務：在物業登記領域擬推出“取消不動產抵押登記全程電子化”、“取得登記申請電子化”及“抵押登記申請電子化”的服務；在商業登記領域擬推出“公司設立登記全程電子化”服務；在公證服務領域擬推出“申請訂立買賣公證書”及“申請訂立抵押公證書”的電子化服務。在推行各類登記及公證服務電子化的過程中，法



務局會總結經驗和持續完善服務，隨後將會推出更多的電子化服務。

19. 提案人指出，對於可否透過電子平台以電子方式向私人公證員及專責公證員提出申請及提交文件的問題，法案建議的條文已為此提供法律基礎，如日後存在社會需求，屆時與私人公證員協調後，法務局可優化服務，允許私人以電子方式向願意提供此類服務的私人公證員提出申請。至於專責公證員的情況，由於他們並不對外應私人申請而提供公證服務，故此，相信不會出現透過電子平台向專責公證員提交申請的情況。

20. 對於法案中只是對在登記與公證服務的申請階段可以呈交申請以及提供信息和文件作出規定，而沒有對後續程序是否可以電子方式進行作出明文規範，提案人解釋，經修訂的第 2/2020 號法律《電子政務》經適當配合後補充適用有關程序，因此，申請人可以選擇使用電子方式接收電子通知、補充提交文件資料等等。

### 關於物業、商業登記及公證服務電子化的安全問題

21. 如何保障物業、商業登記及公證服務電子化的安全問題，是整個電子政務最核心和關鍵的問題，任何電子化服務都必須建基於電子化系統的安全可靠和平穩運行，物業、商業登記及公證服務的電子化也不例外。法案第二條第一款的但書規定：“相關電子平台需要進行維護操作或故障而對提供服務造成限制的情況除外”。在電子平台進行維護操作或出現故障時，如何最大限度減低對使用者的影響？有沒有相應的具體制度和配套機制，對公眾和利害關係人事先及時做出公告和通知？如果是例行的維護保養，可以事先及時發佈公告，使公

子  
行  
法  
務  
局

阿  
輝  
林

↓



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

眾和利害關係人事先可以提早安排有關計劃；如果是出現不可預見的緊急情況，例如電子平台遭受網絡攻擊或病毒感染，對於整個登記公證服務有哪些影響？對於這些物業、商業登記及公證服務電子化所涉及的安全問題，委員會非常關注。

22. 提案人表示，登記及公證的電子化服務擬於“一戶通”及“商社通”的電子平台上推出。當預計因部門進行系統維護、升級或為配合部門的應用更新而導致“一戶通”平台上的全部或部分服務受影響時，經部門通知，行政公職局會預先向平台用戶發出提示信息，以使用戶可提早安排計劃。倘若因不可預見的緊急情況導致服務受影響，除技術團隊會進行搶修外，行政公職局亦會即時透過不同途徑（例如發佈新聞）公佈有關信息，以減少對用戶的影響。此外，即使因技術原因導致無法使用有關電子平台上提供的電子化服務，如有需要，當事人仍可親臨登記機關及公證機關的服務櫃檯辦理手續。

### 公證認定之免除或取代

23. 關於作為物業登記或商業登記的基礎並透過電子平台提交的文件，委員會希望瞭解，提案人的意向是否僅在法案第二條第三款規定的情況下，方可取代公證認定？在電子平台上如何進行相應的程序，尤其是有關使用者如何選擇及採用文件的書面內容，以及使用何種電子身份識別工具時會被認為已遵守公證認定的法律要求。

24. 提案人指出，以現時辦理註銷抵押登記所需的“同意放棄抵押權聲明”及“註銷抵押登記申請”為例，由於修法後僅要求該聲明以當場認定方式作出，在“取消抵押登記全程電子化服務”內，將由抵押權

)  
子

子  
子  
子  
子

子

子  
子  
子  
子

子



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

人登入電子平台，輸入有關抵押登錄編號，別選“同意放棄抵押權聲明”，然後進行身份識別，特別是透過面容識別，之後提交登記申請。

25. 對於當面到各公共部門及實體遞交的表格、申請書及紙本聲明等，委員會同意不再要求市民對該等文件進行公證認定，並希望提案人說明法案第八條對十月二十五日第 62/99/M 號法令第四條的行文所建議的修改。各公共部門或實體的主管有否被提醒，其從事接待的工作人員須履行和辦理有關手續？這些公共部門及實體的工作人員是否已具備技術能力去識別和區分《公證法典》第一百五十九條所規定的某一類別公證認定的法定要求，即在甚麼情況下應履行第 62/99/M 號法令第四條所規定的手續，特別是法案第八條建議修改後的該法令第四條第三款所規定的權力的行使審查和資格？例如在公司的代理事務上，前線接待員是否能夠在合理的時間內準確地完成法案所建議的新工作？政府是否考慮規定公共部門須識別所有須公證認定的提交表格、申請書或聲明等的情況，以及是否會準備一本操作手冊，指出在每類情況下工作人員作出接待時應採取的程序是甚麼？

26. 提案人指出，首先，按照現行第 62/99/M 號法令第四條規定，已賦權公共部門的工作人員由其自行核實文件上簽名以取代對照認定的形式要求，本法案僅建議擴展至取代當場認定與涉及資格及權力的認定的形式要求。

另外，法案建議的範圍僅僅適用於“依法”要求認定簽名的應向公共部門“提交的表格、申請書及聲明書”，例如根據第 4/2004 號行政法規《陸路跨境客運規章》第十一條第一款規定要求“發出准照的申請





書須由有權力約束申請實體的人簽名，其身份及簽名須經公證認定”，並非針對所有私人文件。

提案人重申，事實上，每個部門清楚知道甚麼文件依法須進行公證手續，也會向前線人員發出清晰的工作指引。對於擔憂接待人員未能在合理時間內核實簽名人的資格及權力的問題，法案容許其不立刻作出上述認定，而僅僅接收能證明具有相關資格及權力的文件。亦即是說，也可由後續程序中，由部門安排合適的內部工作人員去核實簽名人是否具備相關資格及權力。此外，目前公共部門已基本上不再在法律無規定的情況下要求對文件上的簽名進行公證認定，以及由部門人員自行核實文件上的簽名，不再要求市民另外前往公證機構進行公證手續。

27. 從將來法律實施的操作層面，委員會也希望進一步瞭解，政府在面向公共行政工作人員和社會公眾時，會開展哪些相應的法律培訓和推廣工作。

28. 提案人表示，配合是次修法，法務局會向部門人員介紹新法規定，也會透過圖文包等方式向公眾推廣宣傳。

### 關於呈交註錄

29. 不論是物業登記還是商業登記，其目的都在於公開相關不動產或相關商業企業主及企業的法律狀況，以保障受法律保護的交易之安全<sup>1</sup>。從有效促進登記的角度，當事人呈交登記申請和登記局作出呈

<sup>1</sup> 參見《物業登記法典》第一條和《商業登記法典》第一條。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

交註錄，是整個登記過程中兩個非常重要的環節和方面，因為在物業和商業登記領域奉行當事人請求原則和優先權原則，除在例外情況下由登記官依職權作出登記行為之外，對於相關登記程序的促進，原則上應以當事人呈交登記請求和登記所需的文件作為基礎，登記局應按收件順序在電腦系統內作出呈交註錄，並在申請及有關文件上註明呈交編號及日期。由於呈交日期可以決定本身登記的日期並由此產生相應的法律後果，而呈交編號及日期又決定了優先權的順序，因此對登記請求所作出的呈交註錄是登記法上極具重要意義的法律上行為<sup>2</sup>（acto jurídico），如何因應在本法案引入以電子方式提交物業、商業登記的申請而對呈交註錄做出相應的制度革新，就成為本法案審議過程中一個非常重要的問題。

30. 關於物業登記和商業登記提交登記申請的方式可否統一的問題，委員會希望得到進一步的澄清，法案第五條就修改《物業登記法典》第五十三條所作的新行文以及法案第七條就修改《商業登記法典》第四十條所作的新行文，均對此做了規範。儘管該兩被建議修改的條文的標題是相同的，但其各自的內容卻不相同。按照所作的修改建議，物業登記可以當面或電子方式呈交，而商業登記申請繼續維持現時《商業登記法典》的三種呈交方式，即除當面或電子方式呈交之外，尚可以郵寄方式作出，對此是否有必要和可能在兩種不同類型的登記申請呈交方式上加以統一，換言之，可否在物業登記領域增加以郵寄方式呈交有關的登記申請？

<sup>2</sup> 參見 Vicente João Monteiro, 《澳門物業登記法典註釋及評述》(中文版), 第 283 頁, 法律及司法培訓中心。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

31. 提案人回應，法案第二條及第三條已經統一訂定以電子方式呈交物業登記、商業登記及公證服務的申請、作出相應的呈交註錄及發出呈交收條的規則，因而無須分別在《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》內，就相同事宜作規範。採用此種立法技術，既有助減少重覆條文，更能體現在物業、商業登記及公證的電子化服務上採用相同規則。

32. 至於在物業、商業登記領域應否就呈交登記申請方式作出統一規定的問題，提案人指出，本法案主要目的是為物業登記、商業登記及公證的電子化提供法律基礎，新增的電子呈交方式並不影響按現行《物業登記法典》及《商業登記法典》規定採用其他呈交申請的方式。即使法案建議修改《物業登記法典》第五十三條第二款，僅僅是為了增加要求在呈交登錄內載明以預付金方式繳付的費用，而建議修改《商業登記法典》第四十條第一款，則僅旨在刪除原條文與法案第二條不相容的內容（要求“按行政長官以批示訂定的條件由事務所設於澳門特別行政區的公證員或律師”提交電子申請）。

33. 除上述有關呈交方式的討論之外，以電子方式呈交的登記申請，如何定出呈交申請的日期及時間？是呈交人履行法案第二條第二款所指步驟的日期及時間？對於這些登記申請，法案第五條建議修改的《物業登記法典》第五十三條第一款及法案第七條建議修改的《商業登記法典》第四十條第二款分別所指的“收件”是何時發生？

其次，對呈交的申請分配編號的標準是什麼？如在同一時間內有兩個呈交，一個透過電子途徑作出，另一個以當面方式作出，則哪一



個呈交會被優先給予相應的順序編號？

再者，倘在呈交申請時必須繳納預付金，預付金的繳付時刻，是否也會影響到呈交的日期及時間的確定，以及呈交順序編號的分配？

總之，鑑於物業登記和商業登記的呈交註錄中，呈交編號對於確定優先權的順序至關重要<sup>3</sup>，在引入不同的呈交登記申請方式的情況下，是否有必要在以不同的呈交方式，例如以現場呈交、電子方式呈交或者以郵寄方式呈交登記請求的情況下，建立一個一般性標準，以確立各登記請求的優先順序？

34. 提案人回應，無論申請人是以電子方式、當面或郵件方式呈交登記請求，電腦系統會使用同一編號序列，按先後順序自動分派呈交編號。該編號會即時記載在發給申請人的呈交收條上，且無法事後作出修改。以電子方式呈交時，系統會自動收件及作呈交註錄；當面呈交時是由登記局工作人員收件並操作系統作呈交註錄，而郵寄時則

<sup>3</sup> 《物業登記法典》第六條（登記之優先）規定：

“一、就同一財產所作之登記，按登記日期之先後，先登錄之權利優先於後登錄之權利；如在同一日作出登記，則按有關呈交之順序編號決定優先順序。

二、上款最後部分之規定，不適用於在同一日作出之抵押登錄；該等抵押所擔保之債權係按其金額之比例受償。

三、轉為確定之登記之優先順序，以其作臨時登記時之順序為準。

四、在拒絕作出登記之情況下，因所提出之申訴被裁定理由成立而作出之登記，其優先順序以呈交有關被拒絕之登記行為之請求時之順序為準”。

《商業登記法典》第十條（登記之優先）規定：

“一、就同一事實或財產所作之登記，按登記日期之先後，先登記之權利優先於後登記之權利；如在同一日登記，則按有關呈交之順序編號決定優先順序。

二、轉為確定之登記之優先順序，以其作臨時登記時之順序為準。

三、如屬所拒絕作出登記之情況，因提出之聲明異議或上訴被裁定理由成立而作出之登記，維持被拒絕登記之行為原有之優先順序”。

子  
/

年  
月  
日

10

2

13

14

15

✓





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

境，無疑都具有巨大的好處。本法案在推行物業、商業登記和公證服務的電子化方面，也秉承了一直以來在電子政務領域所奉行的立法政策，無論是在資料互聯的主體範圍，還是在資料互聯所服務的目的和應用的場合，都有所擴大。

38. 但如何在資料的互聯和對當事人個人資料的保護權之間平衡兼顧，如何在對數據的開放和有效利用與當事人個人隱私之間平衡兼顧，委員會對此進行了深入的討論和分析。應當指出的是，在登記和公證服務領域，數據的開放和安全之間存在著一種內在的緊張關係，一方面為了保障交易安全需要公開相關的法律狀況，另一方面登記和公證方面的某些資料又與當事人的隱私等緊密相關，對於法案第四條規定的資料的查閱、處理及互聯的操作，委員會想瞭解更多其相關的立法原意，此條對現行適用於登記及公證服務的制度有何修改？修改的目的是甚麼？

39. 具體而言，公共部門或實體通過資料互聯而取得所必需的資料和文件，除了條文中所列明的目的方面的限制之外，如何處理當事人申請原則與公共部門或實體依職權通過互聯取得資料之間的關係？有無必要規定公共部門或實體在何種前提和條件下，方可通過互聯方式取得所必需的資料和文件？公共部門或實體可以依職權透過互聯方式取得所必需的資料和文件，還是僅僅為了彌補當事人所提交資料的不足，或者說，僅在當事人無法提供有關資料或文件時，公共部門或實體才有權通過互聯方式取得所必需的資料和文件？

40. 此外，委員會還希望瞭解法案第四條第一款所指的部門及實



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

體，在何種情況下可取得與自然人或法人有關的資料及文件。所涵蓋的情況和程序有哪些？這一規定包括申請人在提出申請時，須附同相關資料及文件，然而，如何對互聯給予同意而無需附同資料？有關同意是否必須，抑或是上述第四條第一款已涵蓋取得自然人或法人資料及文件的情況而無需取得其同意？

41. 最後，從數據資料的安全和保護當事人對資料所擁有的各種權利角度，委員會亦想瞭解更多有關控制查閱的安排和措施，以防止查閱資料被濫用。提案人會否考慮制定補充法規，以更好地執行法案第四條的規定，尤其是確保每個公共部門或實體僅可查閱法律賦權其處理的程序有關的資料，並確保在每一公共部門或實體內，僅對特定事項的程序及決定有正當性的人員才可查閱和取得有關資料和文件？會否在不同的公共部門和實體之間，透過跨部門協議，以對同類情況分組的方式，訂定相互通知的具體細節和資料互聯的條件？

42. 提案人回應，現行《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》雖然均有條文對資料的查閱及互聯進行規範，但各有分別。因此，考慮到有關登記機關及公證機關(包括公共公證員及私人公證員)之間存在緊密關聯性，為避免重複在不同法典規範相類似的條文，以及從法律上體現這些機關應遵守相同規則，法案建議統一在法案第四條訂定資料互聯的規定，並廢止散落在不同法典的重複規定，包括《物業登記法典》第二十一條第二款及第三款，《商業登記法典》第七十條第三款及第一百一十八-A條，以及《公證法典》第六十四條第二款及第三款、第六十五條。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

43. 提案人指出，法案第四條第一款建議透過資料的互聯，有效整合尤其是物業登記、商業登記及公證的服務流程，減省居民在辦理相關登記及公證服務時須出示或提交的文件，亦保障了資料的準確性。第二款則參考現行《商業登記法典》第七十條第三款及第一百一十八-A條規定，建議允許公共部門及實體向物業登記局、商業及動產登記局及法務局取得物業登記、商業登記及公證行為的資料及文件，方便其實現部門的目的、履行職務及彌補程序缺陷。

44. 提案人表示，法案第四條建議，當出現程序上的缺陷時，有關公共部門及實體即可依職權透過互聯方式查閱所需資料予以彌補，無需利害關係人給予同意，上述規定符合《個人資料保護法》第六條的規定，無需按該法第九條第一款及第二十二條第一款(三)項取得許可，但仍應遵守該法第九條第二款所定的安全原則及規則。類似規定可見於現行《商業登記法典》第五十條第一款規定、第12/2019號法律《船舶商業登記法》第五十二條第一款及第七十八條，以及第2/2024號法律《汽車登記制度》第五十三條。最後，部門會採取各種安全措施，例如透過“公務通”管控帳號的登入及查閱權限，並在人員查閱時設置日誌記錄，以監控有關操作是否在合理限度內進行，另外在網絡安全和跨部門數據交換安全等方面，亦會採取適當的控制及監管措施。

### 關於對登記機關工作人員賦權的問題

45. 法案第五條及第七條分別在建議修改的《物業登記法典》第二十條第三款及第四款，以及《商業登記法典》第二十二條第三款及第四款引入了對登記機關工作人員賦權的規定，對此，委員會希望瞭解有關修改的必要性、可行性以及對相關人員的指定和責任等方面的





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

問題。

46. 首先，就法案建議賦權物業和商業登記局工作人員作出特定範圍內的登記行為的必要性，提案人在回應中指出，主要是基於以下三方面的考慮：

1) 登記集中由登記官作出，影響登記效率。現時物業登記局僅有 3 名登記官，而商業及動產登記局僅有 4 名登記官，但兩局平均每日須處理二百多宗登記申請；無可否認，實務上由於登記集中積壓由登記官作出，形成瓶頸，影響登記效率；

2) 在登記及公證機關任職的技術輔導員只能協助審查文件，導致其經手的任何文件亦必然地須經他人重複審查及簽署，拖慢服務效率；基於機關運作的迫切需要及考慮到進入登記局及公證署人員職程的開考程序複雜耗時，法務局自二零零三年起陸續安排一些非登記及公證機關編制內的工作人員在登記及公證機關工作，他們現時約佔實際工作人員總數的一半，具有豐富的知識及工作經驗，惟受限於現行法律規定，只可協助執行工作而不得作出任何登記及公證行為；

3) 在公共公證署工作的人員獲賦權作出大量公證行為，但在登記局工作的人員卻未獲賦權作出任何登記行為，兩者存在差異引起爭議。多年前，根據已被廢止的第 105/84/M 號法令及現時生效的第 54/97/M 號法令的規定，在公證署工作的相關人員已獲法律賦權履行部分公證員的職務並作出一系列公證行為。反觀在登記局，儘管已儲備足夠的理論知識和豐富的實踐經驗，甚至具備代任登記官工作的能力的相關人員，惟受限於現行規定，該等人員在登記局僅可協助進行合法性分析，然後交登記官確認登記。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

鑑於存在上述問題，確實需要在行為嚴謹性及效率兩種利益之間取得適當平衡。因此，為優化服務、提升效率及善用人員，以緩解登記及公證機關的人力資源問題，經參考公證上對人員作出部分放權的法律規定，並借鑒葡萄牙類似的法律規定（葡萄牙《物業登記法典》第七十五-A條及《商業登記法典》第五十五-A條），法案建議對於常見幾類複雜程度不高的登記，賦權予具備一定專業知識及工作經驗的工作人員，讓其在審查文件後能夠直接作出有關的登記行為。

47. 關於賦權登記機關工作人員的方式和範圍問題，法案最初文本第五條建議修改《物業登記法典》第二十條第三款，法案最初文本第七條建議修改《商業登記法典》第二十二條第三款，兩者均規定“在登記及公證機關執行職務至少五年的登記及公證機關人員編制內的人員及不屬該人員編制內的人員，可由登記官指定在其監管和領導下作出以下登記行為”，委員會希望瞭解登記官可作出指定的情況以及指定和公佈的方式。

48. 具體而言，在甄選指定人員的標準方面，指定登記及公證機關人員作出登記行為，是否必須由職程內較高職級的人員開始，並在每一職級中考慮有關的學歷及年資？還是可以在職程內任何職級的人員中作出指定？是否有工作量分配的要求？對登記及公證機關人員編制以外的工作人員的指定是否有特別的要求？

49. 提案人經綜合考慮各種情況和意見，將最初文本中上述條文的內容修改為：“在登記及公證機關執行職務至少兩年的登記及公證機關人員編制內的人員及不屬該人員編制內的工作人員，在登記官的

子  
/

!

子  
子

五

何  
輝  
林

√



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

監管及領導下，可作出以下登記行為...”，亦即是，刪除“指定”的表述，以避免引起誤會，因為這是一種法定賦權，法律上無須登記官進行“指定”的手續。

50. 對於如何保證有關工作人員正確履行相關的登記工作，在提高登記工作效率和保證登記工作的合法性和嚴謹性取得平衡的問題，提案人回應，為監管及領導登記局的運作以及為降低賦權可能產生的風險，日後，登記官除了會適時發出必要的指引或工作上的指示外，亦會在謹慎考慮各工作人員的能力、經驗及表現後方為其設定系統權限。只有獲設權限的工作人員，才可行使由法律賦予的權限，透過輸入密碼確認有關規定內所指的幾類登記。工作人員必須按照合法性原則，在法律訂定的標準及限制內行使職權，並遵守有關不得兼任及迴避的法律規定。而且，登記官亦可透過系統監察工作人員所作的登記行為。

51. 此外，在專業培訓方面，提案人表示，登記及公證機關人員編制內的人員根據第 54/97/M 號法令及第 163/2022 號行政長官批示，在入職和晉升方面，均須修讀登記及公證的課程；不屬登記及公證機關人員編制內的工作人員，尤指一般職程的工作人員，根據第 14/2016 號行政法規，在晉升時亦要求修讀一定比例的與職務相關的培訓課程。再者，法務局一直有定期安排在登記及公證機關執行職務的工作人員接受有關培訓。

52. 在權利及責任方面，委員會希望提案人澄清，有關被賦權做出登記行為的工作人員，在擔任作出登記行為的職務時是否有權收取



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

附加報酬？由被賦權的工作人員作出及確認的登記行為是否由其負責？

53. 提案人回應，由於經調整賦權範圍後，有關工作人員有權作出的登記行為已相對不多，而且，正如前述根據現行法例規定公證署的工作人員自第 105/84/M 號法令生效之日起至今一直作出大量公證行為，但他們並沒有收取附加報酬，因此，儘管法案建議賦權登記局的工作人員作出幾類複雜程度不高的登記行為，卻並未同時建議他們因此有權收取附加報酬。

54. 為處理有關責任的問題，新通過的修改《民事登記法典》的第 11/2024 號法律第五條，修改了十一月二十八日第 54/97/M 號法令，在該第 54/97/M 號法令第二十條內增加第三款規定：“三、第四十一條第二款、第四十二條及第四十九條規定，經作出必要配合後，適用於在登記及公證機關執行職務且不屬該機關人員編制內的工作人員”，以及將該法令第二十五條修改為：“一、不得以行政任用合同及個人勞動合同制度擔任登記官、公證員以及登記局及公證署人員各職程任何職級的職務。二、上款規定不適用於下列情況：a) 外聘人員；b) 第二十七條第二款及第三款所規定的情況；c) 處於第二十條第一款所規定狀況的不屬登記及公證機關人員編制內的工作人員”。

這樣，根據經修改後的第 54/97/M 號法令第二十條及第四十九條規定，任何登記及公證機關的工作人員對執行職務時在違反規範下所作出的行為或不作為應負個人責任，但不妨礙登記官及公證員因其疏於監管或領導而引致發生該等行為或不作為所應負的連帶責任。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

55. 關於物業登記局工作人員經賦權後可作出的登記行為的範圍問題，考慮到物業登記行為本身的高度專業性和技術上的複雜性，對於法案最初文本第五條建議修改《物業登記法典》第二十條第三款所指的事實類別，由於物業登記是以摘錄方式作出（《物業登記法典》第六十八條第二款），因此，登記官除了審查申請的可行性外，還經常需要運用專門的知識將法律事實聯繫起來，找出文件對現存登記的影響，故此，委員會對被賦權的工作人員是否具備足夠的專業能力，對該款所列舉的登記事實作出處理表示疑問，並請提案人考慮對該第三款所列舉的事實範圍作出適當調整。

56. 經審慎考慮，提案人認為適宜對有關《物業登記法典》第二十條第三款所列舉的事實範圍作出調整，刪除最初文本的第三款 a) 項、b) 項、c) 項及 g) 項的內容，將有關登記行為保留僅可由登記官作出。

57. 與此同時，由於建議將賦權範圍大幅減少至只針對幾類複雜性程度不高的登記行為，提案人亦建議相應地將工作經驗的要求由“五年”下調至“兩年”，以便與經第 11/2024 號法律（修改《民事登記法典》）所修改的第 54/97/M 號法令第二十條規定的內容一致。

58. 基於同樣的理由和考慮，對於法案最初文本第七條建議修改《商業登記法典》第二十二條第三款所指的事實種類，考慮到在公司設立程序及章程修改程序中，在申請登記前可無須法律專家參與審查該等程序的合法性及規範性，故此，委員會為穩妥起見，也請提案人

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom right margin.



考慮調整該第三款所列舉的事實範圍。

59. 經審慎考慮，提案人認為適宜對法案最初文本有關《商業登記法典》第二十二條第三款所列舉的事實範圍作出調整。除繼續保留複雜程度相對不高的幾類登記工作外(包括最初文本的第三款 a)項、b) 項中的 (4) 分項和 d) 項)，考慮到如使用有關商業登記的全程電子化服務，則登記所依據的文件實際上是按預設格式(有關格式化條款由商業及動產登記局提供)透過平台生成，審查其合法性的工作難度明顯不大，故此，提案人在法案修改文本中對該條第三款 b) 項的登記的事實範圍作出限縮，將有關登記的事實調整為“以按預設格式在電子平台上作出的法律行為作為依據而作出的涉及有限公司下列事實的登記：(1) 設立文件，包括章程及其修改；(2) 股之合併、分割及移轉；(3) 行政管理機關及監察機關的成員以及公司秘書的委任及接受委任的聲明、續任及非因任期屆滿而引致職務的終止”。

### 關於註銷抵押登記的請求

60. 委員會希望進一步瞭解，經法案第五條建議修改的《物業登記法典》第五十條第一款的新行文，與法案第二條第三款的規定如何銜接，以便製成載有抵押權人就註銷表示同意的書面文件，並將其附於以電子方式註銷抵押登記的申請的卷宗內。按法案第二條第三款所指的，提案人認為註銷抵押登記請求的典型情況是什麼？這個以電子方式註銷抵押登記的程序有哪些步驟？是否透過“一戶通”還是透過其他電子平台驗證用戶身份？使用電子平台製成載有抵押權人就註銷表示同意的書面文件是否需要支付費用？倘是，誰負責支付有關費用？



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

61. 提案人指出，現時，申請註銷抵押登記，申請人須提交“同意放棄抵押權聲明”及“註銷抵押登記申請”。按照法案建議，如屬抵押權人申請取消登記的情況，其須登入電子平台，輸入擬取消的抵押登錄編號及別選“同意放棄抵押權聲明”，然後，進行身份識別(特別是透過面容識別)及提交登記申請。有關平台包括“一戶通”及“商社通”。此外，使用電子平台製成抵押權人就註銷表示同意的聲明不需要支付費用，而註銷抵押登記手續費則按現行規則處理，可由任何利害關係人透過平台線上支付或親臨櫃枱支付。

62. 另外，委員會亦希望瞭解法案第五條建議修改的《物業登記法典》第五十條第一款的新行文，與法案第二條第二款及第四款的關係：如註銷抵押登記申請是由業權人而非抵押權人於電子平台提出，在此情況下，是否接受上傳載有抵押權人簽名經當場認定的紙本文件經數碼化後的電子文件？

63. 提案人回覆，“取消不動產抵押登記全程電子化”只提供予以下兩類人士使用：

1) 抵押權人：根據法案第二條第三款及法案建議修改的《物業登記法典》第五十條，可由抵押權人登入電子平台作出“同意放棄抵押權聲明”並提出註銷抵押登記申請；

2) 具公證員資格的律師：根據法案第二條第五款、法案建議修改的《物業登記法典》第三十二條第二款 b) 項及第五十條，具公證員資格的律師可將經當場認定抵押權人簽名的“同意放棄抵押權聲明”的紙本文件數碼化製成電子文件，並在以電子方式提出註銷抵押登記



申請時將上述電子文件上載。然而，不接受私人上載由其製成的有關電子文件，因為根據法案第二條第四款，有關文件僅具有副本的效力（經審慎考慮，提案人建議將法案最初文本中所指“如其作成人已確定，即具有私文書的證明力”修改為“僅具有副本的法律效力及證明力”）。

當用戶輸入擬取消的抵押登錄編號後，如其不具備以上任一身份，將無法進行下一步操作。

### 透過視像會議作出的公證行為

64. 根據法案最初文本第九條建議修改的《公證法典》第八條第二款的規定，身處澳門特別行政區的公證員可與全部或部分訂立行為人及參與行為的其他人進行遠距離視像會議，並在會議上經適當宣讀公證行為內容後，以電子方式作出有關公證行為。此規定是否適用於所有的公證員，即公共公證員、私人公證員和專責公證員？是無例外地適用於公證員權限範圍的所有行為？據此規定，視像會議可僅由部分訂立行為人和參與行為的其他人進行；在此情況下，公證員如何將未參與視像會議的其他訂立人納入到公證行為內？在視像會議中所作出的行為會否成為錄像錄音的對象？除了《公證法典》第十四條規定的拒絕作出公證行為的義務的情況外，對於透過視像會議作出的公證行為，是否不存在拒絕作出公證行為的義務的其他情況，尤其是如果公證員對訂立行為人及參與行為的其他人的自由意志存有疑問，又或不具備必要的技術條件？

65. 針對委員會在細則性審議過程中所提出的上述問題，提案人回覆，法案最初文本建議在《公證法典》第八條增加第二款至第四款





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

規定<sup>4</sup>，旨在為遠程公證提供法律基礎，但作出有關公證行為須遵守的條件（例如適用對象、行為範圍、程序性規定、技術要求及安全管理措施）則由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂定。

提案人指出，“傳統公證”要求公證行為的訂立行為人和其他參與人（以下將“公證行為的訂立行為人和其他參與人”簡稱為“公證行為的參與人”）與公證員面對面，在完成公證程序後共同在紙本文件上親筆簽署。而“透過視像會議作出的公證行為”（俗稱“遠程公證”）與前者的主要區別為公證行為的參與人無須和公證員面對面，他們通過帶有語音和視頻功能的軟體和設備即時進行線上會議，並在完成公證程序後共同在電子文件上進行電子簽名。無論進行“傳統公證”或“遠程公證”，當公證員就參與人之精神是否健全存有疑問，應根據《公證法典》第十四條第一款c項規定，拒絕作出有關公證行為。

至於“公證員在不具備技術要求的情況可否拒絕作出公證行為”的問題，提案人指出，當不具備有關要求，技術上有關系統應會作出限制，使公證員無法進行後續操作。

最後，提案人表示，上述第二款規定公證員可與“部分”公證行為的參與人透過視像會議作出公證行為，本意旨在容許“部分”參與人因應實際情況而選擇親身到公證員面前，與公證員身處同一音像設備覆蓋範圍之處，共同參與線上會議及以電子方式簽名。

## 66. 委員會亦希望進一步瞭解此制度與反清洗黑錢的義務和建議

<sup>4</sup> 法案修改文本建議將有關內容放在新增加的《公證法典》第八-A條內。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

之間的銜接，特別是考慮到訂立行為人可身處澳門以外，而有關資金的轉移只能在外地進行的情況。

67. 提案人回覆，由於訂立行為人是按照本澳法律進行公證行為，故其須受本澳打擊洗黑錢法律及指引約束，例如，訂立行為人依指引須向公證員提交“打擊清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防性義務聲明表”。另外，目前已有當事人在表格內聲明採用“外地支票或本票”及“外地銀行轉帳”的支付方式，未見上述情況對防範洗黑錢的措施造成影響。

68. 另外，考慮到網絡安全以及人工智能可模擬人的影像、外觀和聲音所產生的風險，委員會希望瞭解提案人是否有條件考慮於補充法規內，制定透過視像會議作出的公證行為的技術控制及安全管理措施。

69. 提案人指出，“遠程公證”必須使用指定的電子平台進行，並且將要求用戶以保障級別為“非常高級”的電子身份識別工具（例如：一戶通人面識別）登入電子平台。電子平台亦會向登入系統的用戶發出隨機檢測（例如 SMS 驗證碼等等）以確保並非屬盜用帳戶，又或影像、外觀和聲音以人工智能方式模擬出來的情況。此外，“遠程公證”亦會考慮要求須在指定受監控的位置及透過指定機構提供的設備進行。

### 以電子方式作出公證行為的範圍

70. 除上述透過遠距離視像會議方式作出的公證行為之外，法案



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

第九條建議對《公證法典》第四十三條（資料庫及其編排）、第四十九條（紙本簿冊及文件的數碼化及處置）、第五十一條（繕立行為之處）、第五十三條（作成）以及第一百三十九條（附註的定義及方式）進行了修訂。

上述的第四十三條（資料庫及其編排）新增的第四款規定：“如技術條件許可，法務局局長可透過批示決定自指定的日期起應按所要求的格式，將載有下列公證行為的紙本文件數碼化製成電子文件以存檔於中心資料庫”。

上述的第四十九條（紙本簿冊及文件的數碼化及處置）第一款規定：“公證機構的紙本簿冊及文件可按法務局所要求的格式數碼化製成電子文件以存檔於第四十三條所指的資料庫，但不影響該條第四款規定的適用”。

上述的第五十一條（繕立行為之處）新增加了三款，其中第六款規定：“公證遺囑、公證書及以經認證的文書的方式設立社團、創立財團或修改有關章程的行為，可記載於法務局提供的電腦系統內，並以電子方式收集到場的公證員、訂立行為人及參與行為的其他人的簽名；如無法以電子方式收集訂立行為人或參與行為的其他人的簽名，則應在文書內指出此事及不能收集簽名的原因”。根據該條規定，有關公證行為既可以傳統的紙本方式作出，也可以在法務局提供的電腦系統內以電子方式作出。

上述的第五十三條（作成）第四款規定：“如技術條件許可，法



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

務局局長可透過批示決定自指定的日期起公證遺囑、廢止遺囑公證書、公證書、獨立公證文書、認證語、認定語及證明書應透過法務局提供的電腦系統作成，而不適用以上數款的規定”，據此，在技術條件許可的情況下，幾乎所有的公證行為，都可以電子方式作出。

上述的第一百三十九條（附註的定義及方式）新增第五款和第六款。第五款規定：“如技術條件許可，法務局局長可透過批示決定自指定的日期起下列文書的附註應使用法務局提供的電腦系統作出及簽署，而不適用以上三款的規定：a) 以紙本為載體的公證遺囑或公證書，自其經數碼化製成電子文件以存檔於第四十三條所指的資料庫後；b) 第五十一條第六款及第七款所指的文書”；第六款規定：“未遵守前款規定的方式作出的附註視為不存在”。

從上述的新增加和修改的規定來看，體現了根據技術條件的可行性，逐步擴大以電子方式作出公證行為的範圍這一總體目標和要求，但在具體規範層面需要深入分析和研究處理的是，有些公證行為是在法律生效後，即時得以以電子方式作出；而有些公證行為是在技術條件許可的情況下，根據法務局局長批示所要求的格式以電子方式作出，法案中做出這種區分。委員會關注的是，除了基於技術條件考慮之外，還有哪些考量因素？

71. 提案人就該等規定所考慮的因素及必要性進行了詳細說明，法案中主要區分兩類情況：

1) “可”採用另一方式：

關於上述的第四十九條第一款，建議公證員可選擇紙本存檔以外



的另一種存檔方式：電子存檔，後者具有方便公證機關本身搜索及利用文件，以及可節省保存成本的優點。

關於上述的第五十一條第六款，建議讓公證行為的參與人可選擇親筆簽署以外的另一種簽署方式：在“簽名板”上簽署，後一簽署方式具有無紙化及安全的優點，亦方便於簽署文書後立刻利用數據傳輸的方式協助其他部門(例如登記機關、財政局及印務局)快速且準確辦理後續手續。

2) “應”遵守特定方式：

關於上述的第四十三條第四款，建議要求公證員將相關公證行為的紙本文件數碼化製成電子文件存檔於資料庫，此舉既方便公證機關本身搜索及利用文件，又方便了其他公共部門及實體(尤其是登記機關及財政局)以互聯方式查閱有關文件，讓市民少跑一趟。

關於上述的第五十三條第四款，建議要求公證員使用法務局提供的電腦系統製作有關公證行為，如此作出，系統內自然地會保存了行為的數據資料，這有利於進行資料整理、搜索、查核及傳輸，以及為將來倘有的爭議提供證據。

關於上述的第一百三十九條第五款，建議要求公證員以電子方式作成及確認有關附註，從而避免出現儲存於法務局相關系統內的資料及文件與紙本文件的內容不一致的情況，節省找尋紙本文件的時間，讓公證員能夠快捷地作出附註，以及避免所保存的紙本文件受損。

子  
會  
公  
東  
H  
D  
阿輝輝

✓



然而，在上述第2)項所指的各情況下，為增加靈活性，法案尚建議在“應”一字前增加“如技術條件許可，法務局局長可透過批示決定”的表述，相關表述旨在將裁量權賦予法務局局長，讓其得以根據實際情況(尤其考慮系統的開發情況及穩定性，人員培訓情況及業界反饋的意見)靈活且適時地作出適當決定，包括局長可決定先在公共公證署推行，其後再在提供操作指引的情況下擴展至私人公證員。

72. 委員會仍關注的是，在技術條件許可的情況下，上述幾個條文對以電子方式作出公證行為進行規定時，為何有關公證行為的範圍有所不同？在技術條件許可時，以電子方式作出公證行為，對於公證機關而言，是強制性要求還是任意性要求？將來新法生效後，應該是存在兩種公證行為模式，即以紙本方式作出的公證行為模式和以電子方式作出的公證行為模式，對於公證行為所服務的當事人來講，以何種方式作出公證行為，主要是取決於當事人的需要和選擇嗎？

73. 提案人指出，對市民而言，新法生效後，較可見的變化為，某些公證機構可讓市民選擇以電子方式繕立公證書。按現時計劃，首先將於公共公證署推行上述的第五十一條第六款規定的電子簽署方式，待系統較為穩定安全後，方會逐步擴展至具備適當設備的私人公證員。

### 依職權宣告商業名稱失效

74. 為了對有關問題進行深入的分析 and 討論，委員會首先希望瞭解這方面的基本情況，尤其是在澳門已結業且沒有財產，但沒有更新其商業登記資料的公司的情况。有多少公司處於上述情況？主要是什麼類型的公司？提案人有否考慮設立一個公司消滅的過渡制度，以應

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

對這一情況？

75. 提案人指出，目前，已於財政局註銷營業稅登記的公司數量約為 41,000 間，而已於商業及動產登記局申請因完成清算而消滅登記公司僅為 13,000 間，兩者相差約 28,000 間。有關數字反映出現實中存在大量無任何經營活動甚至已結業的公司，然而，這些公司並沒有依法作出解散。

事實上，公司消滅前，一般須經過清算及分配剩餘資產、債權及債務的程序。然而，行政當局並無條件知悉公司的財產狀況（尤其當涉及無須登記的財產），因此，在現行《商法典》第三百一十五條已就公司的解散原因作出規範的情況下，提案人暫無考慮為處理不營業公司而創設新的消滅公司制度。

76. 法案第十二條建議修改《商法典》第二十條第二款中所提及的“營業稅登記”一詞，是否指向財政局遞交 M/1 格式的營業稅申報表，以申報公司開業？這一表述是否只包括這個申報的義務，抑或還包括其他情況？現時，根據《商業登記法典》第四十五條第一款 d) 項的規定，任何商業登記申請，包括公司設立的登記申請，如不遞交為稅務目的而提交的開業申報書副本，均可被拒絕。抽象地說，《商業登記法典》第四十五條的規定似乎可以避免一間公司進行設立的商業登記而不向財政局為營業稅目的提交開業申報，那為何法案最初文本第十四條(二)項建議廢止《商業登記法典》第四十五條第一款 d) 項？

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



77. 提案人回應，法案建議修改的《商法典》第二十條第二款中所提及的“營業稅登記”一詞，適用於公司已設立但未作“營業稅登記”的情況，是指納稅人向財政局遞交 M/1 格式的開業申報表的義務。

由於按照《營業稅章程》第八條第一款的規定，開業申報表是開展經營活動前三十天提交，而按多年的實踐經驗，一些公司在完成公司設立的商業登記後，並非即時開展經營活動，故依法無須立即向財政局作開業申報。為了配合現實情況，故法案提出此項修改。

另外，為了確保登記局與財政局有良好溝通，法案建議修改的《商業登記法典》第四十四條第四款 a) 項規定，登記局應透過互聯方式將公司設立的確定性登記資料通知財政局，同時法案建議修改的《商業登記法典》第十九-A 條第一款亦規定財政局應透過互聯方式將法人商業企業主作出營業稅的開業申報事實通知登記局。有關的互聯措施使部門彼此之間掌握公司設立及申報開業的資料，在令公司能因應業務的開展的實際日期按法定期間申報開業的同時，亦讓部門可以監察申報義務的履行情況。

78. 法案第十二條建議修改《商法典》第二十條第二款中所提及的“註銷營業稅登記”一詞，是否指向財政局遞交 M/1 格式的營業稅申報表，以申報公司結業？這一表述是否只包括這個申報的義務，抑或還包括其他情況？在“註銷營業稅登記”的情況，考慮到《商業登記法典》第五條所列舉的須登記的事實，公司須就哪些事實作商業登記，方不用每年作出擬繼續使用其商業名稱的聲明？

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.





79. 提案人回應，法案建議修改的《商法典》第二十條第二款中所提及的“註銷營業稅登記”一詞，適用於因納稅人自行申報終止業務而被財政局取消營業稅登錄（《營業稅章程》第八條第二款 d）項、第二十二條第一款及第二款），以及被財政局依職權取消納稅人登錄（同一法規第二十二條第五款）的情況。

即使法人商業企業主的營業稅登錄已被取消，但如已作出以下事實的登記，亦無須每年向登記局作出擬繼續使用其商業名稱的聲明：

- 1) 解散登記，但以未於清算程序中議決重新經營業務為限（《商業登記法典》第五條 s）項及 u）項）；
- 2) 業務中止，但以該登記未失效及無作出復業登記為限（《商業登記法典》第五條 v）項）；
- 3) 因完成清算而消滅公司的登記（《商業登記法典》第五條 u）項）。

80. 法案第十二條建議增加《商法典》第二十條第三款中所指的“任一股東、行政管理機關成員或尚有的秘書”，均有正當性以公司的名義作出擬繼續使用其商業名稱的年度聲明，而無須證明其具有為此目的代表有關公司的權限？

81. 提案人回應，鑑於股東、行政管理機關成員及尚有之秘書均具有提出商業登記申請的正當性（《商業登記法典》第二十五條第三款、《商法典》第一百八十七條第二款及第三款），本款採取相同的方式，使該等人士亦具正當性為公司作出擬繼續使用其商業名稱的聲明。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

82. 根據法案第十二條建議增加的《商法典》第三十五條 d) 項的規定，有關利害關係人以公司的名義提交年度聲明的期限為何？如在該期限屆滿後仍未提交年度聲明，登記局何時才會啟動及完成依職權宣告商業名稱失效的程序？

83. 提案人回應，按照法案第十二條建議修改的《商法典》第二十条第二款規定，聲明須於作出公司設立的登記或註銷營業稅登記後翌年起開始提交，而提交的期限為該年度的任何時間。

例如：某公司的營業稅登記於二零二四年被註銷後沒有重新登記，利害關係人須於二零二五年度提交第一份擬繼續使用商業名稱的聲明。倘利害關係人於二零二五年至二零二七年期間，連續三年都沒有作出擬繼續使用有關商業名稱的聲明，登記局應於二零二八年，有序啟動依職權宣告商業名稱失效的程序<sup>5</sup>。

84. 根據法案第十二條建議增加的《商法典》第三十六條第六款的規定，公司仍具有法律人格及可使用相關商業名稱，儘管須加上“商業名稱已失效”的字樣。那麼，在甚麼情況下其他公司可以採用同一商業名稱？在這種情況下，是否仍適用《商法典》第十六條所規定的商業名稱新穎原則？

85. 提案人回應，按照法案第十二條建議修改的《商法典》第二十

<sup>5</sup> 法案修改文本將不作出擬繼續使用有關商業名稱的聲明的期限由四年改為三年，參見法案修改文本第十二條建議修改的《商法典》第三十五條 d) 項的行文。



條第一款(同時參見現行《商法典》第二十條第一款及第二款的規定),商業名稱的失效會使商業企業主喪失對商業名稱的專用權。換言之,一旦某一商業名稱失效,其他公司即有權在不違反與商業名稱有關的其他原則及規定的情況下,在商業及動產登記局採用有關商業名稱進行登記,並隨即享有對此商業名稱的專用權。

### 以電子方式設立公司

86. 委員會希望瞭解法案第十二條建議增加的《商法典》第一百七十九條第八款所指的以電子方式設立公司的情況。這裡所規定的以電子方式設立的公司是否適用於所有類型的公司?有關的設立行為應當限於以認定股東簽名的設立文件而設立公司,而不包括以認證語或公證書方式設立的公司,以及以非現金方式,尤其是以不動產繳付公司資本的情況?

87. 提案人表示,法案所指以電子方式設立公司,是一項由登記局在有關電子平台上提供預設格式予申請人填寫資料的服務,第一階段的服務範圍僅限於股東聲明以現金繳付全數出資而設立的有限公司(及一人有限公司),不涉及以不動產出資而須採用公證書的情況。

88. 考慮到法律行為之一般規則,經按《商法典》第一百九十一條的規定作出配合後,適用於公司的設立,那麼,設立公司之意思表示應如何表達?

89. 提案人回應,如採用電子方式設立公司,全體股東須對載於電子平台上的資料作出明示同意(尤其包括《商法典》第一百七十九

之

之

之

之

之

之

之



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

條第三款 c 項及 d) 項所規定的內容)，該同意與紙本方式在合同內作出的意思表示無異。同時，為確保該同意由股東本人作出，平台會採取對應於保障級別為“非常高級”的電子身份識別工具證實股東身份。

90. 當設立公司的股東的意思表示是以電子文件明示作出及簽署，且無紙本文件正本時，該電子文件是否具有第 5/2005 號法律第四條所規定的證明力，又或提案人考慮就有關情況制定專門的法律規定？

91. 提案人表示，法案第十二條建議增加《商法典》第一百七十九條第八款規定：“八、如提供商業登記線上服務的電子平台上允許按預設格式提供第三款 b 項至 f 項及第五款規定的資料，且有關資料經由採用具適當保障級別的電子身份識別工具證實其身份的全體股東一致同意，在呈交相關登記申請後，視全體股東已採用書面及經公證認定簽名的方式簽訂有關設立文件。”此處行文採用了“視全體股東已採用書面及經公證認定簽名的方式簽訂有關設立文件”的立法技術，使電子文件具有等同於經認定簽名的文書的證明力。

92. 若在公司設立過程中出現不當情事，是否有任何實體將會代替律師根據《商法典》第一百九十二條的規定對公司負責？還是這是屬於股東與公司的風險？

93. 提案人回應，根據《商業登記法典》第一百一十九條第一款的規定“使虛假行為或法律上不存在之行為被登記者，除可能負刑事責任外，亦須對造成之損害負責。”因此利害關係人應對其等所聲明及

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right margin.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

呈交的內容（包括但不限於出資的繳付方式及是否足繳等事宜）的真實性負責，否則須承擔倘有的法律責任。

94. 委員會亦希望瞭解法案第十二條建議增加的《商法典》第一百七十九條第八款規定的制度，如何配合關於打擊清洗黑錢的義務及建議。

95. 提案人回應，如採用電子方式設立公司，股東須在提交登記請求時一併提交為履行打擊清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的預防性義務聲明表。如不同意提交，則不能使用該項電子服務提交公司設立的登記請求。

#### 以電子方式作出決議

96. 委員會希望瞭解經法案第十二條建議增加的《商法典》第二百一十七條第十款所指的以電子方式作出決議的情況。可通過電子方式作出決議的事項有哪些？預設格式是否也包括議決建議文本？除建議文本、投票期限的通知及股東的投票外，是否還有其他可通過代理方式作出的事項，如書面聲明，亦會成為以電子方式作出的決議的一部分？股東的投票是否視為書面表決並從而適用《商法典》第二百一十七條第五款、第六款、第八款及第九款的規定？

97. 提案人回應，法案第十二條建議增加的《商法典》第二百一十七條第十款，目的為將來推出電子方式決議的服務提供法律基礎，提案人會按實際情況逐步推進各項服務。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

按現時的構思，為確保投票由股東本人作出，僅當全體股東均為有關電子平台的用戶，方允許使用電子方式作出決議。至於具體流程，應由任一股東在電子平台上擬定議決的建議文本，並使用平台功能通知其他股東（例如一戶通內的推送通知功能）在指定期間內投票。而且，須注意的是，這種決議方式僅適用於全體股東一致同意議決建議的情況，否則按法案第十二條建議的《商法典》第二百二十八條第一款b)項，決議應為無效。

由於可透過電子服務的流程設計，使擬定決議文本、收集投票意向和生成決議文件的流程規範化，因此以電子方式議決無須適用《商法典》第二百一十七條第五款、第六款、第八款及第九款的規定。

98. 為適用法案第十二條建議修改的《商法典》第二百三十三條的規定，由誰編製以電子方式作出的決議的議事錄？誰可登入電子平台下載或列印組成以電子方式作出的決議的資料的書面文本？誰可證實或認證根據法案第十二條建議修改的《商法典》第二百三十三條第三款的規定應存檔於公司的文件？

99. 提案人回應，法案建議修改的《商法典》第二百三十三條第三款已規定以電子方式作出的決議的文件副本須於公司存檔，屆時參與決議的股東可在電子平台上下載有關決議後再存檔於公司簿冊。如公司設有公司秘書，其有權按照《商法典》第二百三十八條規定的權限，證明摘自公司簿冊之副本或轉錄本為真實、完整及適時。

#### IV. 細則性審議



除了概括性分析外，委員會亦根據《立法會議事規則》第一百二十九條的規定，對法案進行細則性審議，尤其針對法案與其他法律之間的協調、法案中葡文本的對應等技術問題對進行逐條審議，以確保法律規定在技術上的妥善。

### 第一條-標的

100. 本條並無實質性修改，只是對本條最初文本的行文做個別文字上的調整。

### 第二條-以電子方式進行登記及公證的手續及行為

101. 本條的規定在整個法案中佔有非常重要的地位，是整個法案最基礎、最核心的條文。從立法技術上講，本條的規定將在物業、商業登記以及公證服務領域有關電子化的專門性規則集中在本條作一般性規定，規範內容涵蓋有關服務申請、聲明、通知、發送文件或卷宗、有關法律行為在電子平台上的預設格式、免除公證認定簽名等一系列事項，因而委員會對該條進行了全面的討論，並與政府代表充分交換了意見，為了更有效和方便將來法律的適用，也適宜在技術上對本條的規範內容及立法原意逐一作出較為詳盡的說明。

102. 因應本條內容的修改，相應修改了本條的標題，將“以電子方式呈交申請及文件”修改為“以電子方式進行登記及公證的手續及行為”。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten checkmark at the bottom right.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

103. 針對本條第一款的規定，為明晰“指定的電子平台”的含義，法案修改文本將其修改為“提供有關線上服務的電子平台”，並在後續條文中統一簡稱為“電子平台”。本款中所指的公證服務，按照提案人所作的說明，只包括目前三間公共公證署所提供的公證服務，尚不包括私人公證員和專責公證員所提供的服務。

104. 此外，在法案的最初文本中，本款的行文只提及“物業、商業登記及公證服務的申請，可於任何時間以電子方式透過指定的電子平台呈交”，也即僅限於有關登記和公證服務的申請，對於嗣後提交作為有關申請依據所需的其他文件以及在後續所進行的程序，是否登記局或公證機關與當事人之間的公文往來和互動，包括通知、聲明或補充資料、發送文件等行為，均得以電子方式進行？

105. 值得指出的是，經新近通過的第 11/2024 號法律所修改的《民事登記法典》第九條第二款規定：“二、本法典規定的通知、聲明，以及提出申請、請求和發送文件或卷宗，得在提供民事登記線上服務的電子平台上以電子方式為之”。由此可見，當事人向民事登記局提出的申請以及與該局進行的其他行為，均可通過電子方式進行，為何在物業登記、商業登記和公證服務方面，將當事人以電子方式進行的行為，僅僅限定在提出登記及公證服務的申請階段？委員會對於採取此種不同的解決方案的理由，與提案人進行了探討。

106. 提案人回應，經審慎考慮，為方便市民查找法律，提案人建議將本條第一款的內容修改為：“物業、商業登記及公證的手續及行

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

為，尤其是申請、聲明、通知和發送文件或卷宗，可於任何時間以電子方式透過提供有關線上服務的電子平台（下稱“電子平台”）作出及處理，但相關電子平台需要進行維護操作或故障而對提供服務造成限制的情況除外。”

107. 與此同時，提案人對本法案與經新近通過的第 13/2024 號法律所修改的第 2/2020 號法律《電子政務》兩者之間的補充適用關係作出進一步澄清。該第 2/2020 號法律第一條第四款規定：“...四、本法律的規定經作出必要配合後補充適用於以電子方式作出的登記及公證行為”，以及該法律第二十八條規定：“一、在登記及公證機關進行的行為及程序，尤其是聲明及申請，均可由電子身份識別工具持有人在統一電子平台作出及處理，而其法律效力等同於在該等機關作出及處理相同內容的行為及程序的法律效力，不論法律所規定的形式要求為何，但不影響下款規定的適用...”，據此，當本法案所建議的規範內容對登記公證服務的電子化事宜沒有專門規定時，將補充適用上述修改後的第 2/2020 號法律，兩者共同為登記及公證服務的電子化提供法律基礎。

108. 對於本條第二款的規範含義，委員會曾提出如下問題：第一，該款所指的電子身份識別程序，與本條第三款所指的以電子身份識別工具核實身份程序，是相同程序，因而只需要一個使用者帳戶，還是屬不同程序，因而需要多於一個使用者帳戶？第二，在通過指定的電子平台進行物業、商業登記及公證服務申請時，上載組成申請所需的文件，這些文件的形式為何？可以是法律所要求和接納的各種類型的文件嗎？或者說，既可以是公證書，也可以是經認證文書，甚至是

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.



私文書？

109. 提案人回應，對於上述第一個問題，第二款旨在概括說明在電子申請程序中申請人可進行的操作，包括填寫信息、上載文件及進行身份識別；該第三款則強調“行為人採用具適當保障級別的電子身份識別工具證實其身份”，方視為已遵守有關法律要求，在此過程中，不會使用多於一個使用者帳戶。對於第二個問題，每一類網上服務均會預設應提交哪些申請所需文件。根據本條第四款和第五款的規定，無論紙本文件的正本為公文書、經認證文書或私文書，只要由紙本文件數碼化而製成的電子文件是由私人上載，則有關電子文件僅具有副本的法律效力及證明力；相反，如由公證員上載，則有關電子文件按法案第二條第五款的規定具有與該紙本文件相同的法律效力及證明力。

110. 經討論後，法案修改文本對該第二款的行文做了調整，並增加了“以及繳付倘有的預付金”的表述。

111. 對於本條第三款的規範含義，委員會對如下幾方面的技術問題進行了分析：第一，該第三款是否僅涵蓋在指定的電子平台上以預定格式作出的申請、聲明或法律行為，而不包括在電子平台以外製作的電子文件；第二，“作出申請、聲明或作為登記依據的法律行為時”這一表述，是否也包括作為申請註銷抵押登記依據的抵押債權人的同意聲明；第三，提案人有否考慮將其視為已遵守根據法律、規章或章程規定的有關蓋章或印章的要求？

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 陳輝村 (Chan Hui Chun).



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

112. 提案人對上述問題澄清指出，對於上述第一個問題，該第三款僅涵蓋在指定的電子平台上以預定格式作出的申請、聲明或法律行為，而不包括在電子平台以外製作的電子文件；對於上述第二個問題，“作出申請、聲明或作為登記依據的法律行為時”的這一表述，包括作為申請註銷抵押登記依據的抵押債權人的同意聲明；對於上述第三個問題，提案人認為並未有此考慮，因為現時未見私人向登記機關或公證機關提交的本地私人法律文件有蓋章或印章的要求。對於本地公共部門或實體，根據經第 13/2024 號法律修改的第 2/2020 號法律《電子政務》的規定，公共部門的電子文件只要採用適合內含文字內容的數碼化格式，以及採用保障級別與所辦理的事項相應的電子身份識別工具證明文件的作成人或來源，即視為已遵守所有法定形式(包括須蓋上鋼印或印章)的要求。

113. 對於本條第三款所指的在電子平台上以預設格式作出作為登記依據的法律行為，且行為人採用具適當保障級別的電子身份識別工具證實其身份，在以電子方式提出有關的登記或公證請求後，即視為已遵守有關法律要求。可見在新法生效後，以電子方式進行登記和公證的行為和手續，具有免除當事人公證認定簽名的功能，由此給當事人提供程序上的便利和減省相關的費用和成本，但是另一方面也要求有關的法律行為必須在電子平台上以預設格式進行。以預設格式在電子平台作出某種法律行為，有其好處和優點，但與此同時也會對各種不同法律行為的特殊性和個性化要求帶來某種限制，因為以預設格式作出某種法律行為，在某種程度上可能並不是完全符合當事人的特別情況和個性化要求，因而會在某種程度上影響當事人採用電子化的登記和公證服務。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

114. 為解決在電子平台上因採用預設格式而對實施某種法律行為所可能帶來的限制和不便，客觀上要求登記和公證機關一方面要兼顧在登記和公證服務電子化本身所要採取的技術手段和措施，另一方面也要顧及到登記和公證的法律制度對法律行為本身的要求及其典型要素，盡可能在電子平台上推出更多種類的格式化行為類型，以滿足當事人對在電子平台實施不同類型的法律行為需求，增強登記公證服務電子化的效果。

115. 經考慮後，提案人對該第三款行文做了調整，增加了“在以電子方式呈交相關的物業、商業登記或公證的服務申請後”的表述。

116. 法案最初文本中本條第四款規定：“在不影響下款規定的適用下，私人透過電子平台呈交紙本文件數碼化而製成的電子文件，如其作成人已確定，即具有私文書的證明力”。經商討該第四款後，法案最初文本的“即具有私文書的證明力”行文在法案修改文本中改為“僅具有副本的法律效力及證明力”。對於該款的立法意圖，經政府代表解釋，是在準備訂立公文書的場合，當事人可以通過電子平台提供訂立公文書的資料和文件，不論當事人通過指定電子平台提供的文件是公文書、經認證文書還是私文書，一律只具有副本的法律效力及證明力，也就是取決於證明效力上的自由心證原則。

117. 對此，委員會提出如下疑問：與本條第五款的規定相比，為何私人透過電子平台呈交紙本文件數碼化而製成的電子文件，僅具有副本的法律效力及證明力，而私人公證員透過電子平台呈交由紙本文

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a vertical signature '陳輝林' (Chan Hui Lin) in the middle.

Handwritten checkmark at the bottom right.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

件數碼化而製成的電子文件，則免除呈交該紙本文件，且有關數碼化電子文件具有與該紙本文件相同的法律效力及證明力，只是在對電子文件的內容有疑問時，方要求出示或呈交紙本文件。

**118.** 由於本條第四款與第五款具有緊密關係，提案人對因該兩款所產生的疑問，一併作出回應。提案人指出，現時申請物業、商業登記及公證服務時，由於登記及公證機關僅依據當事人提交的文件作出登記及公證行為，並無須聽取文件內容所針對的實體的爭執或反駁，故此，一般會要求申請人必須提交主要文件的正本或認證繕本，方可提出登記及公證服務的申請，以及取得登記申請的優先順序。

因此，經第 13/2024 號法律修改的第 2/2020 號法律《電子政務》第二十八條規定：“一、在登記及公證機關進行的行為及程序，尤其是聲明及申請，均可由電子身份識別工具持有人在統一電子平台作出及處理，而其法律效力等同於在該等機關作出及處理相同內容的行為及程序的法律效力，不論法律所規定的形式要求為何，但不影響下款規定的適用。二、登記及公證的專有法規明確規定時，上款的規定方適用於以下情況：(...) (二) 有關行為及程序所應附同的文件要求為文件正本或其認證繕本，且其在數碼化接待程序內無法按第十三條第四款及第十四條的規定獲免除遞交的情況。”亦即是，當申請所應附同的紙本文件(尤其是紙本私人合同及公司會議記錄)無法按照《電子政務》第十三條第四款及第十四條規定獲免除遞交時，不能以電子方式處理，除非登記及公證的專有法規另有規定。

提案人繼續指出，而為配合上述法律規定，本法案作為專有法規



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

特別訂定在程序上由私人公證員及其他私人所提交紙本文件數碼化而製成的電子文件的法律效力及證明力。

提案人表示，考慮到私人公證員具有公信力及可根據文件正本(無論文件是公文書、經認證文書或私文書)製作認證繕本，其受法務局所監察並定期接受查核，以及比較法上有類似參考例子(參考葡萄牙第76-A/2006號法令第三十八條第六款結合第1535/2008號訓令第十八條第三款，在葡萄牙現時賦予公證員、登記官、律師及法律代辦等人員在線上申請登記的程序中所上載的紙本文件數碼化而製成的電子文件具有與該紙本文件相同的證明力)，法案第二條第五款建議賦予私人公證員所提交的紙本文件數碼化而製成的電子文件具有與原件相符的法律效力及證明力，讓其具條件以電子方式申請更多類型的登記。相反，對於由其他私人提交紙本文件數碼化而製成的電子文件，法案第二條第四款僅建議賦予有關電子文件副本的法律效力及證明力。

提案人認為，事實上，本條第四款規定較主要適用於市民以電子方式申請訂立公證書的服務(有關服務旨在節省市民為提交申請書及相關文件而親臨公證機關的手續)，容許機關依據僅具副本效力的電子文件進行預審，不過，當預審通過後，市民仍須親身前往公證機關簽署公證書，屆時必須出示或提交有關紙本文件。

提案人亦強調，而在登記服務上，當預計某類登記所依據文件屬公文書或須經公證參與的文件且其無法獲免除提交(例如以私人之間所訂立的紙本預約合同為依據而作出的物業登記，以及以司法機關發

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a smaller one below it, and several other marks and signatures further down.

Handwritten signature at the bottom right margin.



出證明為依據而作出的司法訴訟及措施的登記)，這時，登記機關原則上並不會面向市民推出有關登記的線上申請服務，因為根據法案第二條第四款規定由一般市民提交紙本文件數碼化而製成的電子文件僅具副本的證明力及效力，而登記上必須恪守不得依據副本給予登記申請優先順序的原則，然而，可於“商社通”推出有關服務，讓私人公證員提交有關登記申請及上載依法案第二條第五款規定具特定法律效力及證明力的電子文件，以即時取得登記申請的優先順序。

119. 為此，法案修改文本對本條第四、第五及第六款的行文，在技術上作出了修改和優化。

### 第三條-呈交註錄及呈交收條

120. 由於呈交日期決定了登記的日期並相應產生其法律後果，因此作出呈交註錄，以及註明呈交申請及其所必需文件的呈交編號和日期，是登記制度中非常重要的行為。隨著資訊科技在登記中的廣泛運用，以電腦系統自動作出呈交編號並發出呈交收條，使得登記事實納入登記程序變得更加安全和透明。本條對以電子方式呈交申請進行了一般性規定。

121. 法案修改文本對本條第二款的行文做了調整，將“申請人”改為“呈交人”，以在技術上清楚區分具體“呈交申請的人”與“登記申請人”，特別是當登記申請人是法人，而呈交登記申請的人是法人的代表人或人員的情況。



#### 第四條-資料的互聯

122. 應委員會的建議，提案人對第一款行文做了調整，增加了“勞工事務局”及“公共建設局”。該第一款的行文有其技術上的優點，可以將若干比較常見的通過資料互聯的公共部門加以例舉，方便法律的適用，當然，這裡還有一個一般性條款，即“參與使本地不動產交易及商業交易規範化的程序的其他公共部門或實體”，以便包含更多有需要的公共部門。當然，公共部門進行資料互聯必須是“互相直接取得為實現各自的目的、履行職務及彌補程序的缺陷所必需的資料及文件”，遵循目的正當性原則和限制。

123. 法案修改文本對本條第二款的行文做了調整，由於是與物業登記局、商業及動產登記局及法務局進行單向連接，故將“互聯的方式”改成“聯網”，這裡同樣要遵循目的正當性原則和限制。

124. 法案修改文本新增了本條第三款內容，主要是方便金融機構履行預防實施清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的義務而取得有關的資料，這裡面除應當遵守個人資料保護的要求之外，需要利害關係人同意及已就查閱聯網訂立協議。而法案最初文本的本條第三款改為第四款的行文。

125. 法案修改文本將法案最初文本的第四款改為第五款，並對行文做了技術上的調整和優化，規定通過互聯方式取得的資料，具有等同於利害關係人在任何程序中須出示或提交載有相同內容的證明的法律效力，並取代在公共部門、公共實體及公證機關之間就相關事宜

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '子' character at the top, followed by several other characters and a checkmark-like mark at the bottom.





依法應作出的通知。

126. 法案修改文本新增本條第六款，規定公證員在進行公證行為時通過互聯方式取得的資料，應就有關資料取得一份電子文件存檔於相關電腦系統。

### 第五條-修改《物業登記法典》第二十條（職權）

127. 委員會對法案最初文本建議修改的《物業登記法典》第二十條第三款的內容進行了深入的討論和分析，詳見本意見書概括性審議部分(第 45 至第 59 點)。

128. 關於該第二十條第一款、第二款的內容，法案修改文本維持法案最初文本中的行文。相對於現行《物業登記法典》第二十條，所建議的修改主要是為了簡化手續及提高登記效率，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，委員會對此予以認同。

129. 關於該第二十條第四款的內容，委員會關注被賦權的工作人員在其職權範圍內作出的登記行為的效力如何，對於因此而產生的責任，由誰負責？因為按照這一款的行文，只是為提出申訴的效力，被賦權的工作人員在其職權範圍內所作出的登記行為，視為由登記官作出，而對於在正常情況下被賦權的工作人員，在其職權範圍內所作出的登記行為，不論有無作出申訴，是否在法律上都應當具有等同於登記官所作出的登記行為的效力？雖然被賦權的工作人員是在登記官



的監管和領導之下作出登記行為，但對於保障被賦權工作人員正確履行職務，具有積極作用。而從相關條文的內容來看，包括本法案建議修改的《物業登記法典》第六十九條第二款(被賦權工作人員是以自己名義獨立確認其作出的登記行為的有效性)、第一百五十九(被賦權工作人員不遵守就履行本法典所指義務而規定的法定期間，須負紀律責任)，因此，從整體上解釋有關條文的內容，被賦權的工作人員在其職權範圍內所作出的登記行為，具有等同於登記官所作出的登記行為的效力。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第二十二條（物業及個人資料庫）

130. 法案建議對《物業登記法典》第二十二條（物業及個人資料庫）的修改，主要是對現行的規範內容進行優化，以適應登錄權利的權利人包括自然人和法人兩類權利主體，故法案對《物業登記法典》第二十二條（物業及個人資料庫）的 a) 項作出適應化修改。這種修改使得對規範內容的理解和解釋更容易、更清晰。如果權利人是自然人，可透過其身份證明文件類別和編號進行查閱；如屬法人，則可透過其名稱或商業名稱，又或其倘有的登記編號進行查閱。

131. 委員會在技術分析層面曾提出如下問題：結合本法案中對商業名稱的修改，在法人商業企業主為登錄權利人的情況下，如其商業名稱成為宣告失效的標的，會否無法查詢或登錄有關資料，對此應如何處理？

132. 提案人回應，根據《物業登記法典》第八十八條第一款 d)



項，如主體屬法人商業企業主，商業名稱必須載於登錄摘錄。商業名稱被宣告失效，不影響查詢或辦理物業登記。

133. 法案修改文本維持了該第二十二條在法案最初文本的行文，沒有做任何修改。

### 第五條-修改《物業登記法典》第二十三條（文件檔案）

134. 對該第二十三條的修改，主要是因應物業登記電子化而對紙本文件數碼化、有關文件的保存與銷毀、有關電子文件的效力等進行相應的規範。正如政府在推行電子政務以來所一直奉行的政策和做法，本條建議修改的內容，也體現了政府在電子政務領域同樣的立法政策。

135. 對該第二十三條第一款所做的修改建議，是針對現行規定在適用過程中所產生的問題予以完善。根據該款建議行文（“所有已繕立登記的登記請求及作為登記依據的文件，應按呈交的先後順序存檔，但屬在一般情況下，有關正本或經認證副本應存檔於公共部門或實體的文件，以及用作證明已履行稅務負擔的敘述證明除外”），原則上所有已繕立登記的登記請求及作為登記依據的文件，都應按呈交的先後順序存檔，只有在例外情況下，存檔於公共部門或實體的文件正本或經認證副本，以及用作證明已履行稅務負擔的敘述證明，可以不在物業登記局存檔。

136. 在技術分析層面，在法案最初文本中，該第一款規定“所有已繕立登記的登記請求及作為登記依據的文件，應按提交的先後順序

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a checkmark at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

存檔，……”，本法案最初文本建議修改的關於呈交註錄的《物業登記法典》第五十三條第一款規定“……，登記局應按收件順序在電腦系統內作出呈交註錄，並在申請上註明呈交編號及日期”，上述兩款的行文分別使用了“呈交的先後順序”與“收件順序”，委員會提請提案人解釋和說明兩個概念的區別以及分別使用這兩個概念的理由。

137. 提案人回應，該第五十三條第一款規定“登記局應按收件順序在電腦系統內作出呈交註錄”，在此使用“收件順序(ordem da entrega da requisição)”而非“呈交的先後順序(ordem da apresentação)”，是由於事件的發生順序為：收件→呈交註錄→呈交編號(以這編號確定順序)，因此，不適宜在第五十三條第一款採用“呈交的順序”的表述。

提案人指出，根據該二十三條第二款，對於已經存檔的紙本文件，可以按照紙本文件數碼化的專門要求，對此必須使用適當的數碼科技，使紙本文件的內容能準確、持久顯示。對紙本文件數碼化處理，可以極大地節省文件的保存成本，且現時登記和公證機關已經具備足夠的技術和資源條件對紙本文件進行數碼化處理，但與此同時也適宜指出的是，經數碼化後的電子文件的保存，其安全問題極為重要，需要採取非常嚴謹、安全和可靠的保存措施，以確保有關物業登記的數據安全。

138. 在技術操作層面，該第二款規定紙本文件經數碼化製成電子文件，使用了“登記局可將之數碼化”，故此，委員會請提案人澄清，將來在法律生效後，將紙本文件數碼化將會成為一項常態化工作，並以電子方式存檔，還是數碼化只是一種可能性，並可繼續以紙本方式



和數碼化方式存檔？

139. 提案人回應，由於存在大量歷史文件需要數碼化，因而難以訂定較具體的處理時間表，以及不排除存在不宜掃瞄的特殊情況，故此，與第 2/2024 號法律《汽車登記制度》第十六條第二款規定一致，該第二十三條第二款規定內採用了“可”的表述，以增加靈活性。實務上，在新法生效後，登記局會發出指示，要求工作人員在一般情況下對當事人出示的文件正本，透過高拍儀或高速掃描儀取得其電子影像文件(在掃瞄的檔案中會標識出示的文件是原件抑或副本)，以存檔於相關電腦系統，然後將文件正本返還予當事人。

根據該第二十三條第三款和第四款的規定，紙本文件經數碼化製成電子文件後，除呈交人在提交登記請求時申請返還紙本文件外，作為登記依據的紙本文件，可予銷毀，有關文件的存檔改以電子文件進行。另一方面，對於紙本文件經數碼化而製成的電子文件，具有與紙本文件相同的證明力。

140. 對於經數碼化而製成電子文件後的紙本文件銷毀問題，委員會提請政府澄清，第三款規定紙本文件經數碼化製成電子文件後，除申請人要求返還的文件外，可予銷毀，該款規定如何與第 3/2023 號法律有關檔案保存的規定相協調，特別是當作為登記依據的文件具有一定的保存價值或歷史價值時？

141. 提案人回應，一方面，在物業登記範疇，文件內容對登記十分重要，法案著重於保存作為登記依據文件的內容，當紙本文件經數

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom.

Handwritten signature at the bottom right margin.



碼化製成電子文件存檔後，更能確保文件內容不會因時間經過而變成難以閱讀及減少文件滅失的風險。

另一方面，根據第 82/90/M 號法令第四條的規定（已被第 62/99/M 號法令廢止，但該法令第五條與被廢止法令的第四條基本相同），自一九九一年起，當市民向公共部門提交文件時，原則上部門將原件影印及確認後歸還市民，所以，部份作為登記所依據的存檔文件實際上只是影印本，暫未見具備與原件相當的歷史價值。

142. 在將來法律實施的層面，委員會關注有關紙本文件經數碼化製成電子文件，並銷毀相應紙本文件的規定，除法律生效後所呈交的紙本文件外，對於過往作為登記依據的紙本文件，目前有無進行相應的電子化工作？進展如何？

143. 提案人回應，過往作為登記依據的紙本文件數量龐大，待法案生效後，法務局與相關登記機關及公證機關會逐步推動相關工作。

### 第五條-修改《物業登記法典》第三十二條（代理）

144. 相對於法案最初文本，法案修改文本增加了對現行《物業登記法典》第三十二條（代理）第二款 b) 項的修改，將其行文由“事務所設於澳門之律師”改為“在澳門特別行政區註冊的律師”，這種修改主要是基於回歸後澳門律師業所具有的政治法律地位的轉變。

145. 法案建議對現行《物業登記法典》第三十二條第三款的行文

子  
j  
g  
果  
b  
a  
輝  
林

✓



進行修改，關於對標示作出附註的請求，明確律師並不當然享有法律上的推定代理權限。同時結合該第三十二條第五款的規定，倘未獲明示授權，律師只有在已代理提出登記請求的情況下，才可對登記官就該申請的決定代理當事人提出申訴的請求。

146. 該第三十二條第五款維持了法案最初文本的行文，只是法案葡文本對行文做了調整，以便更清晰表達其含義。相對於現行規定，該第五款屬新增加的規定，以進一步明確在對登記官的決定提出申訴時，如何處理代理權的問題。根據該款的內容，在一般情況下對登記官的決定提出申訴時，必須有明示授權，但在例外情形下允許具有在法院的一般代理權的受任人，或就被申訴的行為曾呈交登記請求的律師，可以無須明示授權而對登記官的決定提出申訴。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第三十五條（登記申請的資料）

147. 關於該第三十五條第一款的行文，在技術討論過程中曾經向提案人建議考慮將“登記申請須由申請人簽名”中的“申請人”改為“呈交人”，因為在法人作為登記申請人或者是在代理呈交登記請求的情況下，呈交人與申請人是不同的，且在以電子方式呈交申請時，呈交人的身份是通過電子識別方式進行確認，使用“呈交人”這一術語可以更準確反映呈交有關登記請求的行為是由具體的自然人作出的，並由此與登錄事實的權利主體予以區別。

148. 提案人解釋，一直以來立法上在處理同樣問題時，都是採用同樣的解決方案，即在行文上採取“申請人”的表述，如果是在代理的



情形，則適用代理的一般規定解決有關問題，故維持法案中的行文不變。

149. 法案修改文本對該第一款的行文做了調整，刪除了“身份證明文件類別及編號”，主要是簡化登記申請中所載資料，因為物業登記須按照憑證作出，而有關憑證須載明有關權利主體及義務主體的認別資料，包括婚姻狀況，以便將相關主體認別資料載於物業登記內。然而，登記申請人並不載於物業登記內，因此，無需要列明申請人的婚姻狀況作為登記申請資料。

**第五條-修改《物業登記法典》第三十六條（身份、資格或地位及作出行為的權力的證實）**

150. 該第三十六條為法案修改文本中新增加的條文，主要是修改對律師的提述，將現行條文的行文“如屬由事務所設於澳門之律師”改為“如屬由在澳門特別行政區註冊的律師”。

**第五條-修改《物業登記法典》第三十八條（憑證內必須載明的事項）**

151. 法案最初文本對《物業登記法典》第三十八條第一款 a) 項的內容建議作出修改，修改的主要目的在於進一步明確登記事實的權利主體的認別資料，以精準界定有關登記事實的權利主體，防止出現因相同名稱而可能產生的混淆，最大限度保障登記所公開的物業法律狀況的準確性。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large '2' and several illegible signatures.

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.





152. 按照最初文本的行文建議，涉及須登記事實的公證行為、訴訟行為或其他行為的有關文件內，應強制性載有下列事項，“應按照第八十八條第一款 d) 項規定指出主體的識別資料；如擬登錄的權利人為自然人，尚須指出其身份證明文件的類別及編號，但因合理理由未能提供者除外；如擬登錄的權利人為法人，尚須指出其倘有的登記編號”，而按照現行《物業登記法典》第八十八條第一款 d) 項的規定：“登錄事實之主體之識別資料；如為自然人，須載明其全名、婚姻狀況及居所；如已婚，須載明其配偶姓名及婚姻財產制；如未婚，則指明其為成年人或未成年人；如為法人，則須載明其名稱或商業名稱及住所”，相比於現行規定，本條建議作出的修改內容增加了登記憑證應當載有自然人身份證明文件的類別及編號或者法人倘有的登記編號的要求，如此規定可以使登記憑證內有關登記事實主體的識別資料更完整、更準確。

153. 為避免重複，法案的修改文本對該 a) 項的行文做了調整，刪除了有關“如擬登錄的權利人為法人，尚須指出其倘有的登記編號”的表述，因為在法案的修改文本中將建議對《物業登記法典》第八十八條第一款 d) 項規定修訂，並增加“倘有的登記編號”的表述。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第四十三條（分層所有權的設定）

154. 本條為法案修改文本中新增加的條文，主要是因應原有法規的適應化清理而有必要對九月九日第 25/96/M 號法律中仍然生效的幾個條文進行必要的整合和修訂，以使整個法律體系和相關制度更加

子  
年  
月  
日  
清輝  
林

✓



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

簡明清晰，以方便法律的適用。事實上，九月九日第 25/96/M 號法律經八月三日第 39/99/M 號法令《核准民法典》第三條的廢止性規定之後，其絕大多數條文已被廢止，僅保留該法第三十七條至第四十二條仍然生效，但另一方面，隨著後來九月二十日第 46/99/M 號法令核准《物業登記法典》的生效，九月九日第 25/96/M 號法律仍然生效的幾個條文與《物業登記法典》有關樓宇分層所有權登記的內容有交叉重疊之處，故有必要且適宜通過本次修改《物業登記法典》的機會，對九月九日第 25/96/M 號法律個別規範的內容，結合《物業登記法典》的相關內容，對該法典第四十三條進行修改，並相應廢止九月九日第 25/96/M 號法律的條文。

155. 法案修改文本建議對《物業登記法典》第四十三條第三款的行文進行適應化處理，主要是因應第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》及其第 38/2022 號行政法規《都市建築法律制度施行細則》中相關法律專業術語的更新，為此所建議的行文是：“如房地產是按組成同一分層建築物的樓宇分期興建，則就經載入建築計劃的房地產整體設定分層所有權的登記，可透過各分層建築物子部分的登錄而申請作出”。

156. 法案修改文本建議對《物業登記法典》第四十三條第四款的內容修改為：“如分層所有權透過行政行為設定，須於建築計劃核准後至完成有關建築工程前申請作設定分層所有權的登記，該登記是根據具職權的實體發出的證明而作出，其內須載明建築計劃及獨立單位說明書已獲核准，以及倘有的分層建築物的規章已獲接納，並附同獨立單位說明書及倘有的分層建築物規章的副本。”。相對於現行《物業

子  
行  
長  
林  
W  
W  
W  
W  
W  
W

W



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

登記法典》第四十三條第四款的內容，如今對該款所引入的修改，一方面強調在該種情形下必須強制性地申請分層所有權的臨時登記，而不是像現行《物業登記法典》規定的行文，只是將有關的臨時登記作為一種任意性登記；另一方面，也是為了把將被法案建議廢止的九月九日第 25/96/M 號法律第四十一條第一款的規定納入本法案內，該一款規定：“按第四條第三款規定，構成分層樓宇的臨時登記屬強制性”。藉此修改，消除了現行法律體系中有關規定的重疊且相衝突的狀況。

需要在此進一步說明的是，通過行政行為設定分層所有權的臨時登記必須是在建築計劃核准後至完成有關建築工程前申請，也就是說，在建築計劃核准後至完成有關建築工程前這一時間段，“申請作設定分層所有權的登記”既是對當事人的一種強制性要求，也對有關興建樓宇的後續工程和當事人的利益保護至關重要，因為根據第 38/2022 號行政法規《都市建築法律制度施行細則》第四十二條第三款(十六)項關於竣工檢驗申請的規定，如屬以分層所有權制度興建的樓宇，提交設定分層所有權的臨時登記文件，是申請開展竣工檢驗的一項必要條件。

從登記依據來講，該款的修改對作為登記依據的文件作了明確界定。作為登記依據的文件必須是具職權的實體發出的證明，其內須載明建築計劃及獨立單位說明書已獲核准，以及倘有的分層建築物規章已獲接納，並附同獨立單位說明書及倘有的分層建築物規章的副本，在實務上為今後有關分層所有權的物業登記提供了明確的規則依據。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

157. 法案修改文本建議對《物業登記法典》第四十三條第五款的內容修改為：“上款所指的登記按照第八十六條第一款 b 項的規定屬於基於性質的臨時登記，且僅在證明已作出該登記後，方可發出使用准照”。這種修改一方面明確了有關的登記屬於按照第八十六條第一款 b) 項的規定所作的基於性質的臨時登記；另一方面也體現了有關登記申請的強制性，要求只有在證明已作出該臨時登記後，工務部門方可發出使用准照。

158. 法案修改文本建議對《物業登記法典》第四十三條第六款的內容修改為：“上款所指臨時登記轉為確定登記，是根據具職權實體按第四款規定發出的證明，以及證明該房地產已在房屋紀錄內作登錄或證明已申報作該登錄的文件而作出；按第四款規定發出的證明內尚須載明已發出使用准照及附同該文件的副本。”。相對於現行《物業登記法典》第四十三條第六款的內容的規定，如今對該款引入的修改主要是明確了設定分層所有權的臨時登記轉為確定登記所必須具備的文件。

159. 為了通過分層所有權登記更準確地反映樓宇的事實狀況及法律狀況，法案修改文本建議在現行《物業登記法典》第四十三條增加第七款，其規定：“如作出第五款所指的臨時登記，應在有關樓宇的總標示內作出計劃中工程的附註，待該臨時登記轉為確定後，則作出工程完成的附註”，有關內容對應九月九日第 25/96/M 號法律第三十九條第四款的規定。藉此規定，可在分層所有權登記中準確反映有關樓宇的興建狀況，方便公眾查詢有關物業的事實狀況及法律狀況，保障不動產交易的安全。

子  
行  
子  
子  
子  
子  
子  
子  
子  
子  
子



### 第五條-修改《物業登記法典》第五十條（抵押的註銷）

160. 法案修改文本維持了法案最初文本所建議修改的《物業登記法典》第五十條第一款的行文。根據修改建議的行文內容：“抵押登記的註銷，是根據載有債權人就註銷表示同意且簽名經當場認定的文書作出”，而根據現行該條第一款規定：“註銷抵押登記，係根據載有債權人就註銷表示同意之公文書或經認證之文書為之”，有關修改顯然是為了簡化對作為登記名義的形式要件的要求，從債權人就註銷表示同意之公文書或經認證的文書改為債權人就註銷表示同意的經當場認定簽名的私文書。

161. 隨著註銷抵押登記名義形式要件的簡化，也為通過網上以電子方式呈交註銷抵押登記的申請提供了方便。根據法案第二條第三款的規定，如作為登記依據的法律行為要求對簽名作對照認定或當場認定，只要註銷抵押登記的申請是在電子平台按預設格式作出，且行為人採用具適當保障級別的電子身份識別工具證實其身份，在以電子方式呈交註銷抵押登記的申請後，即視為已遵守有關法律要求。此等規定為便利當事人及時快捷註銷抵押登記提供了法律依據。

### 第五條-修改《物業登記法典》第五十一條（查封及保全措施登記的註銷）

162. 該第五十一條為法案修改文本新增加的條文，有關修改的主要目的在於將現行規定中的行文進行適應化處理，將現行《物業登記

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '子' character at the top, followed by several vertical signatures and initials.

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.



法典》五十一條第一款所表述“在稅務執行政序中，上述註銷係根據管轄法院發出之證實對公鈔局之債務”改為“在稅務執行政序中，上述註銷是根據具職權實體發出的證實對澳門特別行政區的債務已消滅或並不存在的證明作出”。有關的修改建議原來是在法案最初文本第十三條（修改表述）第九款（六）項，由於並非是單純術語的替換，技術上更適宜對條文進行適應化處理的方式進行。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第五十三條（呈交註錄）

163. 該第五十三條第一款因應增加以電子方式呈交物業登記申請，而在該第一款行文增加“不論以當面或電子方式呈交申請”的表述，另一方面，由於某些登記請求在呈交時須以預付金方式繳付有關的費用，故增加“及收取倘有的預付金”的表述；另外，現行規定是“須按遞交登記申請及有關文件之順序在電腦內作出”，法案建議改為“應按收件順序在電腦系統內定出呈交的順序編號及日期”。

164. 該第五十三條第二款對現行規定進行修改，將“所呈交文件之種類及編號”改為“呈交文件的類別及編號”，以使表述更加準確，同時增加 f) 項，規定呈交註錄尚應載有“已繳付倘有的預付金”。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第五十六條（呈交收條）

165. 關於該第五十六條，法案修改文本對法案最初文本的行文做了調整，將“申請人”改為“呈交人”。



### 第五條-修改《物業登記法典》第五十七條（拒絕接受呈交）

166. 法案建議對該五十七條修改，主要是基於物業登記電子化以及因應某些物業登記服務需要強制性地以預付金方式繳付費用而對現行規定進行修改，其中第一款 a) 項規定“在登記局對外辦公時間外當面呈交”，c)項和 d)項主要是行文上的優化調整，e)項規定“未繳付倘有的預付金”；而第二款的修改將呈交具體限定為“當面呈交”。

### 第五條-修改《物業登記法典》第五十八條（呈交的法定期間）

167. 法案建議對該第五十八條的修改，是因應物業登記申請方式的增加而對兩種登記申請的呈交方式訂定不同的法定期間，其中第一款對當面呈交規定“在登記局對外辦公時間內，方得作出當面呈交”，第二款對電子方式規定“在遵守以電子方式作出登記及公證行為的手續及行為的規定下，可於任何時間以電子方式作出申請”。第二款規定為法案修改文本新增加的內容，主要是明確在以電子方式呈交物業登記申請的情況下有關的法定期間。

### 第五條-修改《物業登記法典》第六十三條（稅務義務）

168. 該第六十三條為法案修改文本中新增加的條文，建議在該條增加一款作為第四款，對在履行稅務義務上有關結算除斥期間或時效期間屆滿的問題作出規範，規定“如稅務法律所定的結算除斥期間或時效期間屆滿，則推定與任何移轉相關稅項的繳納已獲確保”，藉此修改與法案也建議修改的《商業登記法典》第四十四條有關稅務義務



的規定保持一致。

**第五條-修改《物業登記法典》第六十九條(日期及有效性的確認)**

169. 法案建議對該第六十九條第二款進行修改，主要是基於法案對有關工作人員賦權作出一定的登記行為，故有必要調整需要做出確認行為的主體範圍，在登記官、其代任人之外，增加具職權的工作人員。第三款對透過轉錄簿冊而作出的登記規定進行修改，只要求應註明有關登記透過轉錄而繕立，不再要求對其有效性進行確認。

**第五條-修改《物業登記法典》第七十二條(標示的開立)**

170. 該第七十二條為法案修改文本中新增的條文，主要是因應物業登記不再按區域劃分職權、取消物業登記局所設立的三個科，對現行的《物業登記法典》第七十二條第一款的行文進行適應化調整。

**第五條-修改《物業登記法典》第八十六條(基於性質的臨時性)**

171. 法案修改文本增加了對該第八十六條第一款 b)項的修改，將該項修改為：“分層所有權的設定及更改登錄，如該登錄是在核准建築計劃後至發出第四十三條第六款所指的證明書前作出”。有關的修改主要是與法案修改文本對現行《物業登記法典》第四十三條的修改相銜接。

172. 在法案修改文本中，該第八十六條 e)項明確“從屬於待更正

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.





的登記或與之相抵觸的登錄”也為臨時登錄，是由於參考了《船舶商業登記法》第六十二條第二款（三）項規定。當某一登記待更正時，意味着已發現現行之登記內容有不準確之處，此時，為避免於提起更正程序後所繕立的登記受不準確的內容影響，法案建議增加此規定，以彌補現行法律規定的不足之處。

173. 法案修改文本中該 e) 項的新內容，也取代了現行《物業登記法典》第八十六條第二款 e) 項的內容。現行 e) 項的行文“在使長期租借合同符合形式要件而產生效力之批示公布前，申請作出之七月五日第 6/80/M 號法律第五條第四款所指長期租借之設立之登錄”因失去規範對象，沒必要繼續存在而被廢止。事實上，除根據第 10/2013 號法律《土地法》維持該法生效前已經按長期租借方式批出的土地繼續有效以外，特區已不再以長期租借方式新批出土地，因此，原來 e) 項的規定因已失去其適用對象而沒有必要繼續存在。

#### **第五條-修改《物業登記法典》第八十七條（基於性質的臨時登錄的存續及失效）**

174. 法案修改文本將法案最初文本中該第八十七條第二款的行文修改為：“上條第一款 b 項至 d 項所指登錄，就基於轉讓或設定負擔的預約合同而作出上條第一款 f 項及 g 項所指登錄，上條第一款 h 項至 m 項所指登錄，以及在不影響第一百五十二條第三款及第五款規定的適用下的上條第二款 d 項所指登錄，如不存在其他亦使登錄須以臨時方式作出的依據，則其有效期均為三年，但如利害關係人透過證明作臨時登錄的理由仍然存在的文件提出續期請求，則得以相同的

子  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...

...



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

期間多次續期”，將該第二款現行規定中“基於轉讓或設定負擔之預約合同而作出之上條第一款 b 項至 d 項”的表述進行修改，刪除“基於轉讓或設定負擔之預約合同而作出之”的表述。該修改的主要理由是，如果通過行政行為設定分層所有權，那麼於建築計劃核准後至完成有關建築工程前，應有關申請而作出的設定分層所有權的登記，是一種基於性質的臨時登記，相關登記憑證是具職權的實體所發出的證明書，而不是基於轉讓或設定負擔的預約合同，故適宜藉此次立法將現行規定進行相應修訂。

175. 法案修改文本中的第八十七條第二款除了對其中的表述作出修改之外，也刪除了現行規定中對“以及上條第二款 e) 項所指登錄”之表述，因為現行規定中的 e) 項在法案中已被廢止。

176. 法案修改文本中的第八十七條第四款，有關的規範內容相比於現行規定的內容基本不變，只是在臨時登記轉為確定之後，增加了“或失效”的表述。有關的修改更符合臨時登記的性質，臨時登記有可能轉為確定，也有可能轉為失效。相應地，從屬於臨時登錄的相關從屬登錄，應依職權轉為確定或失效。

177. 法案修改文本中的第八十七條第六款，主要是將現行第六款第一部分的內容抽出來，單獨作為一款，因為現行第六款第二部分的內容，即“如上條第二款 e) 項所指登錄在使長期租借合同符合形式要件而產生效力之批示公布後三十日內未轉為確定登錄，則該登錄即告失效”，因被廢止而失去效力。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



178. 法案修改文本中的第八十七條第七款，有關的規範內容在現行規定中不存在。該款主要是因應法案在基於性質的臨時登記中增加了從屬於待更正的登記或與之相抵觸的登記，而對該等登記的臨時效力作出規範。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第八十八條（一般必備資料）

179. 該第八十八條為法案修改文本中新增的條文，主要是對現行《物業登記法典》第八十八條第一款 d) 項登記主體的識別資料作出補充，對法人增加倘有的登記編號，以便使有關的登記主體資料更為準確全面，且方便查閱。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第九十六條（特別附註）

180. 法案修改文本建議對該第九十六條第一款 n) 項的行文修改為：“臨時批出轉為確定批出及無償批出轉為有償批出”，將該 n) 項現行規定中“以租賃方式批出轉為以長期租借方式批出”的表述刪除，修改的理由正如上述，在第 10/2013 號法律《土地法》中，除維持該法生效前已經按長期租借方式批出的土地繼續有效以外，特區已不再以長期租借方式新批出土地，因此，也不會存在以租賃方式批出轉為以長期租借方式批出的情況。

181. 法案最初文本中的該第九十六條主要是在現行第九十六條中增加一款作為第六款，所建議規範的內容是“分層所有權的設定憑證的更改，應以附註方式作出登記，但根據更改及過往登記的複雜程

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature.

Handwritten signature on the right margin.



度顯示以登錄方式作出登記更清晰者除外”，而在法案修改文本中刪除了該被建議增加的第六款。按照提案人的說明，法案最初文本中的有關修改的主要目的在於統一在登記實踐中的不同做法。有關的立法理由是，雖然根據現行《物業登記法典》第九十條第一款n)項，更改分層所有權之設定憑證以登錄方式作出，且應在登錄中載明有關改變之說明，然而，由於按照第 25/96/M 號法律第三十九條第五款規定由圖則變更所引致登記的修改，應透過附註方式作出登記，以及在很多情況下（例如一個獨立單位分割為兩個獨立單位的情況）顯示以附註方式作出登記可令登記資料更為清晰，因此，在實踐上登記局不得不因應更改之複雜程度而決定採用登錄或附註的方式就分層所有權設定憑證之更改作出登記。

有見及此，法案最初文本建議增加該第六款，完善此方面的法律規定，明確規定分層所有權的設定憑證的更改，一般應以附註作出登記，但根據更改及過往登記的複雜程度顯示以登錄方式作出登記更清晰者（例如整棟大廈的分層所有權之設定憑證修改的情況）除外。

182. 但經技術分析及在重構物業登記系統後，提案人認為更適宜以登錄方式對分層所有權的設定憑證的更改作登記，故在法案修改文本中刪除了該六款的規定，委員會對此表示同意。

### 第五條-修改《物業登記法典》第九十九條（登記的公開性）

183. 物業登記的目的在於公開不動產的法律狀況，保障不動產交易安全，因此登記資料具有公開性，法案修改文本第一款針對現行規

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom right.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

定，在保持登記資料公開性原則的同時，增加了有關例外的規定，即第八款規定的情況除外。

**184.** 法案修改文本對現行《物業登記法典》第九十九條第三款的行文修訂為：“發出的證明應儘可能以影印本或電腦副本作出，其內須註明該影印本或電腦副本具證明效力”，主要將現行規定中的“電腦打印之副本”改為“電腦副本”。

**185.** 法案修改文本對現行《物業登記法典》第九十九條第四款的行文修訂為：“登記局可就登記、批示及任何文件發出不具證明效力而僅具資訊用途的影印本或電腦副本，而其應於三個工作日內交予利害關係人”，主要將現行規定中的“電腦打印之副本”改為“電腦副本”。

**186.** 法案修改文本對現行《物業登記法典》第九十九條增加第五款：“如已就查閱聯網訂立協議，登記局可透過聯網方式向金融機構發出上款所指的不具證明效力而僅具資訊用途的電腦副本，並一併提供相關的電子數據”。增加該款的立法目的在於通過聯網方式，便利金融機構取得經營業務所需的物業登記資料，藉此在營造優良營商環境的同時，也可免除市民在辦理銀行業務時，因提交有關物業登記資料而產生的各種不便和負擔，從而更有助於發揮物業登記本身所具有的作用。目前，金融機構在業務中需針對個別物業逐個申請物業登記書面報告（俗稱“查屋紙”），而銀行等金融機構又往往會要求客戶自行提交查屋紙，因此，允許金融機構通過聯網方式獲取物業登記資料，有助節省行政時間，亦間接便民。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

委員會也對通過聯網方式僅僅向金融機構提供有關物業登記資料的必要性以及有關數據資料的安全性問題進行了討論。提案人解釋，之所以在該款規定透過聯網方式向金融機構發出有關的物業登記資料，是因為目前通過法務局網上服務平台申領電子版物業登記資料的數量，銀行等金融機構佔了絕大部分的比例。以二零二四年第一季度的統計數據為例，在總共 86,503 個申請個案中，銀行等金融機構有 28,929 個申請，佔比達 33.44%。另一方面，金融機構受到嚴格的監管，通過訂立查閱聯網協議的方式，可以充分保障有關數據資料的安全性。

對於相關的電子數據，提案人解釋，相關電子數據所包含的內容與以書面方式所提供的物業登記資料相同，只不過採用可與金融機構的電子平台直接通訊的電子語言而作成，可由金融機構的資訊系統直接解讀，並進行程序的自動化處理。

187. 相比於法案最初文本，法案修改文本中該第九十九條第六款僅僅作了一定的行文調整，明確了有關電子平台是提供物業登記服務的電子平台。有關的規定是為了方便登記資料的查閱，規定登記局可以在提供物業登記線上服務的電子平台，免費提供適當的物業登記資訊，以供查閱。一方面在有關的電子平台提供物業登記資訊，可以進一步方便公眾和利害關係人查閱有關的物業登記資料，另一方面可以保障交易資訊的公開透明，降低有關的交易成本和費用。

188. 對於法案修改文本中該第六款所指的免費提供適當的物業登記資訊，為將來更好適用法律，需要在立法上進一步明確其立法原



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

意。委員會關注，何為“適當的物業登記資訊”，有關資訊所包括的範圍是什麼？可否在平台網站下載？與第四款所指的“僅具資訊用途的影印本或電腦副本”有何分別？

189. 提案人解釋，於此電子平台內任何人都可免費網上查閱部分物業登記資訊，例如物業登記編號、地址、用途，以及是否存在負擔、司法措施或訴訟的臨時及確定登記等資訊。該等資訊僅供查閱，不可在平台網站下載。而透過物業登記書面報告（俗稱“查屋紙”），可以查閱較為詳盡的物業登記資訊，為免影響市民日常生活的使用習慣，提案人建議保留該方式。

190. 同樣，為明確法案修改文本中該第六款所使用的“可提供”表述，在技術層面上是否意味著登記局可以提供，也可以不提供，而且這是登記局局長的一種自由裁量？倘按法案所建議的，在刪除了現行《物業登記法典》第九十九條第六款的行文後，使用登記局服務之人是否不得透過電腦終端機在登記局內直接查閱電腦登記內所載之物業登記的資訊？

191. 提案人解釋，考慮到電子平台具有不限查閱時間及地點的優點，法案建議修改第六款及第七款，為將來相關電子平台提供明確的法律依據。修法後，將視乎社會的實際需求，其他政府部門是否已提供類似服務，以及電腦技術是否支援等因素，在作出審慎考量後，才可向大眾提供此服務。另外，現時登記局並無設置自助查閱電腦終端機，考慮到電子平台具有不限查閱時間及地點的優點，法案建議刪除相關規定。



192. 法案修改文本中該第九十九條第七款相比於現行規定，並沒有實質性改變，只是增加了通過電子平台獲得的物業登記資訊，僅具有資訊性質，不得用於司法目的及任何公共行為。

193. 法案修改文本中該第九十九條第八款建議，對載明特定自然人或法人作為登錄事實的權利主體的證明，僅可應其本人、其代理人、具特別權力的受權人、遺產的待分割財產管理人、清算人或破產管理人的請求發出，且證明上應載明有關自然人身份證明文件的類別及編號，又或載明有關法人尚有的登記編號。在技術層面需要進一步清晰其應有的立法原意，該證明的發出可以更好地滿足哪些情況和哪些實際需要？為發出該證明，登記局會否搜集和列出以某個自然人或法人名義、以確定或臨時登記的形式有效登記的所有事實和行為？在這種情況下，證明是否可以作為一種證據方法，確定此人不是任何其他有效登記的持有人？

194. 提案人解釋，實務上可見，有時自然人本人或其遺產的待分割財產管理人並不清楚自己或死者擁有哪些須登記財產，為方便市民掌握自己的財產情況及作出財產申報，以及減少因未清楚遺產範圍而提起的司法程序，參考第 2/2024 號法律《汽車登記制度》第四十條第二款規定，法案建議明確容許特定人士請求以自然人的姓名及身分證明文件類別及編號、又或法人的名稱或尚有的登記編號為索引於資料庫內進行搜索，以發出與某自然人或法人相關的權利登記的證明。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第一百零一條（請求）





195. 該第一百零一條第一款為法案修改文本新增的條文，法案最初文本的第一款維持現行規定不變。有關修改相對於現行規定而言，主要是因應建議增加了《物業登記法典》第九十九條第八款的規定，故規定“請求發出第九十九條第八款所指的證明或須載明第四款所指事項時，則必須使用式樣獲核准的表格”。

196. 相比於法案最初文本，法案修改文本中該第一百零一條第三款的行文增加了“應指出有關自然人身份證明文件的類別和編號，又或指出有關法人的名稱或商業名稱及倘有的登記編號”的表述，有關修改使得對特定登記主體資料的證明發出，更加嚴謹可靠。

197. 對於法案修改文本中該第三款規定的行文，需要進一步明確的是，如果呈交申請的人並非申請人本身，有關申請人當場認定簽名的要求是否僅適用於申請人，僅適用於提交申請者，還是同時適用於兩者？在技術層面上，倘若申請人為遺產的待分割財產管理人、清算人或破產管理人，登記局將採取哪些措施，讓登記局的接待人員能夠核實申請證明的申請人的資格或身份，以代替對簽名進行公證認定？

198. 提案人解釋，按照法案建議修改的《物業登記法典》第一百零一條第三款，對申請人簽名的形式要求是當場認定，或在登記局人員面前簽署。這樣，如申請人透過他人呈交申請，即屬授權的情況，按照第九十九條第八款規定，該受權人應具特別權力，而有關的授權書應由被代理人簽名且其簽名須經當場認定(《公證法典》第一百二十八條)。同時，呈交申請的人在作出申請時，亦需當場認定其簽名，或

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



在登記局人員面前簽署。倘若申請人為遺產的待分割財產管理人、清算人或破產管理人，登記局將要求提交具證明力的文件，例如司法證明，以核實該人士的資格。

### 第五條-修改《物業登記法典》第一百五十三條（費用）

199. 法案修改文本中該第一百五十三條第二款和第三款的行文維持法案最初文本的行文。該第二款的內容要求發出書面資訊的應繳費用，須於提出請求時繳付；發出證明的應繳費用，須於提出請求時以預付金方式繳付，並於領取證明時作出應有的增減調整，而現行規定是，發出證明的應繳費用須於領取證明時繳付；該第三款的規定則是新增加的內容，現行《物業登記法典》中沒有相應的規定，即“如非上款所指的請求，登記局可要求申請人於提出請求時立即以預付金方式繳付應繳費用，並於行為獲確認後作出應有的增減調整”。

200. 關於上述第二款和第三款所建議的以預付金方式繳付費用的問題，實質上分別規定了強制性以預付金方式繳付費用和任意性以預付金方式繳付費用兩種不同方式。為更好地理解有關的規範內容，並方便將來法律實施，在技術層面上曾經討論了如下問題：有關這種區分是基於何種考慮？與前面關於呈交註冊和拒絕接受呈交的規定之間如何協調？

201. 提案人解釋，由於書面資訊及證明的費用較為明確，故可以在請求時直接或以預付金方式繳付全部費用，從而避免出現拖欠費用的情況。而登記請求的種類繁多，法案未能盡數列舉出所有情況，只



能在實踐過程中，由登記局按照法案建議修改的《物業登記法典》第一百五十三條第三款規定，要求申請人於提出請求時立即以預付金方式繳付應繳費用。

提案人繼續指出，如屬法定或由登記局要求繳交預付金的登記請求，在當事人繳交後，須註明於呈交註錄中；在未繳交時，該申請將被拒絕接受呈交。如不屬須繳交預付金的登記請求，則無須繳交。

202. 法案修改文本中該第一百五十三條第四款為新增加的一款，主要是對現行第一百五十三條第三款在行文上的調整為：“作出任何登記行為後，登記局應免費向利害關係人提供該項登記行為的不具證明效力的副本”，並無實質性修訂。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第一百五十四條（收費及繳付）

203. 與法案最初文本相比，法案修改文本中該第一百五十四條第一款有所修改，刪除了該款原來行文中“但不影響上條第三款規定的適用”。

204. 誠然，在討論過程中曾經詢問政府，該第一款的但書規定是否意味著，如果適用“上條第三款”的規定，即不再編製登記行為的收費帳目？提案人回應，在適用“上條第三款”的規定時，仍須編製登記行為的收費帳目。經考慮後，提案人刪除最初文本中該第一款的但書規定，以避免產生疑問。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a vertical mark at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

205. 法案修改文本中第一百五十四條第二款基本維持法案最初文本的第二款行文，只是刪除了 e) 項中“且不發出登記行為的證明”這一表述。主要原因是發出證明的作用有限，而且欠費的申請人實際上可以透過第三人取得證明，因此，提案人建議刪除相關內容。

206. 另外，對於該款所規定的通知方式，除以具收件回執的掛號信通知利害關係人繳付有關收費之外，委員會關注可否考慮其他通知方式，尤其是考慮到本法案登記行為電子化的立法目的？

207. 提案人解釋，第 2/2020 號法律《電子政務》中有關電子通知的規定，經作出必要配合後補充適用於物業登記服務。

208. 法案修改文本中的第一百五十四條第四款、第五款維持法案最初文本的行文。該兩款對通知行為及其效力做了規定，有關的規範內容與過往一段時間以來所採用的立法規定大體相同。

209. 在討論過程中也曾經對廢止現行第五款的規定的立法理由作出過討論。現行的第五款規定：在規定期間內不繳納費用，須對有關登記作欠繳費用的附註。為何本法案建議刪除了該款規定？

210. 提案人所持的立法理由是，無論是作出欠繳費用的附註或取消有關附註，均為登記機關帶來一定的工作，而且，不得不承認在作出登記的若干時間後才作出欠繳費用之附註，這種做法實際上較難起到敦促申請人自動繳納欠費的作用，尤其是針對已註銷的登記作出欠費附註的情況，因此，法案建議取消有關手續。



211. 為更好落實法案中所引入的修改，與此相關的另外一個問題是，提案人會否因應法案建議對《物業登記法典》第一百五十四條引入的修改，考慮修改第 22/2002 號行政法規《登記及公證機關的組織架構》第二十四條第三款的規定？

212. 提案人解釋，在修法後，仍須遵守第 22/2002 號行政法規(登記及公證機關的組織架構)第二十四條第三款的規定：“須將各行為收費帳目的複本交予利害關係人作為收據，其內列明各項手續費、稅項及其他負擔，並指明總收費及登記編號。”當申請人透過電子方式支付，該收據便會以電子方式發出。

#### 第五條-修改《物業登記法典》第一百五十五條（豁免）

213. 法案修改文本中第一百五十五條第一款主要是對現行規定的行文進行適應化處理，但維持具有法律人格的公共部門和實體獲豁免登記手續費的立法原則。有關的適應化處理主要體現在將有關的術語進行必要的替換，將“本地區”替換為“澳門特別行政區”，將“具有法律人格之機關或市政機構”替換為“具有法律人格的公共部門或實體”。

214. 法案修改文本中第一百五十五條第三款維持法案最初文本第三款的行文，相比於現行規定而言，該第三款為新增加的規範內容，即“因登記局的錯誤或缺漏而應發出書面資訊或證明時，豁免由此產生的登記手續費及印花稅”。有關的規定是必要和合理的，體現了公

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



共部門因自己的原因而承擔責任的原則。

### 第五條-修改《物業登記法典》第一百五十九條（不遵守期間）

215. 該第一百五十九條行文是法案修改文本中新增的規定，法案最初文本中並無相應的修改建議。相比於現行規定而言，增加了有關因不遵守期間而應承擔責任的主體，即在登記官、其代任人之外，增加了“具職權的工作人員”。

216. 法案建議對該第一百五十九條修改，主要是因應賦權登記局的工作人員作出一定登記行為，故有必要對該等工作人員在作出物業登記行為時，因不遵守有關期間的規定而須承擔的責任作出規定。在技術討論的過程中，也曾對有關工作人員承擔責任的法律基礎進行過討論，一方面具權限的工作人員有權以自己的名義獨立作出物業登記行為，並確認其有效性，另一方面具權限的工作人員又是在登記官的監管和領導下作出登記行為，故具權限的工作人員有必要對不遵守物業登記法中的法定期間義務承擔相應的責任，但並不妨礙登記官因其疏於監管或領導而引致的有關行為負連帶責任。

### 第六條-修改《物業登記法典》的章節標題

217. 法案修改文本的第六條維持法案最初文本的行文。有關修改建議主要是因應對《物業登記法典》第二十條有關職權的修改，因建議取消物業登記行為按地域劃分管轄並相應在登記局內設置有關科的做法，故有必要將現行《物業登記法典》第二編第一章的標題“區域



權限”改為“職權”。

**第七條-修改《商業登記法典》第四條（未成年人、禁治產人及準禁治產人）**

218. 法案修改文本沒有對法案最初文本中的該第四條的行文作任何修改。

219. 法案所建議的修改體現在對現行規定的行文進行了輕微的技術調整，將該第四條中“商業及動產登記局”的表述改為“登記局”。

**第七條-修改《商業登記法典》第五條（與法人商業企業主有關的事實）**

220. 法案修改文本沒有對法案最初文本中的該第五條作任何修改。

221. 法案所建議的修改體現在對行文所作的技術完善，將在現行規定中單獨列出的 p) 項行文(“法人商業企業主之機關據位人接受委任之聲明”)，合併到 m) 項之內，與此同時建議廢止該條 p) 項。有關的技術完善必要可行，因為這兩項的規範事宜具有相同性，合併之後可以起到簡化和系統化的效果。

**第七條-修改第十九-A 條（法人商業企業主及常設代表處營業稅登記的情況）**



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

222. 相比於法案最初文本，法案修改文本中該第十九-A 條第一款至第三款增加了“常設代表處”的表述。誠然，根據《商業登記法典》第六條 a) 項的規定，澳門以外地方的商業企業主在澳門設立、變更及關閉常設代表處，屬於須作商業登記的事實。

223. 法案修改文本中的第十九-A 條第三款調整了法案最初文本的行文，以澄清《商業登記法典》內所指“電子平台”的含義，是指“提供商業登記線上服務的電子平台”。

224. 相對於現行制度，法案建議對該第十九-A 條的修訂主要包括以下幾方面：

其一，現行制度規定，財政局須依職權將法人商業企業主營業稅登記的註銷通知登記局。法案建議修訂的第一款，增加了法人商業企業主作出營業稅的開業申報或重新作出營業稅登記時，財政局應依職權通知登記局，以及如上所述，如常設代表處出現該三種情況時，財政局亦應依職權通知；

其二，現行制度規定，財政局依職權通知登記局時，應儘可能載有《商業登記法典》第六十二條 a) 至 c) 項所指資料；法案建議修訂的第二款並不要求有關通知應同時具備上述第六十二條 c) 項所指資料（住所、所營事業及倘有的資本）；

其三，現行第十九-A 條第三款規定，登記局應依職權將財政局就法人商業企業主的註銷及重新作出營業稅登記所通知的事實作出附註。法案建議刪除此依職權作出的附註，而政府代表所指出的理由是減少不必要的行政手續；

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

其四，法案建議修改的該第三款規定，在所發出的登記證明、書面資訊，以及在有關的電子平台，登記局應當載明法人商業企業主在作出設立登記後超過一年未作出營業稅的開業申報，又或其正處於營業稅登記已註銷的情況，而現行制度中並無相應規定。

225. 在討論中委員會也曾提出，為何法案不保留現行第十九-A條第三款的行文，規定登記局依職權以附註方式把財政局通知的事實記載在法人的設立登錄中？

226. 政府代表表示，有關事實本身並不構成法人商業企業主的負擔，故沒有在《商業登記法典》第五條中增加有關內容。另一方面，為減省不必要的行政手續，提高效率，法案建議不再要求商業及動產登記局把財政局通知的事實附註於法人的設立登錄中。此外，經參考汽車登記證明應特別載明交通事務局註冊狀態的做法（請見第 2/2024 號法律《汽車登記制度》第四十三條第四款的規定），法案同樣建議法人商業企業主的登記證明及書面資訊應載明規定內所指的營業稅登記的情況。

### 第七條-修改《商業登記法典》第二十二條（職權）

227. 根據經第 11/2024 號法律（《修改民事登記法典》）第五條修改的十一月二十八日第 54/97/M 號法令第二十條第一款 b) 項及第二款的規定，法案建議修改的該第二十二條第三款的新行文落實了在登記局局長監督及領導下，賦予某些工作人員作出若干商業登記行為的權限的規定。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '子' character at the top, followed by several other marks and a checkmark at the bottom right.



228. 法案修改文本對法案最初文本中的該第二十二條第三款的行文作出了多項修改。主要包括以下幾方面：

其一，將所需的執行職務的最低期間由五年減為兩年，有關權限直接由法律產生，對此無須作出形式上的指定行為。因此，該第三款的序文提到“在登記及公證機關執行職務至少兩年的登記及公證機關人員編制內的人員及不屬該人員編制內的人員，在登記官的監管和領導下，可作出以下登記行為”；

其二，調整了該第三款 b) 項的行文，僅包括以按預設格式在電子平台上作出的法律行為作為依據而作出的涉及有限公司有關事實的登記；

其三，刪除了最初文本第三款 c) 項(“應公共部門或實體依職權作出的申請或通知將事實以附註方式作出登記”);

其四，將最初文本第三款 b) 項(4) 次項(“法人商業企業主住所的變更”)在修改文本中重新編號為第三款 c) 項。

**第七條-修改《商業登記法典》第三十五條(法人商業企業主的登記)**

229. 法案修改文本對法案最初文本中該第三十五條第一款 d) 項的行文進行了完善，在行文上加入了“公證”一詞，改為“公證認定股東簽名”。

230. 本法案所建議的修改主要包括上述的對行文作出的完善，以及增加了“且該聲明依法不獲免除提供”的表述，該規定與法案第十二



條建議修改的《商法典》第一百七十九條第八款及第九款的創新性的解決方法相協調。

### 第七條-修改《商業登記法典》第四十條（呈交註錄）

231. 法案修改文本對法案最初文本中該第四十條第一款的葡文行文作出了調整，將“pessoalmente”改為“presencialmente”，並明確規定了以電子方式提交登記申請。

232. 相對於現行制度，法案建議的修訂主要包括以下幾方面：

其一，現行制度允許由事務所設於澳門特別行政區的公證員或律師以電子方式提出登記申請，但這種方式取決於行政長官以批示訂定的條件；該第四十條第一款的新行文允許在電子平台上透過電子方式提出登記申請，而無需補充規範。

其二，對現行該第四十條第二款的規定做出修改，將“按遞交文件之順序作呈交註錄”修改為“按收件順序作呈交註錄”。

其三，現行第四十條第三款對以電子方式呈交申請賦予呈交編號作出規範，這一規定將被廢止，而對有關事宜的規範被一般性地載於法案第三條第一款。

### 第七條-修改《商業登記法典》第四十二條（拒絕接受呈交）

233. 法案修改文本完善了法案最初文本中該第四十二條 c) 項及 d) 項的行文，使該兩項規定更清晰。

子

子

子

子

子

子

子

✓



234. 相對於現行制度，法案建議的修改主要是增加了 d) 項“未繳付倘有的預付金”)。現行制度中沒有與 d) 項行文相對應的規定，因此在現行制度下，未繳付預付金並不構成拒絕呈交的有效依據。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第四十四條（稅務義務）

235. 法案最初文本中該第四十四條第一款建議許可對本條第四款所指的事實進行確定性登記，並不要求有關的稅項已經繳納或確保繳納，或者是已經作了法定的稅務申報，但經技術分析後，提案人認為更適宜維持現行制度，故此法案最初文本中該第四十四條第一款的修改建議在法案修改文本中被刪除。

236. 法案修改文本中建議對該第四十四條第三款進行輕微的技術調整並對第四款的行文進行修改，將“法人商業企業主的確定登記的資料”修改為“相關的資料”，這種修改主要是因為該規定同時適用於臨時登記或確定登記的情形。法案最初文本中該款 e) 項“變更場所”在法案修改文本中被修改為“變更公司的股東或機關據位人”。之所以作出這種修改，政府代表認為，在與營業稅相關的申報範圍內，公司場所變更並非具有重要性的事實，因此建議刪除有關表述；另一方面，有關 e) 項的新行文是考慮到與核准《稅務法典》的序言法建議對《營業稅規章》第八條的修改相銜接，以便涵蓋強制性申報的新的事實，藉此使之更加符合反清洗黑錢以及對公司實益擁有人監控的國際標準。對《營業稅規章》第八條的修改建議將會被納入核准《稅務法典》的法案之中。政府代表澄清，有關該第四十四條第四款 e) 項“變更公司的股東”的表述包含多種須登記的事實，尤其是《商業登記法



典》第五條 c)項至 g)項以及 i)項所涉及的事實。

237. 法案修改文本也對法案最初文本第五款的行為作出調整。

238. 與現行制度相比，法案對本條所引入的實質性修改與所增加的第四款和第五款緊密相關，以規定登記局依職權通過互聯方式，將與法人商業企業主有關的事實資料通知財政局。將第四款 c)項至 e)項所指的相關資料通知財政局，“視為有關納稅人已於提出登記請求時向財政局提交與營業稅相關的申報表”。對此，委員會注意到《營業稅規章》第八條第三款規定，有關申報應在有關事實發生日起十五天內遞交，而在該期限內欠繳申報將使納稅義務人招致《營業稅規章》第三十九條規定的罰款，因此委員會想瞭解該第四十四條第四款和第五款的規定，會否對該十五日的期限產生影響，會否對納稅人產生風險。政府代表回覆，登記局應在作出呈交註冊後，立即以互聯方式通知財政局，而與營業稅有關的申報視為於呈交登記請求日提出。

239. 與現行制度相比，法案所建議的實質修改是新增了該第四十四條第四款及第五款，以規定登記局依職權以電子互聯的方式，將與法人商業企業主有關的資料通知財政局。

### 第七條-修改《商業登記法典》第四十五條（拒絕登記）

240. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第四十五條引入任何修改。



241. 法案所建議的修改是廢止現行第四十五條第一款 d) 項；根據該 d) 項規定，如未遞交為稅務目的而提交的開業申報書副本，則須拒絕登記。換言之，法案現建議，儘管沒有為營業稅目的作開業申報，即在沒有向財政局遞交 M/1 格式申報書的情況下，亦可對法人商業企業主的設立作商業登記。對此，政府代表表示，在實務中，曾有公司因擬經營的業務取決於准照的發給，而在設立的過程中沒有向財政局提交開業申報書的情況。在這種情況下，如果仍要利害關係人為營業稅而遞交開業申報書，否則便拒絕公司的設立登記，這不利於商業經營。因此，法案建議廢止《商業登記法典》第四十五條第一款 d) 項，且在登記局證明已為營業稅作開業申報前，不考慮對公司設立作基於性質的臨時登記。

242. 提案人強調，如開設和經營餐廳需要取得准照，即使財政局在有關公司取得准照後才要求作開業申報，該公司一經登記成立，便可開設和操作銀行帳戶、聘請和培訓人員、購置設備和作出其他行為。自公司設立之商業登記日起至向財政局遞交開業申報書之日止，該公司處於法案第十二條所建議修改的《商法典》第二十條第二款所指的情況，故應每年向登記局作出擬繼續使用其商業名稱的聲明。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第四十七條(基於性質的臨時登記)

243. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第四十七條引入任何修改。

244. 法案建議的修改是將現行第四十七條第二款 e) 項所指的情



況納入基於性質的臨時登記的組別。因為如果有一項登記仍待更正，那麼對於一個新的從屬於該登記或與之相抵觸的登記，適宜不作確定性登記，因為仍不知道更正的最終結果。

#### **第七條-修改《商業登記法典》第四十八條（有效期）**

245. 法案修改文本沒有對法案最初文本中的第四十八條引入任何修改。

246. 法案所建議的修改是因應上述第四十七條第二款 e) 項所規定的臨時登記而新增第六款。

#### **第七條-修改《商業登記法典》第五十條（缺陷的彌補）**

247. 法案修改文本沒有對法案最初文本中的第五十條引入任何修改。

248. 法案建議的修改主要是由於法案第四條一般性規定了資料的互聯，提案人認為無須在《商業登記法典》中再重複資料互聯的規則，故調整了該第五十條第一款的行文，廢止了該條第二款的行文，並廢止了同一法典第一百一十八條-A 條。該第五十條第三款及第四款的修改僅屬相關的技術調整，分別涉及廢止第五十條第二款及廢止該法典第四十五條第一款 d) 項。

#### **第七條-修改《商業登記法典》第五十六條（有效性的確認）**

249. 法案修改文本改善了法案最初文本中第五十六條第一款的



行文，使之更為清晰。

250. 法案所建議的修改，直接關係到法案修改文本第二十二條第三款關於賦予特定工作人員作出某些商業登記行為的權限的規定。在現行制度中，登記局局長具有作出登記行為的專屬權限，該第五十六條第一款僅提及登記局局長；在法案建議的制度中，每一登記行為均由作出登記的人確認，因此“登記由登記官、其代任人或具職權的工作人員確認其有效性，且確認時應註明其身份”。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第五十八條（存放）

251. 在法案修改文本中增加了對該第五十八條的修改，新增了三款規定，編號為第五款至第七款。

252. 上述第五款至第七款的行文，與法案第五條建議修改的《物業登記法典》第二十三條第二款至第四款的行文相似。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第六十八條（商業企業主清單的公佈）

253. 法案修改文本調整了法案最初文本該第六十八條的行文，刪除了“下條第五款所指的”表述。

254. 法案建議對商業企業主名單公佈網站作出修改，改為“登記局每月應在電子平台公佈商業企業主清單”。在現行制度中，有關名單應載於《特區公報》第二組，並根據現行第 3/1999 號法律《法規的公佈與格式》第一條第三款的規定，透過電子方式公佈於印務局網頁。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

委員會希望知道將採取哪些措施以確保與公佈於《特區公報》所提供的保障相類似，尤其是有關資訊的便捷獲取、隨時可用以及不被更改方面。政府代表回應，在資訊系統操作上須採取適當的監控措施，以確保只有特定的登記局工作人員才可依法刊登或編輯須公佈的資料，而登記局以外的使用者則不可更改已公佈的資料。

**第七條-修改《商業登記法典》第六十九條（登記的公開性）**

**255.** 法案修改文本建議對現行《商業登記法典》第六十九條第三款的行文修訂為：“發出的證明應儘可能以影印本或電腦副本作出，其內須註明該影印本或電腦副本具證明效力”。主要將現行規定中的“電腦打印之副本”改為“電腦副本”。

**256.** 法案修改文本建議對現行《商業登記法典》第六十九條第四款的行文修訂為：“登記局可就登記、批示及任何文件發出不具證明效力而僅具資訊用途的影印本或電腦副本，而其應於三個工作日內交予利害關係人”。主要將現行規定中的“電腦打印之副本”改為“電腦副本”。

**257.** 法案修改文本建議對現行《商業登記法典》第六十九條增加第五款：“如已就查閱聯網訂立協議，登記局可透過聯網方式向金融機構發出上款所指的不具證明效力而僅具資訊用途的電腦副本，並一併提供相關的電子數據”，有關增加該款的目的以及對金融機構發出有關公司登記資料的必要性等問題，請參見意見書對法案修改文本建議修改《物業登記法典》第九十九條的相關說明。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '子', '年', '林', and a checkmark.



258. 法案修改文本調整了法案最初文本中該第六十九條第六款的行文，刪除了“指定”一詞。

259. 現行《商業登記法典》第六十九條第六款規定：“專為查閱之目的，使用登記局服務之人，得透過電腦終端機在登記局內直接查閱電腦登記內所載之資訊”。法案所建議的修改是刪除該第六款，但在該第六十九條第六款規定“登記局可於電子平台免費提供適當的商業登記資訊，以供查閱”。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第六十九-A 條（發出身份資料的證明及資訊）

260. 法案修改文本調整了法案最初文本的葡文本中該第六十九-A 條的標題行文，並在最初文本的該條第三款增加了“且證明上應載明有關自然人身份證明文件的類別及編號，又或載明有關法人倘有的登記編號”的表述，同時完善了行文。

261. 法案建議的修改，是新增了該第三款的規定。政府代表解釋，該第三款所指的證明是透過搜索為特定人士（如自然人的姓名、身份證明文件種類及編號，或法人的名稱或倘有的登記編號）建立的索引資料庫而發出，且僅載有與該人有關的商業登記資料。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第七十一條（請求）



262. 法案修改文本對法案最初文本中該第七十一條的行文作出了多項修改，主要包括以下方面：

其一，在法案修改文本新增了對現行該第七十一條第一款的修改，並在行文中增加了對“第六十九-A 條第三款”的提述；

其二，在最初文本該條第三款增加了“應指出有關自然人的身份證明文件的類別和編號，又或指出有關法人的名稱或商業名稱及倘有的登記編號”的表述，並調整了行文。

263. 法案所建議的修改，主要是因應上述第六十九-A 條第三款所規定的新證明的請求而新增第三款的規定。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第七十二條（證明的內容）

264. 法案修改文本改善了法案最初文本中該第七十二條第三款的行文。

法案所建議的修改包括將現行第七十二條第三款重新編號為第四款，並在第三款加入一種新的證明。根據政府代表的解釋，現行第七十二條第一款所指的證明亦應轉錄有關法人商業企業主的所有登錄及附註，能完整反映其法律狀況的演變過程。法案建議修改後的該第七十二條第三款所指的證明更簡潔和清晰地載明法人商業企業主的近期生效的重要法律狀況。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第一百一十五條（費用）

265. 法案修改本文維持法案最初文本中該第一百一十五條第三



款的行文，並新增了第四款，該第四款主要是對現行該第一百一十五條第三款的行文進行完善。

266. 法案所建議的修改，主要是可要求申請人於提出請求時立即以預付金方式繳付應繳費用，這與法案在建議修改《物業登記法典》第一百五十三條第三款時，對物業登記申請所規定的解決方法相同。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第一百一十六條（收費及繳付）

267. 法案修改文本將法案最初文本該第一百一十六條第一款中“但不影響上條第三款規定的適用”的表述刪除，同時也將最初文本該條第二款 e) 項中“且不發出登記行為的證明”的表述刪除。

268. 法案建議的修改內容包括：在催促繳納與商業登記行為有關的收費時，法案訂定了掛號信通知制度，該制度類似於在澳門特別行政區其他法律中所採用的相關規定。這一解決方法也與法案建議修改的《物業登記法典》第一百五十四條關於收費及繳付的規定相一致。

#### 第七條-修改《商業登記法典》第一百二十一條(不遵守期間)

269. 法案修改文本增加了對現行《商業登記法典》第一百二十一條的修改，行文與法案第五條建議修改《物業登記法典》第一百五十九條的規定相同。

#### 第八條-修改十月二十五日第 62/99/M 號法令第三條(身份證明文

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a signature at the bottom right.



件)

270. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第三條的行文進行技術上的修改，但取消了法案最初文本中對該第三條第一款某些項的順序變更。

271. 現行《公證法典》第六十八條第二款規定了公證行為的訂立行為人的身份的多種證實方式，尤其是出示澳門特別行政區居民身份證、出示護照或出示等同於澳門特別行政區居民身份證的文件；而十月二十五日第 62/99/M 號法令第三條規定，在《公證法典》第六十八條所指的效力上，“等同於澳門特別行政區居民身份證的文件”的種類。法案建議在上述第三條所列的文件中增加“由治安警察局發出的外地僱員身份認別證”。

**第八條-修改十月二十五日第 62/99/M 號法令第四條（簽名的認定）**

272. 法案修改文本對法案最初文本中該第四條的行文引入了多項修改。在維持法案最初文本中該第四條第一款行文不變的情況下，有關修改包括重新調整該第四條相關款、項的編排順序、優化有關行文等，其中的技術修改是將最初文本中該第四條第六款的規定重新編號為第七款，並將“如因任何原因不適宜立即接收有關載有簽名的文件”之表述改為“如因未附具必要的文件或其他缺陷導致程序上不適宜立即接收有關載有簽名的文件”，這種技術修改的目的在於將有關不接收文件的原因具體化，以便於工作人員實務上的操作。



273. 法案所建議的修改旨在落實理由陳述中所指明的目的：“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”。

274. 在此也適宜指出的是，《公證法典》第一百五十九條規定了三種公證認定類型，即對照認定、當場認定或作出特別註明的認定。按照現正分析的第 62/99/M 號法令第四條的現行制度，在向公共部門及實體提交的表格、申請書及紙本聲明書上簽名的對照認定的法律要求，可由出示居民身份證、等同文件或護照以代替，但須由接收部門的工作人員在有關文件上註明其性質、編號、日期及簽發實體。法案對此制度建議了修改，除了對照認定的法定要求可被取代之外，對於以親身方式向公共部門及實體遞交的表格、申請書及紙本聲明書的當場認定或作出特別註明的認定的法定要求，也可由經法案修改後的第 62/99/M 號法令第四條第一款至第三款及第五款所規定的程序代替。

#### 第八條-修改十月二十五日第 62/99/M 號法令第五條（影印本）

275. 法案修改文本對法案最初文本中該第五條第二款的行文作了調整，刪除了“且紙本正本應返還予利害關係人”的表述。

276. 法案修改文本對法案最初文本中該第五條第六款的行文作出了調整，將“如因任何原因不適宜立即接收影印本”改為“如因未附具必要的文件或其他缺陷導致程序上不適宜立即接收影印本”。



277. 法案建議的修改主要是在該第五條中增加第五款的規定。

**第九條-修改《公證法典》第二十七條（公證遺囑及廢止遺囑的公證書的記錄簿冊）**

278. 該第二十七條為法案修改文本新增加的條文，旨在對現行第二十七條第一款的行文增加但書的規定，即“但不影響有關以電子方式作出公證行為的規定”，以便為以電子方式作出公證行為提供法律依據。

**第九條-修改《公證法典》第二十八條（雜項公證書的記錄簿冊）**

279. 該第二十八條為法案修改文本新增加的條文，旨在對現行規第二十八條的行文增加但書的規定，即“且不影響有關以電子方式作出公證行為的規定”，以便為以電子方式作出公證行為提供法律依據。

**第九條-修改《公證法典》第四十三條（資料庫及其編排）**

280. 法案修改文本對法案最初文本中該第四十三條的行文作出了若干修改，在該第四十三條第四款的序文中增加了“自指定的日期起”的表述，在該第四款c)項加入了“及其補充文件”的表述，並對最初文本的該第四十三條第五款的行文略作調整。

281. 相對於現行制度，法案建議的修訂主要包括以下幾方面：



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

其一，自該第四十三條第四款所指法務局局長批示所指定的日期起，公證員須將該條第四款 a) 項至 c) 項所指的紙本文件數碼化方式製成電子文件，並將有關電子文件傳送至中心資料庫；

其二，為履行該條第五款之規定，公證員應於作出有關公證行為之日起十個工作日內完成，但因技術上的困難而無法及時完成者除外。

282. 政府代表解釋，此次修改的目的是為方便公證部門查找和使用有關文件，以及方便其他部門以互聯方式查閱遺囑及公證書的資料（例如，方便登記部門查閱，以配合物業登記申請電子化服務的實施），並配合需要以電子方式作出附註的規定（根據法案第一百三十九條第五款的行文）。

**第九條-修改《公證法典》第四十九條（紙本簿冊及文件的數碼化及處置）**

283. 法案修改文本對法案最初文本中的該第四十九條行文引入了若干修改，主要包括以下幾方面：

其一，在該第四十九條第一款增加了“以存檔於第四十三條所指的資料庫，但不影響該條第四款規定的適用”，並對行文作出調整。

其二，在該條第三款 b) 項加入了“以及與公證員主持的結婚相關的文件”及“但利害關係人在提交文件時請求返還除外”的表述，並調整行文。

其三，該條第三款 c) 項完善了有關預防實施清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪的義務的表述。

其四，在其第五款中，對葡文本的行文作出了調整。





284. 與現行制度相比，法案建議的主要修改是在《公證法典》中引入了將公證機構的紙本簿冊及文件通過數碼化轉錄於電子文件的規定，以便將有關電子文件存檔於中心資料庫，該等電子文件具有與紙本文件相同的證明力（第一款及第二款）。

### 第九條-修改《公證法典》第五十一條（繕立行為之處）

285. 法案修改文本對法案最初文本中的該第五十一條行文引入了若干修改，主要包括以下幾方面：

其一，修改了該第五十一條第一款、第三款及第五款的行文，以增加“但不影響第六款至第八款規定的適用”的表述，使該條引入的第六款至第八款的規定在邏輯上的關係更為清晰。

其二，在該條第六款，增加了“如無法以電子方式收集訂立行為人或參與行為的其他人的簽名，則應在文書內指出此事以及不能收集簽名的原因”的表述。

其三，在該條第七款，對《公證法典》其他規定的引述作出了調整。

286. 相對於現行制度，法案建議的修改是以創新的方式，允許公證遺囑、公證書，以及以經認證文書的方式設立社團、創立財團或修改有關章程的行為，均能以電子方式繕立及簽署。或者說，該等公證行為的原始文件不是紙本文件，原始文件是電子文件。

287. 根據政府代表的解釋，在實務操作中，要根據第六款的規定



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

繕立公證行為，公證員首先要透過其個人密碼登入公證署的資訊系統，然後要根據《公證法典》第六十八條的規定，核實訂立行為人及其他參與人的身份。在宣讀及核實訂立行為人的意思表示後，立即透過電子途徑（例如“簽名板”）收集其簽名，最後由公證員確認整份電子文件的內容及簽名。而在確認身份時，存置於公證資訊系統內的合格證書將會被用於對有關電子文件進行加密（為確保合格證書不會被盜、遺失或被不當使用，該等合格證書會被存放於法務局特定的安全模組——硬體安全模組上）。

288. 關於該條第六款規定的以經認證文書設立社團、創立財團或修改章程的情況，政府代表解釋，為了製作認證語的效力，私人須向公證員提交設立文件的資料，經核實有關文件的內容後，訂立行為人應親身到公證署進行認證程序（包括宣讀及確認其意思表示），然後以電子方式收集公證員及訂立行為人的簽名。完成上述程序後，設立文件及認證語成為一份不可分割的電子文件，具有經認證文書的證明力。

289. 關於公證服務電子化的逐步推出方面，政府代表表示，按照現時的計劃，法務局提供的公證資訊系統在重組後，應該可以支持該條第六款所指公證行為的數碼化以及以電子方式收集簽名。首階段在公共公證機構內推行以該種方式收集簽名，但利害關係人有合理理由要求在紙本簽名者除外。當系統比較穩定及安全時，允許具備適當設備的私人公證員以此種方式訂立公證書及收集簽名。

290. 委員會還希望知悉，相對於以紙本為載體的公證行為，該條



第八款的規定是否足以回應電子公證行為所呈現的特殊性和差異性。政府代表回應，在這種情況下，有關的差異主要體現在載體、簽署方式及形式要件的不同，因此，該條第六款至第八款的規定應該是足夠的。

### 第九條-修改《公證法典》第五十三條（作成）

291. 法案修改文本對法案最初文本中該第五十三條第四款的行文做了調整，也對葡文本該條第六款的行文做了調整。

292. 根據政府代表提供的資料，實務上將落實該第五十三條第四款至第六款的規定，主要是：對於第四款所列舉的公證行為，法務局局長可決定自批示指定之日起，公證員應將有關文件內容寫入法務局提供的公證資訊系統，在有需要時，以紙本形式打印，並放上訂立行為人和其他公證行為參與人的電子簽名或指模以及公證員的簽名；在第五十一條第六款所指之情況下，須以電子方式收集簽名。只有在該系統出現故障或屬緊急情況時，才可不在上述資訊系統內書寫文件，並按第五款的規定為之；在此情況下，公證員應在公證行為完成後立即進行第六款所指之程序，並將電子文件傳送至中心資料庫。

293. 政府代表補充，該條第四款對公證行為作了盡數列舉，而其他公證行為則繼續按該條第三款的規定進行製作。該制度的目的是方便公證員和法務局處理、調查、核實和傳送資料，以及為將來可能出現的糾紛提供證據。其他公證行為（例如，證明、認證繕本、商業企業主簿冊的認證）因被認為保存與該等公證行為內容有關的資料價值

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



不高而不納入該第四款規定的範圍。

### 第九條-修改《公證法典》第五十八條（行文）

294. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第五十八條引入任何修改。

295. 相比於現行制度而言，法案所建議的修改意味著法務局局長在認可公證行為的官方擬本前，無須聽取登記暨公證委員會的意見。對此，政府代表表示，為節省時間及手續，建議無需就此事先聽取登記暨公證委員會的意見，同時讓法務局局長可在系統內，隨時決定對常見的公證行為提供中文或葡文擬本，讓公證員自行選擇是否採用該等擬本。如選擇採用該等擬本，公證員可透過簡單操作，製作公證行為文書所必要的內容。

### 第九條-修改《公證法典》第六十一條（私人公證員以電子方式接收通知）

296. 在法案的修改文本中，提案人將該第六十一條的標題改為“私人公證員以電子方式接收通知”。該條的行文則被改為“每一私人公證員應開設統一電子平台的實體使用者帳戶，以便其經核實身份後登入法務局提供的電腦系統，以電子方式接收來自該局的一般性傳閱文件及命令，以及與查核有關的通知”。

### 第九條-修改《公證法典》第六十六條（共同的形式要件）



297. 法案修改文本對法案最初文本中第六十六條第一款 c) 項及 d) 項的葡文行文作了調整。

298. 法案所作的修改，相對於現行第六十六條而言，在該條第一款 c) 項對自然人增加“及其身份證明文件的類別和編號，但因合理理由而未能提供身份證明文件的類別和編號者除外”的表述，對於自然人商業企業主增加“及倘有的登記編號”，在該條第一款 d) 項對法人增加“及倘有的登記編號”的表述，並對該項重新行文，同時也廢止了現行第六十六條第二款的規定。

**第九條-修改《公證法典》第六十七條（在須作登記的行為的文書內應作出的特別載明）**

299. 本條為法案修改文本新增加的條文。相比於現行第六十七條而言，法案中的第六十七條第三款相當於新增加的規定，同時對現行第六十七條第三款的規定進行了調整，並將之重新編號為第四款，而現行第六十七條第四款則被重新編號為第五款。

300. 正如上述，法案所建議的修改是新增第三款，規定“如公證員有合理理由懷疑根據第一款 a 項規定所聲明採用的夫妻財產制的真實性，可要求提供補充書證以消除懷疑。”這一規定為公證員在對訂立行為人就此事所聲明資料的準確性存有疑問時，要求補充文件例如結婚證書提供了法律依據，避免發生事後需要加以糾正及其他後果的錯誤。對於在澳門特別行政區締結的婚姻，公證員可簡便地調查和



核實有關資料，無需索取更多文件，因此該規定主要針對在外地締結的婚姻。

**第九條-修改《公證法典》第九十七條（概念及應載明的事項）**

301. 法案修改文本維持法案最初文本中該第九十七條第二款中的行文。

302. 法案修改文本新增了對該第九十七條第三款的修改建議，僅調整了現行第九十七條對“第六十七條第三款”的援引，改為對“第六十七條第四款”的援引，主要是因為法案對《公證法典》第六十七條各款進行了重新編號。

303. 法案修改文本增加了該第九十七條第五款，規定“如公證員有合理理由懷疑所作聲明的真實性，應要求提供補充書證以消除懷疑”。引入該規定的理由與上述《公證法典》第六十七條第三款的規定相似。

**第九條-修改《公證法典》第一百三十九條（附註的定義及方式）**

304. 法案修改文本對法案最初文本中該第一百三十九條第五款的序文作出改善，改為“如技術條件許可，法務局局長可透過批示決定自指定的日期起下列文書的附註應使用法務局提供的電腦系統作成及簽署，而不適用以上三款的規定”。



305. 與現行制度相比，該條第五款及第六款規定的修改是賦予法務局局長權限，由其批示指定之日起，透過法務局提供的公證資訊系統，以電子方式就第五款 a) 項及 b) 項所指的公證行為及文書作出附註及簽署。根據政府代表提供的資料，該資訊系統產生的附註會保存在數碼文本內，並透過公證員的合格證書進行加密及儲存，並與之前的電子文件在邏輯上聯繫在一起。

306. 對於以紙本為載體的公證遺囑或公證書，政府代表解釋，只有將其數碼化並將有關的電子文件存檔後，才會要求對有關的公證文書由第五款規定的資訊系統進行作成及簽署。對於第五十一條第六款及第七款所指的行為及文書，由於該等文件為電子文件且已存於法務局提供的公證資訊系統內，因此，最合乎邏輯的解決辦法是，對該等文件的附註透過同一資訊系統由公證員作成及簽署。

307. 政府代表還補充，要求透過電子方式作出附註，主要有以下好處：可避免系統內電子資料及文件的內容與紙本文件的內容不一致，節省搜尋紙本文件的時間，可讓公證員快速作出附註，避免紙本文件因作附註而被損壞。

### 第九條-修改《公證法典》第一百六十二條(公證認定的形式要件)

308. 法案修改文本對該第一百六十二條第一款 d) 項及第三款的行文作出了輕微的技術調整。

309. 相對於現行規定而言，法案建議的修改主要是引入了身份證



明文件的類別及編號，如被代理人為法人，則加入了倘有的登記編號的提述。

### 第九條-修改《公證法典》第一百七十四條（證明的方式）

310. 法案的修改文本沒有對法案最初文本中該第一百七十四條的行文引入任何修改。

311. 法案所建議的修改是對現行第一百七十四條第一款的行文作出改善，以反映對資訊處理工具的廣泛使用。

### 第九條-修改《公證法典》第一百七十五條（證明的形式要件）

312. 法案的修改文本對法案最初文本中該第一百七十五條第二款的行文進行了修改，其行文是“如證明內載明相關公證行為的認別編號，又或涉及第四十五條第二款 a 項及 g 項規定的檔案組的文件時，如有關證明內載明與文件相關的公證行為在簿冊的編號及名稱，以及該公證行為在簿冊內的首頁及末頁的頁碼，則無須遵守上款 a 項及 b 項規定”。

313. 法案建議的修改主要是所引入的該條第二款的規定，由此也反映了每一份電子文件一般都有其本身的識別編號，因此，在證明上註明該識別編號即足以找到相關的電子公證行為。

### 第九條-修改《公證法典》第一百八十四條（制度）





314. 法案的修改文本沒有對法案最初文本中該第一百八十四條的行文引入任何修改。

### 第九條-修改《公證法典》第二百一十條（印花稅）

315. 法案修改文本對法案最初文本中該第二百一十條第三款的行文進行了改善，行文如下：“作出上條 a 項所指的行為及發出該條 b 項所指的文件及證明時，其印花稅亦獲豁免”。

### 第十條-增加《公證法典》的條文第八-A 條（透過視像會議作出公證行為）

316. 法案修改文本將法案最初文本中建議修改《公證法典》第八條第二款至第四款的內容放在法案修改文本第十條所建議增加的《公證法典》第八-A 條內。在立法技術上法案修改文本取消了對《公證法典》第八條的修改，並將透過視像會議作出公證行為單獨作為一條，即增加《公證法典》第八-A 條的方式加以處理。

317. 法案修改文本中該第八-A 條第一款以法案最初文本中所建議修改的《公證法典》第八條第二款的行文為基礎，並指明了公證行為的種類，規定“在會議上按公證法的規定經適當宣讀公證行為內容後，以電子方式作出公證文書、私文書的認證語及當場認定”。

318. 該第八-A 條第一款所指公證行為的文書應載於法務局提供



的資訊系統內（根據法案中所建議修改的《公證法典》第五十一條第七款的行文）。

**319.** 該第八-A 條第二款列出了不能透過視像會議方式按本條的規定作出的公證行為及文書。

**320.** 該第八-A 條第三款的行文與法案最初文本中所建議修改的《公證法典》第八條第四款相對應。

**321.** 該第八-A 條第四款以法案最初文本中所建議修改的《公證法典》第八條第三款的行文為基礎，一般性地說明了一些由行政長官批示訂定的事宜：透過視像會議進行公證行為時使用的電子身份識別工具、須遵守的手續，以及提供有關服務的場所。為強化行政長官批示內容的效力，該第八-A 條第五款規定：“違反上款所指的行政長官批示的規定而作出的公證行為屬無效”。

**322.** 該第八-A 條第六款規定，向利害關係人免費提供附有公證行為內容的電子文件，其具有對相同內容的紙本文書所規定的法律效力，但不妨礙修改文本第七款所規定的發出以視像會議方式進行公證行為的證明的可能性。

**第十條-增加《公證法典》的條文第一百六十六-A 條（以電子方式發出的證明書、證明及其他同類文件）**

**323.** 該第一百六十六-A 條為法案修改文本新增加的條文。



324. 該第一百六十六-A 條第一款規定的以電子方式發出證明書、證明及其他同類文件的解決方法，與法案修改文本建議修改的《公證法典》第五十一條第六款規定的以電子方式作出該款所指的公證行為的解決方法相類似。

325. 該第一百六十六-A 條第一款所指公證行為的文書應載於法務局提供的資訊系統內（根據法案修改文本建議修改的《公證法典》第五十一條第七款的行文）。

326. 此外，如符合該第一百六十六-A 條第一款規定的文件是認證繕本或認證譯本，則根據該條第二款的規定，“公證員應在簽名前確保其為此所作的聲明與有關紙本文件數碼化製成的電子文件合併為一份不可分割的電子文件”。這一程序與公證員在依照法案建議修改的《公證法典》第五十一條第六款的規定，為經認證的文件而作出公證行為時所應遵守的程序相類似。

**第十條-增加《公證法典》的條文第二百一十六-A 條（收費及繳付）**

327. 法案修改文本刪除了法案最初文本中該第二百一十六-A 條第一款 b) 項中“且不發出公證行為的證明”的表述。

328. 相對於現行制度而言，法案建議修訂主要包括以下幾方面：  
其一，現行《公證法典》並無就此事宜作出規定；現適用於公共



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

公證員對登記行為及公證行為的徵收費用的制度載於第 22/2002 號行政法規《登記及公證機關的組織架構》第二十五條；法案第十四條規定廢止第 22/2002 號行政法規第二十五條，而有關事宜的規範則載於經本法案修改後的《物業登記法典》第一百五十四條。《商業登記法典》第一百一十六條及《公證法典》第二百一十六-A 條；

其二，《公證法典》適用於所有具公證職能的機關，包括公共公證員、私人公證員、專責公證員及其他實體（《公證法典》第二條及第三條），因此該第二百一十六-A 條的規定亦適用於徵收與私人公證員所作的公證行為有關的債務金額，尤其是有可能根據第二百一十六-A 條第一款 b) 項的規定，按照稅務執程序的規定進行強制徵收，然而，法案並沒有修改經第 7/2016 號法律（修改及重新公佈十一月一日第 66/99/M 號法令）修改的十一月一日第 66/99/M 號法令〈私人公證員通則〉第十三條的規定，因此，在實務上，某些私人公證員需要適用《公證法典》第二百一十六-A 條的可能性很小；

其三，在該第二百一十六-A 條第三款至第五款規定了以掛號信作出通知的制度，該制度與法案修改文本中的修改《物業登記法典》第一百五十四條第四款至第六款及修改《商業登記法典》第一百一十六條第四款至第六款所規定的制度相同，亦與澳門特別行政區其他法律的相關規定類似。

### 第十一條-修改《民法典》第七百二十六條（抵押權的放棄）

329. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第七百二十六條引



入任何修改。

330. 在現行《民法典》第七百二十六條第一款所規定的制度中，“抵押權之放棄須以對其設定所要求之方式為之；然而，如法律要求抵押權之設定方式較經認證文書之方式更為嚴格，則放棄抵押權只須採用後一方式”。法案建議的修改是為了降低形式要件的要求：法律轉為僅要求以當場認定簽名的書面方式作出。此外，針對註銷抵押登記的申請，若以電子方式提交，如遵守法案第二條第三款規定，則視為已符合以書面方式且經當場認定簽名的法定要求；倘屬親身呈交申請，則在遵守經本法案第八條所建議修改的第 62/99/M 號法令第四條第一款及第二款規定的情況下，即視為已符合當場認定簽名的法定要求。

#### 第十二條-修改《商法典》第十七條（正式語文的強制使用）

331. 法案修改文本對法案最初文本中該第十七條第一款的葡文本略作調整。

332. 法案建議對現行《商法典》第十七條第一款的行文進行了修改，以使該款的規定更為清晰及準確。

#### 第十二條-修改《商法典》第二十條（商業名稱的專用）

333. 法案修改文本在法案最初文本中該第二十條第二款至第四款增加了“常設代表處”的表述。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

334. 法案修改文本在法案最初文本中該第二十條第三款刪除了“代表公司”的表述。

335. 法案修改文本中該第二十條第四款將最初文本中“用於公佈商業登記資訊的電子平台”改為“提供商業登記線上服務的電子平台”。

336. 相對於現行制度，法案的修訂主要包括以下幾方面：

其一，第二款的新行文規定了公司每年向登記局聲明擬繼續使用其商業名稱的義務。在下列任一情況下，公司有此義務：(1)已為其設立行為作商業登記，但並無為營業稅之目的向財政局作開業申報；(2)營業稅登記已註銷但尚未作出業務中止或解散的商業登記。如果適用該義務的話，公司應從作出設立的商業登記或註銷營業稅登記後翌年起，每年向登記局作出擬繼續使用其商業名稱的聲明；

其二，第三款所指之任一股東，得聲明公司擬繼續使用其商業名稱；

其三，如登記局證實某公司負有第二款所指之義務，且無該公司的年度意思表示，則登記局應遵守第四款之規定。

337. 值得強調的是，法案並沒有修改《商法典》第三百一十五條的規定，在作出擬繼續使用商業名稱的年度申報時，亦不排除適用該規定的制度。因此，根據該第三百一十五條第三款的規定，任何債權人或檢察院均具有正當性，聲請法院宣告因出現導致解散公司的任何事實而解散公司，尤其是出現該第三百一十五條第一款 c) 項及 d) 項所規定的情況，即中止業務逾三年，或連續逾十二個月不經營任何業務，而業務非處於《商法典》第一百九十三條規定之中止狀態。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom right margin.



## 第十二條-修改《商法典》第三十五條（商業名稱的失效）

338. 法案修改文本調整了法案最初文本中該第三十五條 d) 項的行文。

339. 相比於現行規定，法案所建議的修改是在商業名稱失效的情況下，增加該第三十五條條 d) 項所指的情況，即根據法案建議修改的《商法典》第二十條第二款的規定，特定公司有義務每年向登記局提交擬繼續使用其商業名稱的聲明書，但連續三年或以上不作出該聲明。

340. 因此，處於法案建議修改的《商法典》第二十條第二款所規定的任一情況的公司，至少有兩種途徑可避免商業名稱的失效。其中一個途徑是履行該第二十條第二款規定的義務，為此，須按情況向財政局作出開業申報，或為中止業務的決議作商業登記；另一種途徑是每三年至少履行一次上述義務。

## 第十二條-修改《商法典》第三十六條（商業名稱失效宣告）

341. 法案修改文本中該第三十六條第三款增加了“而無須聽取利害關係人的陳述”。

342. 法案修改文本中該第三十六條第六款增加了“常設代表處”的提述，並調整了行文。



343. 法案修改文本中該第三十六條第七款增加了“常設代表處”的表述，並增加“與宣告失效後登記的其他商業名稱、場所名稱、標誌或商標相同、相混淆或引起誤認者除外”的表述。

344. 與現行制度相比，法案建議的修訂主要包括以下幾方面：

開始存在一種商業名稱失效宣告程序，並適用於法案第三十五條 d) 項所規定的情況下，該程序由登記局依職權而展開，且無須聽取利害關係人的意見。

商業名稱被宣告失效後，公司的法律人格不受影響，業務繼續運作也無障礙，但在公司的識別上應加上“商業名稱已失效”的表述；此外，該公司已喪失對商業名稱的專用權，因此，該公司尤其不能行使《商法典》第二十一條規定的權利。

商業名稱已失效的公司可使有關情況符合規範，繼而聲請重新使用商業名稱，以恢復其對商業名稱的專用權，但如在宣告失效後有其他登記，且商業名稱與其他商業名稱、場所名稱、標誌或商標相同、相混淆或引起誤認，則登記局可不批准有關申請。如重新使用商業名稱的申請不獲批准，則在公司商業名稱失效時，公司之股東得議決選擇另一新名稱，並按有關規定修改章程。

**第十二條-修改《商法典》第一百七十九條（設立的方式及必要內容）**

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters "文", "字", "來", "W", "D", "陳", "郭", "村", and a checkmark.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

345. 法案修改文本將法案最初文本中該第一百七十九條第八款分為兩款，分別是修改文本中的第八款及第九款，對其行文亦作了完善。

346. 法案沒有修改現行《商法典》第一百七十九條第一款至第七款所規定的現有制度，但增加了第八款及第九款的規定，以配合法案第二條第二款及第三款的規定，為以電子方式設立公司提供法律基礎。這是商業及動產登記局的一項新服務，將通過電子平台提供預設格式供利害關係人填寫資料。政府代表解釋，首階段的服務範圍僅包括有限公司及一人有限公司的設立，只要有關的公司資本是以現金方式繳付，而不涉及實物繳付股款。

347. 法案修改文本在現行《商法典》第一百七十九條引入第八款所規定的制度主要特點如下：

其一，該制度僅適用於公司設立的法定方式為經認定股東簽名的文書的情況。如法律要求以更莊嚴的方式，則利害關係人不得使用該方式；

其二，設立文件及相關登記請求將以一體方式處理，利害關係人須透過電子平台辦理同一接待程序內的所有手續。除與設立行為直接相關的步驟外，股東尤其須即時呈交有關的商業登記申請以及履行預防清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪義務的聲明書。如某些股東對上述呈交不同意時，不得採用電子方式設立公司。為完成設立行為的商業登記呈交申請，尚可能需要繳納預付金；

其三，該條第三款 b) 項至 f) 項及第五款的規定須在電子平台上按預定格式提供的資料為之；

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '子' and '手' at the top, and several illegible signatures below.

Handwritten checkmark at the bottom right margin.



其四，所有股東必須是電子平台的使用者，每一股東必須單獨登入電子平台，提供其指定的資料，以適當保障級別的電子身份識別工具識別其電子身份，並按預定格式聲明同意提供的資料；

其五，如全體股東遵行指定的步驟，表示一致同意，設立行為即告完成。

348. 只要利害關係人遵守該條第八款及法案第二條第三款的規定，即視為遵守了經認定股東簽名的文書這一法定要求。該條第九款規定了在此類情況下無須作出《商法典》第一百七十九條第四款所指的律師聲明，而視最後一名股東同意的日期為公司設立的日期。按該條第八款及第二條第三款的規定所訂立的設立文件，其證明力相當於經公證認定股東簽名的文書。

## 第十二條-修改《商法典》第二百一十七條（議決的方式）

349. 法案修改文本增加了對《商法典》第二百一十七條第四款的行文在技術上的調整。

350. 提案人在修改文本中重訂了該條第十款，以擴大其範圍，規定“如提供公共服務的電子平台上允許按預設格式提供議決的具體建議，且有關建議內容經由採用具適當保障級別的電子身份識別工具證實其身份的全體股東一致同意，在呈交相關申請後，視全體股東已採用書面及經公證認定簽名的方式作出決議，並視最後一名股東表示同意的日期為作出決議的日期”。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '子' character at the top and several other illegible marks below.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



351. 法案沒有修改《商法典》第二百一十七條第一款至第三款、第五款至第九款規定的現行制度，但增加了第十款的規定，以配合法案第二條第二款及第三款的規定，為股東以電子方式就須作商業登記的事實或向於公共部門所進行的行政程序內的其他事宜作出決議，提供法律依據。

#### 第十二條-修改《商法典》第二百二十二條（召集通告）

352. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第二百二十二條的行文引入任何修改。

353. 法案建議對現行《商法典》第二百二十二條第三款作出輕微的技術調整，以提述法案新增的第二百一十七條第十款。

#### 第十二條-修改《商法典》第二百二十八條（無效的決議）

354. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第二百二十八條引入任何修改。

355. 法案建議對現行《商法典》第二百二十八條第一款b)項的行文做出修改，以指明由法案引入的第二百一十七條第十款。

#### 第十二條-修改《商法典》第二百三十三條（議事錄）

356. 法案修改文本沒有對法案最初文本中該第二百三十三條引

子

子

子

子

子

子

子

子



入任何修改。

**357.** 法案所建議的修改內容如下：

其一，第一款的行文分為數項，並在 c) 項提及《商法典》第二百一十七條第十款的情況；

其二，對第三款的行文進行調整，以反映根據法案建議新增的第二百一十七條第十款的規定，透過電子方式作出的決議。

### **第十二條-修改《商法典》第三百九十二條（單一股東的決定）**

**358.** 法案修改文本調整了法案最初文本中該第三百九十二條第二款的行文，並將指定的電子平台改為提供公共服務的電子平台。

**359.** 法案所建議的修改是容許單一股東的決議得以電子方式作出，而法案建議修改的《商法典》第二百一十七條第十款關於股東在電子平台所作決議的規定，經作出必要配合後適用之。

### **第十三條-修改表述**

**360.** 法案修改文本增加了一條關於重新公佈《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》的新條文(見法案第十五條)，規定根據多部法規對有關的術語作出更新，基於此，刪除了法案最初文本該第十三條中的數項，尤其是該條的第二款(一)項、(八)項及(十)項；該條第四款(一)項；該條第六款(一)項、(二)項、(七)項及(八)項；該條第九款(二)項、(八)項及(九)項；該條第



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

十一款(二)項、(四)項及(五)項，以及該條第十三款(六)項。

**361.** 在法案修改文本第十三條第二款中，增加了(五)項及(九)項的規定，並重新編排了最初文本該第二款各項的次序。此外，調整了第二款(三)項的行文，此項對應法案最初文本該第二款(五)項，將“公務員”一詞改為“工作人員”，因此，刪除了法案最初文本該條第十四款(三)項及第十五款(三)項。

**362.** 在法案修改文本第十三條第四款中，增加了(三)項的規定，並重新編排了最初文本該第四款(二)項、(三)項及(五)至(十一)項的次序。

**363.** 在法案修改文本第十三條第六款，增加第(一)項、(五)項及(八)項的規定，並重新編排法案最初文本該第六款(三)項至(六)項及(九)項、至(十一)項的次序。

**364.** 法案修改文本對第十三條第七款作出修改，將其分為三項，並增加了(一)項及(二)項的規定，以及將法案最初文本第七款的行文編號為(三)項。

**365.** 在法案修改文本第十三條第九款增加了(三)項的規定，以及重新編排了法案最初文本該第九款(三)至(五)項及(七)項的次序。此外，因應法案修改文本建議對《物業登記法典》第五十一條行文的修改，法案最初文本第十三條第九款(六)項及第十四款(二)項的規定，改為載於《物業登記法典》第五十一條的行文，因此，刪



除了法案最初文本第十三條第九款（六）項及第十四款（二）項。

**366.** 在法案修改文本第十三條第十一款中，增加了（一）項及（三）項的規定。最初文本第十三條第十一款（一）項及（三）項重新編號為同一款（二）項及（四）項。

**367.** 在法案修改文本第十三條第十三款中，增加了（一）項及（五）項的規定。最初文本第十三條第十三款（四）項及（五）項重新編號為（三）項及（六）項。

**368.** 法案最初文本第十三條第十四款（四）項被重新編號為同一款（三）項。

**369.** 在法案修改文本第十三條第十五款中增加（二）項的規定。最初文本該第十五款（二）項及（四）項被重新編號為同一款（一）項及（三）項。

**370.** 在法案修改文本第十三條第十七款中，增加了（一）項的規定，並對該第十七款其餘各項重新編號。

#### 第十四條-廢止

**371.** 在法案的修改文本中，該第十四條被分為兩款，並增加了第一款（一）項、（二）項、（四）項及（六）項，以及第二款，其中：第一款（一）項提及廢止“九月九日第 25/96/M 號法律《分層樓宇法



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

律制度》第三十七條至第四十二條，但不影響下款規定的適用”；第一款（二）項、（四）項及（六）項分別提及廢止九月二十日第 46/99/M 號法令（核准《物業登記法典》）第十二條第二款及第三款、十月十一日第 56/99/M 號法令第六條及第十三條第二款及第三款（核准《商業登記法典》），以及十月二十五日第 62/99/M 號法令第十一條第二款及第三款（核准《公證法典》）。該等規定屬於過渡性規定且已終止生效，故本法案建議明示廢止。

372. 法案的修改文本中，法案最初文本第十四條（一）項被重新編號為該條第一款（三）項，其行文亦有被調整，並增加了有關廢止《物業登記法典》第九十條第一款 p) 項及第一百五十六條的規定。

373. 法案的修改文本中，法案最初文本第十四條（二）項被重新編號為第一款（五）項，其行文亦有被修改，並增加了有關廢止《商業登記法典》第一百一十八條的規定。

374. 法案的修改文本中，法案最初文本（三）項被重新編號為第一款（七）項，其行文亦有被調整，並增加了有關廢止《公證法典》第六十一條第二款、第六十四條第二款及第三款、第六十五條，以及第七十條第三款的規定。

375. 法案的修改文本中，法案最初文本第十四條（四）項被重新編號為該條第一款（八）項。

376. 如上所述，法案修改文本增加了第十四條第二款的規定：



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

“在本法律生效後，九月九日第 25/96/M 號法律第三十七條及第四十二條規定繼續有效，直至被新法規取代為止”。因此，該法律第三十七條關於獨立單位說明書的規定，以及該法律第四十二條關於土地工務局有義務依職權將房地產紀錄內所載的資料及文件通知財政局的規定，繼續為有關的行政活動提供法律依據，直至有關該等事宜的新法規生效為止。

### 第十五條-重新公佈

377. 在法案修改文本中增加了有關重新公佈的第十五條。

該條第一款規定，透過行政長官以批示方式，並於本法案生效後一年內，重新公佈經修改後的《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》的最新修訂文本。

該條第二款規定，在重新公佈的文本中，除了根據該條第一款對《物業登記法典》、《商業登記法典》及《公證法典》的法律用語作更新之外，尚應根據第 1/1999 號法律《回歸法》第四條第二款的規定、第 7/2004 號法律《司法輔助人員通則》第三十條第一款的規定、第 14/2009 號法律《公務人員職程制度》第五十五條第一款（五）項的規定、第 6/1999 號行政法規《政府部門及實體的組織、職權與運作》附件三（九）項及附件五（四）項，以及第 18/2000 號行政法規《更改澳門貨幣暨匯兌監理署之名稱》第一條的規定，更新該三部法典的有關術語。





## 第十六條 - 生效及產生效力

378. 在法案修改文本中，該條對應法案最初文本第十五條的規定，但增加了第二款及第三款。

在法案修改文本中，提案人在第一款建議：“一、本法律自二零二四年十二月一日起生效，但不影響以下兩款規定的適用”；與此同時，提案人在第二款和第三款建議：“二、第八條的規定自本法律公佈翌日起生效。三、經本法律第七條修改的《商業登記法典》第四十四條第四款c項至e項及第五款的規定，自二零二六年一月一日起產生效力”。

## V. 結論

經細則性審議及分析《物業、商業登記及公證的電子化》法案後，委員會的結論如下：

- (1) 本法案具備在全體會議作細則性審議及表決的必需要件；
- (2) 建議邀請政府委派代表列席為細則性表決本法案而召開的全體會議，以提供必需的解釋。

二零二四年九月四日於澳門



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

委員會

黃顯輝

(主席)

梁孫旭

(秘書)

施家倫

高天賜

梁安琪



澳門特別行政區立法會  
 Região Administrativa Especial de Macau  
 Assembleia Legislativa

鄭安庭

鄭安庭

李振宇

李振宇

王世民

王世民

陳浩星

陳浩星

高錦輝

高錦輝

林宇滔

林宇滔

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

之

一

...

...

...

...

...

...

...

# 附件



Associação de Bancos de Macau  
澳門銀行公會  
The Macau Association of Banks

本函編號: ABM/SEC/24/02

致：澳門特別行政區立法會第三常設委員會

貴委員會現正就《物業、商業登記及公證的電子化》法案展開公眾諮詢。經本會政策諮詢及技術委員會研究，現隨函送上相關意見(請詳見附件)。請查收，祈予以研究。

肅此函達，並頌  
台祺！

澳門銀行公會



二零二四年一月三十一日

附件：澳門銀行公會關於《物業、商業登記及公證的電子化》法案公開諮詢的意見

附件：

## 澳門銀行公會關於《物業、商業登記及公證的電子化》法案公開諮詢的意見

《物業、商業登記及公證的電子化》法案內容中提到取消按揭的全程電子化，本會初步意見/建議如下：

1. 由於本地電子化流程已成大趨勢亦相當便民，我會支持《公證、物業登記及商業登記相關法律制度的主要修改建議》一、與電子化有關的規定（二）物業登記相關行為及手續的電子化 2、取消抵押相關文件及登記的全程電子化的政策及立法方向。原因是相關電子政務的推行必須透過賦予“行為人在指定的電子平台按預設格式作出申請、聲明或法律行為”的具有法律效力，同時不對現行的實體操作構成任何影響，兩者作為法律認可的方式，具有可行性和可操作性。
2. 與此同時，因與現行運作相比，取消按揭的全程電子化的用戶控制有機會為銀行帶來額外的操作風險。原因是用戶設定、用戶角色、用戶密碼、用戶權限、面容識別校驗和雙人操作的一系列約束性條件，均不能排除在極端情況下，個別員工的內部欺詐風險。儘管占比可能屬少數，將對銀行帶來財務損失、對電子平台保安帶來聲譽風險。換言之，此等極端情況超被識別為超越風險承受度，應在事前加以控制。
3. 作為控制手段，業界提出如下系列建議，以供參考：
  - 其一、不默認銀行一方負責預付、月結所涉公證暨登記費用，保持系統設計討論的開放性；
  - 其二、加入客戶在既有流程作全流程閉環，包括對接電子支付系統；
  - 其三、在流程中進一步加入預通知、計算器和“銷號”公證暨登記費用的節點，令流程有外部的風險控制點或知會監督場景，並非全由銀行職員靜態地完成；
  - 其四、增加窗框提示加入相關條款和條件，讓客戶點選同意：在環節中完成相關電子支付，此節點可以在流程最前端或末端出現；
  - 其五、前端或末端延展的流程對合資格的客戶適用，對其他客戶仍採取傳統方式。



Associação dos Advogados de Macau  
**澳門律師公會**

尊敬的澳門立法會  
第三常設委員會  
主席 閣下

本函編號：327/2024

事由：就《物業、商業登記及公證的電子化》法案提出意見及建議

尊敬的主席 閣下，就早前向 閣下提交之建議（公函編號為 302/2024）一事，現謹向尊敬的主席 閣下附上有關建議之中文版本，並請求尊敬的主席 閣下將相關建議轉交予政府以作參考。

肅此，敬頌  
公祺！

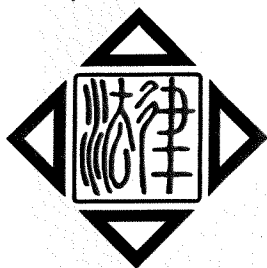
附件：就《物業、商業登記及公證的電子化》法案提出的意見及建議中文版本

秘書長

潘愛儀

二零二四年二月二十二日

CF



# Associação dos Advogados de Macau

## 澳門律師公會

尊敬的澳門立法會  
第三常設委員會  
主席 閣下

澳門律師公會（以下稱爲“本公會”）就正在詳細分析和討論的《物業、商業登記及公證的電子化》法案提出了一些意見和建議，供委員會審議。

我們的意見將分爲兩部分，第一部分側重於政府選擇的解決方案，第二部分涉及法律問題。

### 1. 政府選擇的解決方案

在真正討論法案中採用的解決方案之前，必須指出，本公會認爲該法律使用的名稱是不適宜的。名稱中的"Electronização"是巴西葡萄牙語中的一個專用術語，而不是葡萄牙語中的一個專用術語。因此，用"informatização"或 "digitalização"來代替它或許更正確。

接著探討一下對法案的具體分析，本公會認爲，該法案背後的目標具有無可爭議的利益和重要性。爲服務市民而發展技術至關重要，這能促進市民與行政部門的互動，令行政程序減少官僚化，從而節省時間，提高程序管理效率，增加透明度，爲公眾提供更多便利，進而使公眾對行政部門的工作給予更積極的評價。

毫無疑問，登記和公證領域是新技術引入可能產生最大影響的領域之一，因爲新技術令市民無需親臨政府部門辦事，讓工作人員有更多的時間去審閱文件，並且能盡快作出所需之登記。

然而，行政部門引入電子技術，並不自動導致呈交登記的文件需要標準化。事實上，如在電子平台上只能使用預設格式或標準化的文件，那麼大部分引入新技術的好處將無法體現，因爲有相當一部分市民將繼續親臨登記局處理事務，而非使用電子方式處理。這種現象的出現可能是由於所提供的擬本中沒有記載他們





# Associação dos Advogados de Macau

## 澳門律師公會

的情況，或者由於他們更喜歡使用他們習慣使用的文件類型，或者由於法律修改導致擬本過時，或者出於任何其他（無論正當與否）的原因。

社會不是由千篇一律的人組成的群體，社會的演變是非常迅速和動態的，這不符合標準化。正因如此，法律具有一般性和抽象性，在尋找解決方案時，應始終優先考慮涵蓋最多案例或主體的解決方案。

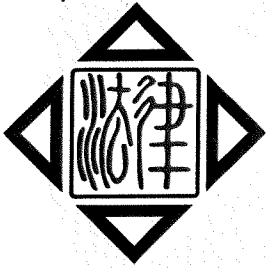
除此之外，在公司設立合同及其相應章程中使用預設模板的文件，可以讓股東在線上就完成所有公司設立及登記的程序，但過程中缺少律師的介入且股東沒有親臨政府部門辦事，因此，這個做法顯然會帶來一定的風險。

起草公司章程應經過深思熟慮並需徵求法律意見，章程中關於公司資本的分配、公司機關的組成、行政管理機關的權力、約束公司的方式及股東的特別權利這幾方面需要特別注意。

面對所有公司，文件內容都一模一樣的電子擬本很難對商業需求、當事人的意願和法律安定性作出令人滿意的回應，當律師和公證員被排除在線上設立公司的程序之外時，就更是如此。許多時候，在沒有律師或私人公證員介入的情況下，個人被迫花費額外的時間和金錢更改公司設立的章程。因為供他們簽署的章程擬本過於簡化，不符合他們的特定需求。

在公司決議這方面也是如此。事實上，有關可能很複雜的登記和公證行為，合夥人或股東的決議需要律師提供技術及法律援助。首先，大多數企業家，包括本地企業家，都不了解澳門的法律。其次，因為在澳門登記的公司的合夥人或股東並非總是使用相同的語言，或居住在同一個時區，因此，在某些情況下，有必要準備授權書來代表不在場成員，並且還要準備用非官方語言（通常是英語）寫的議事錄。這些因素都意味著，如果繼續維持提案中主張的解決方案，使用線上預設模板的文件的情況將少於不使用預設模板的文件的情況。

因此，無論是否可以使用電子平台遞交登記所需的文件，都必須保留與公司設立、公司機關的會議召集、召開和記錄有關的手續。



## Associação dos Advogados de Macau

### 澳門律師公會

鑒於政府在優化及便利市民服務上做出的努力和期許，本公會明白所選擇的解決方案應該是最能發揮其優勢的解決方案，因此建議平台不應只接受預設的文件或標準化格式的文件，而應接受所有類型的文件（只要以特定的檔案類型發送即可），以便吸引更多用戶使用該平台。只有使用者數量大大超過綫下服務使用者數量的平台才可被認為是成功的平台，而如果用戶在該平台上必須使用預先提供的擬本，那麼該平台可能就不會被視為是成功的。

關於標準化和使用預設格式的文件的問題，政府對《公證法典》第四十三、五十三和五十八條進行修改的意圖並不清晰。當談到“規定的格式”、透過電腦系統製作文件及“公證文件擬本”時，政府是否強制要求公證員停止草擬文件，並只能使用系統內的擬本？

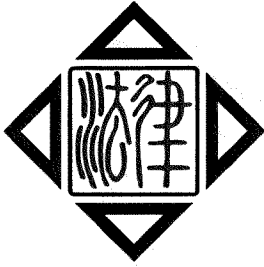
公證文件的內容應由始到終由公證員負責，並由公證員自由和自主書寫，擬本之使用應屬選擇性和例外的。

另一方面，一直以來，法律中都容許使用官方擬本，但至今為止使用率並不高。那麼，如果在三十年內都沒有這種需要，為什麼現在當在職公證員對起草公證文件有更多的經驗且進行了更多實踐時，就需要使用擬本呢？

還有，撤銷聽取登記暨公證委員會對上述擬本的意見，以及要求擬本須以兩種官方語言書寫，這些做法在我們看來都並不妥當。這樣做的理由是什麼？

最後，關於標準化這個主題，我們不能不考慮責任問題。當市民在使用政府提供的擬本時出現登記的審批問題，甚至在公司設立後因擬本中的錯誤或遺漏而產生爭議，且只能訴諸法院時，政府是否會對市民承擔相關的責任？我們不能忘記，律師業存在民事責任保險，背後的原因就是在律師出現過失時，客戶的利益可獲得保障。

關於註銷抵押的修改建議，我們認為提議的解決方案不會有很大的好處。對於借款人自行向銀行支付債務的情況來說，這一措施無疑會產生影響。但對通過出售具負擔的獨立單位來償還債務的情況來說（我們認為這種情況將會是絕大多



## Associação dos Advogados de Macau

### 澳門律師公會

數)，則不會產生影響。在此情況下，抵押權人不會在債務清償之前取消抵押，而買受人也不會在不動產具有負擔期間進行支付，因而必須繼續遵循目前採用的程序（在簽署買賣公證書的同時簽署註銷抵押的公證書，並在買賣公證書中提及抵押的註銷）。另一方面，本公會認為在理由陳述第(2)點中所敘述的並不正確。這一措施確實將允許以電子方式遞交某些註銷抵押所需的文件，但並不意味著整個過程都是以電子方式進行的，因為在註銷抵押之後仍需發出收費帳目表和繳付有關收費，而這部分程序將不再以電子方式進行。

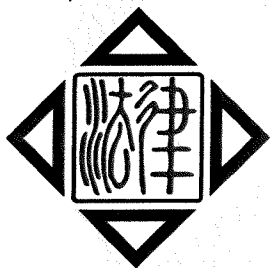
關於收費賬目及收費賬目表的發出，提議的程序與法案的總體目標不符。如法律修改的目的是為了促進電子化，故不能理解為何在未繳付有關收費的情況下繼續以具收件回執的掛號信作出通知，也不能理解為何不規定以電子方式繳付有關收費，甚至不規定以電子方式發出文件作通知。在未繳付有關收費的情況下，如申請通過平台發出，則通知也應通過平台向申請人發出。

關於十月二十五日第 62/99/M 號法令第四條的修改建議，我們認為應刪除第三款。對於法人代表或自然人或法人之受權人的資格及權力作出認定，不應委託“文件接收部門的工作人員”作出，否則將會引發更多爭議，並對法律安定性造成負面影響，因為進行認定工作的人員需要承擔相關的責任並具備法律培訓。

作為公司行政管理機關成員，並不意味提交至某公共部門的文件簽名人有權力實施任何行為。也不意味提交公司商業登記的證明並載有委任行政管理機關成員的登錄，就可以無需經過公司決議來批准作出某項行為，例如超出公司所營事業的行為。作出“認定”的行為，很多時候會要求工作人員懂得解釋商法和公司章程，而除應有的尊重外，我們認為這些任務遠遠超出了其職能。

除此之外，可以預見的是，許多按修改建議作出的“認定”最終可能會被工作人員拒絕，這是由於缺乏法律技術知識，工作人員會感到不夠安全（這也是理所當然的），並會要求當事人去找公證員作出認定，而該工作人員就可能受到紀律處分，但其不進行認定的理由可能是完全正當的。

以葡萄牙為例，簡化公證認定和認證繕本的製作手續可以將這些行為實施的



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

權限延伸至已在澳門律師公會註冊的律師，這些專業人士除了擁有職業責任保險外，還接受了法律培訓，使他們有資格勝任這些任務，甚至可以免除對相對不太重要的行為的認定。

另外，針對公證方面提出的修改建議，似乎只針對公共公證員提出，而沒有考慮到私人公證員及其工作，這一點在理由陳述第(3)點及第二條第五款中的行文中顯而易見。登記申請不是由公證員提出，而是由律師提出的，參見在本草案中不作修改的《公證法典》第五條和第六條、《物業登記法典》第三十二條和第三十四條以及《商業登記法典》第二十五條和第二十六條。

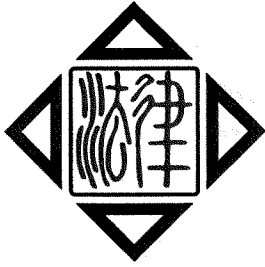
法案第二條規定，該平台將作為提交公證服務的申請。這只適用於公共公證員，而對私人公證員沒有任何意義，因為對於私人公證員而言，在提交公證行為申請或安排公證時間方面不存在任何困難。另一方面，考慮到私人公證員也是律師，使用一個用戶可以下載文件的平台可能會導致以下情況：用戶所遞交的文件與私人公證員公證職務無關，但與其律師業務有關係，這會對職業上的保密造成威脅。

《公證法典》第六十一條的建議內容對私人公證員也沒有任何意義。現時運作的電腦系統已允許公證員發出為履行職務所需的通知，以及接收法務局發出的傳閱通知或其他資訊。專屬電子地址的存在不會為現有電子地址的使用帶來任何好處，反而會造成更多困惑，因為通訊可以通過兩種機制進行而不是只通過一種機制來進行。

還有，《公證法典》第二百一十六條-A 的建議內容也不適用於私人公證員，因為一旦實施公證行為，就必須繳付有關收費，否則公證員在發出收費賬目表後，就必須向政府庫房繳付尚未收到的款項。

因此，如果要使某些規定只適用於公共公證員，則必須在有關條文中規定例外情況，從而使法律更明確。

就對《商法典》的修改而言，《商法典》第十七條第一款的建議內容如立即



## Associação dos Advogados de Macau

### 澳門律師公會

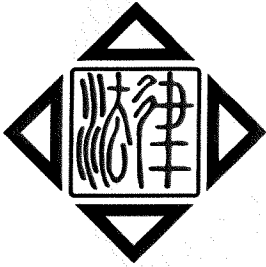
獲得批准，不僅會令葡萄牙語的使用頻率逐漸減少（而我們相信此並非修法者的原意），而且還可能增加訴訟。如登記局不對擬登記的商業名稱進行嚴格控制，則該法規將導致以下情況：一個商業名稱使用中文和英文進行登記，而第三方可以登記一個與其商業名稱的葡萄牙語譯名一模一樣的商業名稱，甚至可以登記一個與現存但只用一種官方語言書寫的商業名稱一模一樣的商業名稱。

另一方面，關於商業名稱的取消，我們認為有關修改建議並不恰當。商業名稱與登記編號不同，它是物業登記中出現的唯一要素，因此依職權宣佈商業名稱失效並允許其他人使用它，可能會對法律安定性產生負面影響。還有，可以預見的是，此解決方案將造成法律交易的混亂，並導致訴訟的增加。2009年廢除了在原版《商法典》第三百二十八條中，在商業信函中記載企業家登記編號的義務，因此，透過身份盜用實施欺詐的可能性亦相應增加。另一方面，既然法律中存在允許公司解散和登記的機制（見《商法典》第三百一十五條），而這個機制沒有被使用，尤其是應檢察院的要求解散公司，我們不明白為什麼選擇作出的修改是僅對公司商業名稱作出取消，但仍在登記中保留公司的存在，而不是把無任何業務之公司直接在登記中刪除。

該提案將使被取消商業名稱的公司的法律地位變得模糊不清。因為該公司仍然作為法人實體存在，但其商業名稱已被取消。看來，在登記局依職權取消公司名稱的同時，不能不依職權對商業企業進行相應的清算和解散，與此同時，充分尊重辯論原則，通知利害關係人（公司、公司行政管理機關成員和股東），保護債權人的權利。葡萄牙有類似的制度（見《公司法》第一百四十三條）。

除此之外，我們不明白商業名稱的專用與履行稅務義務之間有什麼關係。建議的解決方案混淆了因登記而產生的權利（商業名稱專用權）和稅務義務，而稅務義務與該權利毫無關係。

最後，除應有的尊重外，我們認為提案中的解決方案沒有任何實際用途。何人會選擇每年遞交一份聲明以繼續使用其商業名稱，而不是一次性遞交一份營業稅申報表？



## 二. 法律和立法技術問題

### 1. 行文和解決方案的統一

a) 本法案提及“指定的電子平台”。但在最近批准的第 2/2024 號法律（汽車登記制度）中，立法者也談到了指定的電子平台。

b) 《物業登記法典》第二十條和《商業登記法典》第二十二條的建議內容，除了建立了違反第 54/97/M 號法令第二十五條的解決方案之外，在不廢除該法令的情況下，也建立了不同的標準，特別是與第 2/2024 號法律規定的服務年限有關的標準。

### 2. 行文的修改

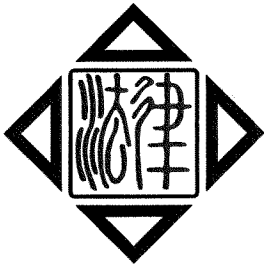
a) 在《物業登記法典》第三十二條第五款中，“pediu o acto a impugnar”的表述應改為“subscreveu o pedido de que resultou a decisão a impugnar”或其他適當表述。建議的行文不應保留，因為沒有律師會就任何被申訴行為的實施作出請求。

b) 《物業登記法典》第二十二條的建議內容中，應記載“e pelo número do seu registo, se o houver”，而不是“ou”。

c) 《商業登記法典》第四十四條第五款的建議內容中提及的是“利害關係人”。這裏應提及的難道不是納稅人嗎？

d) 《商業登記法典》第一百一十七條第三款（草案內未作修改）應作類似於《物業登記法典》第一百五十五條第三款所提議的修改。

e) 《商法典》第一百七十九條第八款的建議內容行文令人困惑，可作不同的解釋。一方面指最後一位股東的同意，另一方面指一份由各股東簽名認定的書面文件。結合法案第二條第三款，我們認為修法者的意思是“8.如在指定的電子平台上，按預設格式提供了第三款 b)至 f)項和第五款規定的資料，且有關資料經由



具有適當保障水準的電子身份識別工具證實其身份的全體股東一致同意，當最後一位股東表示同意時，即視為創設行為已完成。在此情況下，免除提供律師聲明。”

### 3. 其他

a) 第二條第四款和第五款之間存在重大差異。儘管我們理解存在差異的原因，但我們不明白通過平台遞交的個人文件是否必須線下親自遞交或展示。

b) 《物業登記法典》第六十九條第三款並不涉及日期或有效性，應載於第六十八條。

c) 根據《物業登記法典》第三十五條第一款 a)項之規定，申請人的認別資料應維持不變。

d) 我們認為，對《物業登記法典》第一百五十三條第二款的修改既不符合《物業登記手續費表》第六條的規定，也不符合提議修改立法的目的。一方面，如建議程序上去官僚化，卻使繳付手續官僚化。現在，既然證明的費用已經確定，且同樣可以通過電子方式繳付，那麼就沒有理由即不以預付金方式繳付，又不在以電子方式遞交申請後全額繳付。

e) 如果沒有證據表明目前設立公司的現行程序不合理或造成問題，那麼《商業登記法典》第十九條-A 第三款的建議內容和第四十五條 d)項的廢止都是不合理的。另一方面，根據第四十四條第五款的建議內容的規定，登記局將某些事實通知財政局，以便財政局可以依職權更新登記冊，我們認為，在公司設立時沒有理由不進行同樣的程序。對《商法典》第二十條的修改導致商業名稱專用權可能受到威脅，考慮到這點，我們更認為必須要進行同樣的程序。

這一立法修改只會增加訴訟和導致缺乏法律安定性。

f) 《商業登記法典》第四十四條的建議內容最後部分的特殊情況與法律制度明顯不符的原因是什麼（見《物業登記法典》第六十三條）？



# Associação dos Advogados de Macau

## 澳門律師公會

g) 《商業登記法典》第四十五條第五款規定的通知是否免除納稅人呈交申報表的義務？謹提醒，不遞交申報表被視為行政違法行為，並根據《營業稅規章》第三十九條被科處罰款。

h) 十月二十五日第 62/99/M 號法令第八條 d)項和 e)項中所指的文件，並沒有持有人的簽名，因此不能作對照認定。

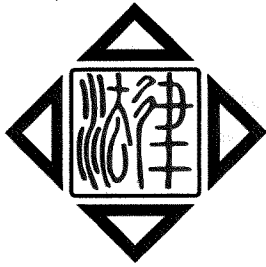
i) 《公證法典》第八條第四款規定，透過視像會議進行的行為，視為在澳門特別行政區作出。請問該行為作出的時間是否以澳門時間為準，以及登記時間是否指在平台上作出登記的時間？

j) 關於《公證法典》的結構及各章節和分節的名稱保持不變的這一點，根據第四十三條建議內容的規定，“中央資料庫”之資料應載於公證機構之資料庫內，因此應更新法典各章節和分節的名稱。

k) 在《商法典》第二百三十三條第三款的建議內容中規定，議事錄簿冊應記載以電子方式作出的決議，與此相反，根據《公證法典》第五十三條第四款建議內容的規定，當文件通過電腦系統作成時，公證員的簿冊將不記載任何內容。在這種情況下，這些文件是否將繼續在簿冊中存檔？修法者是否打算根據同一法律第四十九條的建議內容中的規定廢除簿冊？如有此意圖，為何對本法典第二十二條至第三十九條隻字未提？

l) 《公證法典》第五十三條第四款中的建議如何與公證員應當事人的請求必需在公證署以外作出公證行為這一點相結合？另一方面，如認定是透過電腦系統作出，則必須記載於簽名認定文件的附頁上。不幸的是，本公會知道有些政府部門，尤其是一些保守的部門，不接受附頁的認定。儘管認定文本提及了位於附頁的認定，以及認定文件及附件上蓋有公證員的鋼印，還是不接受附頁的認定。法案獲通過後，是否會提供資訊讓公共部門修改程序？





Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

授權書是否會在電子系統中製作並簽名然後列印出來供使用？如果不是，個人如何在機構面前展示授權書，甚至在澳門以外的地方使用授權書（如適用）？

m) 我們認為，《公證法典》第一百三十九條第五款的建議沒有太大意義。如公證書以紙本作出，但附註以電子方式作出，那該如何提取一份有附註的文書證明？

n) 第一百七十五條第二款所指的“公證行為的認別編號”是什麼？根據我們的理解，每個公證行為都有一個獨有的編號，一旦行為在使用的系統中生效，就發出該編號。這是條文中提到的號碼嗎？或者動議人所指的是一個賦予經電子系統生成且不再歸檔在簿冊中的文件的編號？

o) 《商法典》第二十條第四款所提建議應載於《商業登記法典》，而不是《商法典》內，因為它不是實體法之規定。