物業登記法典

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

←

第46/99/M號法令

《物業登記法典》
1999年9月20日

第46/99/M號法令所核准的《物業登記法典》經總督韋奇立於1999年9月17日核准，並於1999年9月20日刊登於《澳門政府公報》。
制定史：1999年11月1日生效、1999年12月20日經第9/1999號法律修改、2022年12月1日經第15/2022號法律修改、2024年12月1日起經第18/2024號法律修改，於2025年10月13日經第201/2025號行政長官批示重新公布、2026年12月1日經第14/2026號法律修改

第一編 登記之性質及價值

第一章 登記之標的

第一條
（登記之目的）

物業登記之主要目的，為公開房地產之法律狀況，以保障不動產交易之安全。

第二條
（須登記之事實）

一、下列者均須登記：

a）引致設定、確認、取得或變更所有權、用益權、使用權及居住權、地上權或地役權之法律事實；

b）對於以上項所指權利為標的之可撤銷或可解除之協議予以確認之法律事實；

c）設定分層所有權之行為及分層所有權之變更；

d）澳門特別行政區私產土地的批出及公產土地的專用批給、其移轉或更改；*

e）單純占有；

f）轉讓或設定負擔之許諾、優先權之約定及給予優先權之遺囑處分，以及由該等事實所產生之合同地位之讓與，但僅以賦予上述各行為物權效力者為限；

g）向債權人作出之財產交管；

h）抵押權，其讓與或變更，其登記之優先順位之讓與，以及收益用途之指定；

i）以抵押或收益用途之指定作擔保之債權之移轉，但僅以該擔保亦同時移轉者為限；

j）將不動產及抵押債權撥作擔保保險公司之備用金；

l）融資租賃及其移轉；

m）查封、假扣押、在破產或無償還能力程序中之扣押、製作清單，以及阻礙自由處分財產之其他行為或措施；

n）對於以抵押或收益用途之指定作擔保之債權之出質、查封、假扣押及製作清單，以及對該等債權所作之其他行為或措施；

o）自死者遺留財產之收益中收取之扶養費之設定及變更；

p）依法須登記之對所有權之其他限制及依法須登記之其他負擔；

q）引致已登記之權利、附於財產上之負擔或其他負擔消滅之法律事實。

二、上款a項之規定不適用於因婚姻財產制而引致之財產共同擁有。

* 已更改 - 請查閱：第14/2026號法律

第三條
（須登記之訴訟及裁判）

一、下列者亦須登記：

a）以確認、設定、變更或消滅上條所指任一權利為主要或附帶目的之訴訟；

b）以更正登記、宣告登記不存在或無效、撤銷登記或註銷登記為主要或附帶目的之訴訟；

c）以上兩項所指訴訟之一經確定之終局裁判。

二、屬須登記之訴訟，如在提交訴辯書狀階段結束前未證明已呈交登記該訴訟之請求，則該訴訟在上述階段後不得繼續進行，但訴訟理由成立後方可登記該訴訟者除外。

第二章 登記之效力

第四條
（當事人之間之效力）

一、須登記之事實，即使尚未登記，仍得在當事人或其繼承人之間主張。

二、上款之規定不適用於設定抵押權之事實，該事實僅在登記後方在當事人間產生效力。

第五條
（可對抗第三人）

一、須登記之事實僅在登記之日後方對第三人產生效力。

二、上款之規定不適用於下列情況：

a）基於取得時效而取得第二條第一款a項所指權利；

b）表見地役權；

c）與不特定之財產有關之事實，只要該財產尚未適當指定及確定。

三、利害關係人之法定代理人，如有義務促成登記，則該代理人或其繼承人，不得以未登記為由對抗利害關係人。

第六條
（登記之優先）

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。

第七條
（由登記產生之推定）

登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有。

第八條
（對已登記事實之爭議）

一、在法院對登記所證明之事實提出爭議時，如不同時請求註銷該登記，則不得為之。

二、如訴訟中未提出上款所指之註銷請求，則該訴訟在提交訴辯書狀階段後不得繼續進行。

第九條
（證明有關不動產之權利之合法性）

一、對引致移轉有關不動產之權利或在不動產上設定負擔之事實，在該不動產以移轉權利之人或設定負擔之人之名義已確定登錄前，不得出具憑證。

二、如屬實行分層所有權制度之房地產，則在分層所有權之登記尚屬基於性質之臨時登記時，得對有關獨立單位之上款所指事實出具憑證，但在有關文書內必須指明只有在分層所有權之登記轉為確定後，該文書方具完全效力。

三、上款所規定之制度亦適用於被批出之房地產，只要批出尚屬臨時性質；在此情況下，免除第10/2013號法律《土地法》第一百四十五條第一款所指之許可。

四、以上各款之規定不適用於下列者：

a）公用徵收、執行程序中之變賣、查封、假扣押、在破產或無償還能力程序中之扣押，以及阻礙自由處分不動產之其他措施；

b）透過繕立之文書已取得財產之人，在同一日訂立移轉該財產或在其上設定負擔之行為；

c）經適當證明訂立行為之人有生命危險之緊急情況，或屬因火警、水淹或透過行政長官以批示確認之其他災難引致登記遺失或作廢，而無法及時取得證明有關登記之文件之情況。

五、如出示證明移轉人權利之文件或於作出移轉之同時證明移轉人之權利，則對本法典

生效後之首個移轉行為，得出具憑證而無須符合第一款之規定。

第十條
（連續性原則）

一、僅在已存有以移轉財產之人或在財產上設定負擔之人之名義就該財產作出之登錄時，方得就按上條第四款c項之規定而取得之權利作確定登記，或就基於法律行為而設定之負擔作確定登記。

二、在就有關財產存有取得之登記、確認可移轉之權利之登記或單純占有之登記之情況下，必須有關登錄之權利人參與，方可繕立新確定登錄，但有關事實為其他先前已登錄之事實之後果者除外。

三、如基於為支付抵償金債務所作之執行或所進行之財產清冊程序而取得財產，以及基於履行轉讓預約合同或特定執行該合同而取得財產，則對於作出該取得之登記，無須以屬於未分割遺產之財產或權利之擁有人之名義作中間登錄。

四、在登記與土地批出所生權利有關之事實時，連續性自以承批人名義作出之批出登記開始，而在此之前無須以澳門特別行政區名義就有關財產作登錄。

第三章　登記效力之終止

第十一條
（轉移及消滅）

登記之效力透過新登記之作出而轉移，並因登記之失效或註銷而消滅。

第十二條
（失效）

一、登記按法律所作之規定而失效，或因經登錄之權利之存續期屆滿而失效。

二、臨時登記在有效期內未轉為確定登記，或在本法典許可續期之情況下在有效期內未

獲續期者，該臨時登記即告失效。

三、臨時登記之有效期為一年，但另有規定者除外。

四、登記一旦失效，應立即對登記作失效之附註。

五、如屬土地批出登記之失效，則僅在按適用法例之規定作出宣告後方可作失效之附註。

第十三條
（失效之特別期間）

一、金額不超過澳門元50,000元之意定抵押權或法定抵押權、質權及收益用途之指定之登記，以及任何金額之司法裁判抵押權、假扣押、查封、扣押、製作清單或其他保全措施之登記，自登記日起十年後失效。

二、用益權之登記、使用權及居住權之登記，以及為擔保定期金之抵押權之登記，自登記日起五十年後失效。

三、以上兩款所指登記，得在有效期之最後三年內應利害關係人之請求，分別以上述期間續期。

四、第一款所指金額得以行政長官批示調整。

第十四條
（註銷）

登記因其內所定之權利、附於財產上之負擔或其他負擔之消滅而註銷，又或因執行確定裁判而註銷。

第四章　登記之瑕疵

第十五條
（登記不存在之原因）

如欠缺作出透過電腦確認登記為有效之行為，或繕立於簿冊內之登記欠缺簽名，且上述欠缺不可彌補，則該等登記在法律上不存在。

第十六條
（登記不存在之制度）

一、在法律上不存在之登記，不產生任何效力。

二、登記不存在，得由任何人隨時主張，而不論法院有否作出宣告。

第十七條
（登記無效之原因）

下列登記均屬無效：

a）虛假之登記或根據虛假憑證繕立之登記；

b）根據不足以作為被登記事實之法定證據之憑證繕立之登記；

c）因缺漏或不準確而使被登記事實所涉及之法律關係之主體或標的不明確之登記；

d）由無職權之人確認為有效之登記，但屬《民法典》第三百六十三條第二款所規定之情況除外；

e）登記前並無作出呈交之登記或違反連續性原則之登記。

第十八條
（登記無效之宣告）

登記之無效，僅在由確定裁判宣告後方得主張；但屬按第一百一十四條及續後各條之規定對無效之登記作出更正之情況除外。

第十九條
（登記之不準確）

一、繕立之登記與登記所依據之憑證不符，或登記內存有由憑證所產生但尚未導致登記無效之缺陷者，登記即為不準確。

二、不準確之登記，須按第一百一十四條及續後各條之規定予以更正。

第二編 登記之組織

第一章 職權

第二十條
（職權）

一、物業登記局（下稱“登記局”）具職權對依法須作物業登記的事實作登記。

二、登記官具職權作出登記行為，但不影響下款規定的適用。

三、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，在登記官的監管和領導下，可作出以下登記行為：

a）第10/2011號法律《經濟房屋法》第三十六條所指事實的登錄及其註銷的附註；

b）第17/2023號法律《夾心房屋法律制度》第三十二條第一款所指事實的登錄及其註銷的附註；

c）以債權人就註銷意定抵押登記表示同意的聲明為憑證作出註銷的附註；

d）對登記事實的主體認別資料作出更新的附註；

e）簿冊的轉錄。

四、為提出申訴的效力，在上款所指職權範圍內作出的登記行為視為由登記官作出。

五、〔廢止〕

第二章 儲存媒體、資料庫及檔案

第二十一條
（電腦儲存媒體）

一、物業登記以電腦處理。

二、〔廢止〕

三、〔廢止〕

第二十二條
（物業及個人資料庫）

登記局所擁有之物業及個人資料庫存於電腦儲存媒體內，並得透過下列資料查閱：

a）所登錄權利的權利人的姓名，或其身份證明文件類別和編號；如屬法人，其名稱或商業名稱，又或其倘有的登記編號；

b）標示編號；

c）房地產座落之街道名稱及門牌號碼，或樓宇名稱；

d）房屋紀錄編號；

e）地籍圖之編號及日期；

f）呈交之編號及日期。

第二十三條
（文件檔案）

一、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。

二、如上款所指應存檔的文件及與登記有關的卷宗或文件以紙本為載體，登記局可將之數碼化，並應使用適當的數碼科技令其內容能準確及持久顯示。

三、上款所指的紙本文件經數碼化製成電子文件後，可予銷毀，但申請人在提交登記請求時申請返還作為登記依據的文件除外。

四、根據第二款規定製成的電子文件具有與紙本文件相同的證明力。

第二十四條
（臨時存檔之文件）

一、與被拒絕作出之行為有關之文件，在提出申訴後，或提出申訴之期間屆滿前，應保存於登記局內，但在後一情況下，如利害關係人於該期間屆滿前請求發還有關文件者除外。

二、以書面方式請求發還文件，等同於放棄提出申訴。

第三章　地籍、房屋紀錄及地名之資料

第二十五條
（與地籍之一致）

一、在作出或更新房地產標示時，有關房地產之座落地點、面積及四至之資料，均不得與地籍資料相抵觸。

二、為作出任何引致開立標示或引致更新標示內上款所指房地產識別資料之登記行為，

須呈交地籍圖；如在現有標示內尚未載明地籍圖之編號及日期，亦須呈交地籍圖。

第二十六條
（與房屋紀錄之一致）

一、與房屋紀錄一致之要求，只限於要求與房屋紀錄編號及房地產座落地點之資料保持一致，而查核是否一致係依職權透過電腦為之。

二、在房屋紀錄編號有更改之情況下，應證明新舊編號之對應；如不能從呈交之文件得知有關對應，亦不能依職權透過電腦確定有關對應，則利害關係人應作出所需之補充聲明，以便對有關差異作出解釋。

第二十七條
（無房屋紀錄之房地產）

一、對於無房屋紀錄之房地產，如屬應報請有關部門作登錄者，應以有效期為一年之有關聲明之複本或證明，證實已報請作登錄。

二、如在上述期間呈交登記請求，則為作出該登記，無須重新證明已按上款規定報請有關部門作登錄。

第二十八條
（地名之更改）

一、房地產所在之公共街道名稱或門牌號碼之更改，應依職權透過電腦予以確定。

二、如不能依職權確定公共街道新舊名稱或門牌號碼之對應，亦不能從呈交之文件得知有關對應，則在有關實體就不能確定對應一事作出書面通知後，利害關係人得以補充聲明說明有關對應。

三、如上款所指書面通知以證明形式作出，該證明應免費發出。

第三編 登記程序

第一章 正當性及代理

第二十九條
（正當性之一般規則）

法律關係之權利主體或義務主體，以及原則上所有對登記有利害關係之人，均具有請求登記之正當性。

第三十條
（權利之共有）

一、擁有夫妻共同財產半數之夫或妻又或任何繼承人，均得請求以全體權利人之名義，就屬於未分割遺產之財產及權利之取得作登記。

二、任何共有人或共同占有人，均得請求以其他共有人或共同占有人之名義，就有關財產或權利之取得作登記。

第三十一條
（對標示作附註）

一、只有下列之人方得請求對標示作附註：

a）經確定登錄之所有人或占有人，又或在其參與下提出請求之其他人；

b）經登錄之任何利害關係人，又或在其參與下提出請求之其他人，只要並無經登錄之所有人或占有人；

c）經登錄之任何利害關係人，只要其已聲請法院向經登錄之所有人或占有人作出通知，而該等人於通知日起十五日內未提出反對。

二、如利害關係人曾參與作出有關憑證或有關程序，即視作已發生上款a項及b項所指參與。

三、如經登錄之利害關係人有數名，則任一人均得請求附註某一事實，只要此事係載於具職權證明此事之實體所發出之文件內。

四、對標示附註第一款c項所指之反對，係透過經登錄之所有人或占有人呈交之申請為之。

第三十二條
（代理）

一、獲授權書賦予有關提出登記請求之特別權力之受任人，得提出登記請求。

二、然而，下列之人得請求登記而無需授權書：

a）有代理權參與作為登記依據之行為之人；有該代理權者，視為具有對有關房地產之識別作補充聲明所需之權力；

b）在澳門特別行政區註冊的律師。

三、上款b項的規定，不適用於請求對標示作附註的情況。

四、代理權之範圍，包括有權申請加快辦理登記，而有代理權時，代理人須就支付有關負擔負連帶責任。

五、對登記官的決定提出申訴時，須有明示授權，但由具有在法院的一般代理權的受任人或就被申訴的行為提交相關請求的律師提出者除外。

第三十三條
（無行為能力人之代理）

一、如在司法財產清冊程序中將有關不動產之任何權利判給無行為能力人或失蹤人，則檢察院須請求作出登記。

二、參與作為登記依據之行為之無行為能力人之法定代理人，就被代理人透過非以司法

途徑作出之法律行為而取得之有關不動產之權利，負有上款所指義務；贈與人作出之贈與不論接受與否均產生效力時，贈與人就該贈與亦負有上款所指義務。

第二章 登記請求

第三十四條
（申請原則）

一、物業登記係應利害關係人以官方式樣之表格所提出之請求作出，但屬法律規定須依職權作出之情況除外。

二、公共部門或實體請求登記時，無須填寫登記申請表格，但該請求應載於公函內，而公函中須指出請求登錄之事實、作為該事實依據之文件及簽署該公函之人之職務。

第三十五條
（登記申請的資料）

一、登記申請須由申請人簽名，並須載有以下資料：

a）申請人的認別資料，包括姓名及居所；如屬法人，則載明其名稱或商業名稱、住所及其倘有的登記編號；

b）請求登錄的事實；

c）請求所涉及的房地產；

d）遞交的文件。

二、在申請上指出有關房地產，須透過標示編號為之，但如該房地產未有標示或應從有標示之房地產分割出來，則須透過最近期之憑證上之順序編號為之。

三、列出有關文件時，須指出涉及每一事實之文件，而此係透過載明能使人識別文件正本之資料，或載明其日期及發出部門或實體為之。

第三十六條
（身份、資格或地位及作出行為的權力的證實）

一、如登記局不能認定申請人身份，則須以下列任一方式予以證實：

a）如屬其曾參與作出組成登記請求之憑證之情況，將其簽名與該憑證上之簽名核對；

b）出示法定身份證明文件；

c）公證認定簽名；

d）如屬由在澳門特別行政區註冊的律師向登記局提交登記請求的情況，蓋有其印章及具有其簽名；

e）如屬由公共部門或實體提出請求之情況，蓋有鋼印。

二、組成登記請求之憑證內，如未載明申請人之資格或地位及未載明申請人是否具有足夠權力作出有關行為，則須以下列任一方式予以證實：

a）附上能證明上述事實之公文書或經認證之文書；

b）作公證認定，其內必須明確註明證實上述事實。

第三章 用作辦理登記之文件及聲明

第三十七條
（書證）

一、擬登記之事實，僅在其係載於能依法將之證明之文件時，方得予以登記。

二、存檔之文件得用作辦理新登記，但登記請求中必須指出該文件之呈交編號及日期。

三、非以任一種正式語文書寫之文件，僅在按公證法之規定翻譯後方得接受。

第三十八條
（憑證內必須載明的事項）

一、涉及須登記之事實之公證行為、訴訟行為或其他行為之有關文件內，應載有下列事項：

a）按照第八十八條第一款d項規定指出主體的認別資料；如擬登錄事實的權利主體為自然人，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；

b）房地產標示編號；如未有標示，則指出其地籍編號及作標示所需之一切資料；

c）如屬都市房地產，其房屋紀錄編號，或載明無該紀錄；

d）指出第九條第一款所指之先前登記或指出曾用作證明同條第四款c項所指緊急情況之方法；

e）提醒第三十三條第二款所指之登記義務。

二、登記所載之資料，得透過所發出之證明或透過電腦查閱方式予以證實，而應在有關行為之文件內註明作出證實所採用之方式；如房地產未有標示，則應透過登記局在最近三個月內發出之證明證實此情況。

三、為辦理登記而發出之第一款所指行為之證明，應載有該款所規定之一切資料。

第三十九條
（補充聲明）

一、為下列目的，容許就憑證作補充聲明：

a）為補充有關主體之身份資料，但仍須符合有關證明婚姻狀況之要求；

b）憑證因其性質而未能將有關房地產加以區分時，為作出該區分；

c）憑證所載之標示資料不足時，為補充說明標示所包含之資料；在因嗣後更改而令憑證間或憑證與標示間之資料相抵觸時，為對有關差異作出解釋。

二、如憑證內所載之房地產識別資料有錯誤，得透過由所有參與有關行為之人或經確認資格之繼承人作出之聲明，予以更正。

三、在任何情況下，補充聲明均不得與批出土地之憑證內或地籍圖內所載之有關座落地點、面積及四至之房地產識別資料相抵觸。

第四十條
（用作辦理登記之聲明之方式）

用作辦理登記之主要或補充聲明，須在登記申請上之適當位置或其他獨立文件內以書面方式作出，而就該等聲明，須遵守第三十六條與作出證實有關之規定。

第四章　用作辦理登記之特別文件

第四十一條
（未出具法律行為之憑證前之取得及抵押）

一、取得權利或設定意定抵押權之臨時登記，在未出具該等法律行為之憑證前，係根據所有人或權利人之聲明作出。

二、聲明人之簽名應當場認定，但在登記局工作人員面前簽署者除外。

三、取得或抵押之臨時登記，亦得根據轉讓或設定負擔之預約合同作出，只要簽署該合同之人之簽名係經當場認定。

第四十二條
（屬於未分割遺產之財產之取得）

就屬於未分割遺產之財產所作之未確定各自部分或權利之共同取得登記，係根據證明已確認繼承人資格之文件及指出各項財產之聲明作出。

第四十三條
（分層所有權的設定）

一、設定分層所有權之登記，係根據有關憑證作出，在憑證內須透過列明各獨立單位所對應之樓宇部分而將各單位加以區分，以及定出各獨立單位之相對價值，其數值係以在房地產總值中所占之百分比或千分比表示。

二、如分層所有權之標的為由多個分層建築物子部分構成之房地產，則除須具有上款所指之必備資料外，尚應定出各獨立單位相對於各子部分之價值，以及列明各子部分所對應之樓宇或樓宇群部分，並定出各子部分在房地產總價值中所占之百分比或千分比。

三、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。

四、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的規章的副本。

五、上款所指的登記按照第八十六條第一款b項的規定屬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。

六、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。

七、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。

第四十四條

（分層所有權之設定憑證之更改）

一、引致改變獨立單位組成之分層所有權設定憑證之更改之登記，係根據分層建築物所有人之協議書作出；在該協議書中須說明有關改變並具有該等所有人經公證認定之簽名。

二、如有關更改僅在於獨立單位之權利人合併或分割其獨立單位而無須經其他分層建築物所有人許可，則該更改登記係根據具有該權利人經公證認定之簽名之文件作出。

三、在任何情況下，登記請求內均應附同證明已報請作房屋紀錄之文件之複本及證明已報請具職權核准或監察建築工程之實體之文件之複本；如分層建築物之規章已更改，則亦應附同其經認證之影印本。

第四十五條
（法定抵押及司法裁判抵押）

法定抵押或司法裁判抵押之登記，係根據產生該擔保之憑證之證明及在有需要時指出各項財產之聲明作出。

第四十六條
（訴訟）

訴訟之臨時登記，係根據附同法院辦事處收件註記之訴狀之內容證明或複本作出，並根據證實有關訴訟已被確定裁判裁定理由成立之證明而轉為確定登記。

第四十七條
（保留指定第三人權利之合同）

一、在保留指定第三人權利之合同中就第三人之指定之登記，係根據追認文書或合同訂立前之授權書作出，而追認文書或授權書均須附同原立約人作出之已有效將有關指定通知另一立約人之聲明。

二、如未按法律規定作指定，則登記此情況係根據原立約人之聲明作出；如有任何阻礙合同對原立約人產生效力之訂定，則須註銷有關登錄。

三、以上兩款所指聲明之簽名應當場認定，但在登記局工作人員面前簽署者除外。

第四十八條
（不動產之劃撥）

將不動產撥作擔保保險公司技術備用金之登記，係根據經登錄之所有人或占有人之聲明作出。

第四十九條
（抵押債權之劃撥）

將抵押債權撥作擔保保險公司技術備用金之登記，係根據該經登錄為抵押債權人之保險實體之聲明作出，而聲明內須指出有關登錄之編號。

第五十條
（抵押的註銷）

一、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。

二、註銷用作擔保定期金之抵押，係根據有關權利人之死亡證明及下列任一文件為之：

a）定期金受領人死亡前五年內到期定期金之支付收據；

b）由定期金受領人之已確認資格之繼承人簽名之並無欠任何定期金之聲明；

c）如定期金受領人死亡逾五年，由管轄法院發出之證實最近十年內無分發有關徵收定期金程序之卷宗之證明。

第五十一條
（查封及保全措施登記的註銷）

一、在訴訟已終結的情況下，查封、假扣押及其他保全措施的登記的註銷，是根據管轄

法院發出的證實訴訟已終結的證明作出；在稅務執行程序中，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。

二、如屬在已查封財產之執行程序中作司法變賣之情況，則僅得於就司法變賣作登記後，方得作出上款所指之註銷。

第五十二條
（臨時登記之註銷）

一、註銷取得及意定抵押之基於性質之臨時登記，以及註銷基於疑問之臨時登記，係根據有關權利人之聲明為之。

二、聲明人之簽名應當場認定，但在登記局工作人員面前簽署者除外。

三、如有登記從屬於第一款所指登記，則亦需有關權利人在以相同手續作出之聲明內給予同意，方得註銷第一款所指之臨時登記。

四、註銷訴訟之臨時登記，係根據駁回對被告所作之請求、駁回起訴、決定消滅訴訟程序或宣告訴訟程序中斷之確定裁判之證明為之。

第五章　呈交

第五十三條
（呈交註錄）

一、不論以當面或電子方式呈交申請，登記局在接收申請、相關文件及收取倘有的預付金後，應按收件順序在電腦系統內定出呈交的順序編號及日期，並作出呈交註錄，以及在申請及相關文件上註明呈交編號及日期。

二、呈交註錄應載有下列資料：

a）呈交之順序編號及日期；

b）申請人姓名；如為公共部門或實體，須載有申請人之職務；

c）擬登記之事實；

d）有關請求所涉及之標示之編號；

e）呈交文件的類別及編號；

f）已繳付倘有的預付金。

三、在文件內被指為未有標示之各房地產，須透過指明地籍圖之編號與日期及房地產所處之堂區，加以識別。

第五十四條
（多個登記行為）

一、就每一須登記之行為，須作一個獨立之呈交註錄。

二、如在取得或單純占有之同時設定其他須登記之事實，且該等事實之登記按第九十二條第一款之規定應依職權作出，則為進行上述取得或單純占有之登記，登記局須在必要時作出相應之呈交註錄。

三、〔廢止〕

第五十五條
（同時呈交）

一、如就同一房地產同時呈交多份與登記請求有關之文件，則有關之呈交註錄須按擬登記事實發生之先後次序作出，而無須理會申請上所指順序；申請上亦須記明順序之更改情況。

二、如擬登記之事實於同日發生，則有關呈交註錄須按事實之主從關係先後作出。

第五十六條
（呈交收條）

一、對於每次呈交，應向呈交人發出載有第五十三條第二款所指資料的呈交收條。

二、〔廢止〕

第五十七條
（拒絕接受呈交）

一、僅在下列情況下，方可拒絕接受呈交：

a）在登記局對外辦公時間外當面呈交；

b）文件與物業登記之行為無關；

c）請求未以式樣獲核准的表格作出，但屬登記的更正、法律規定的非依職權作出的附註或由公共部門或實體作出的呈交者除外；

d）所呈交的文件並非以澳門特別行政區其中一種正式語文書寫，且未附上按公證法的規定作出的譯本；

e）未繳付倘有的預付金。

二、如拒絕接受當面呈交，應發還紙本的申請書及倘有的文件。

第五十八條
（呈交的法定期間）

一、在登記局對外辦公時間內，方得作出當面呈交。

二、在遵守以電子方式作出登記及公證手續及行為的規定下，可於任何時間以電子方式作出申請。

三、〔廢止〕

第六章 登記請求之評定

第五十九條
（合法性原則）

一、由登記官根據適用之法律規定、所呈交之文件及過往之登記，評定登記請求之可行性，並審查利害關係人之正當性、憑證在形式上之合規範性及憑證所載處分行為之有效性。

二、在上款規定以外之情況，登記官僅評定是否符合由其負責審查之法定要求，或對有關事實或登記構成限制之法定要求。

第六十條
（登記之拒絕）

一、在下列情況下應拒絕作出登記：

a）所呈交之文件明顯不能用作證明須作物業登記之任何事實，或明顯用作證明已登記之事實；

b）該事實明顯無效；

c）該登記會以基於疑問之臨時登記方式繕立，而該等疑問尚未消除。

二、對於已通知檢察院之確定裁判所證明之事實，不得拒絕登記，但該登記與從過往登記所得出之房地產法律狀況明顯不符者除外。

三、屬以上兩款規定以外之情況，僅在因欠缺資料或因有關行為之性質而不能作基於疑問之臨時登記時，方得拒絕登記。

四、拒絕登記時，須註明呈交編號及日期、載明對應於登記之順序編號及對被拒絕之行為之扼要說明。

第六十一條
（基於疑問之臨時登記）

無拒絕登記之理由時，如無法作出確定登記或基於性質之臨時登記，則須作出基於疑問之臨時登記。

第六十二條
（拒絕登記批示及作臨時登記之批示）

一、以扼要方式作出但經適當說明理由之決定拒絕登記之批示及決定作基於疑問之臨時登記之批示，須記錄於電腦內，並在批示作出後五日內以掛號信將之通知申請人。

二、如登記請求係由律師向登記局提交，則上款所指通知應向該律師作出。

第六十三條
（稅務義務）

一、任何須課稅之行為，在未繳稅或確保稅項之繳納前，均不得作確定登記。

二、登記官無權評定財政局所結算之稅務負擔是否正確。

三、〔廢止〕

四、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的稅項已獲確保。

第六十四條
（缺陷之彌補）

一、登記程序之缺陷應儘可能根據所呈交之文件或登記局所保存之文件予以彌補，或透

過電腦資源予以彌補。

二、為着上款規定之效力，登記局須以任何方式通知申請人，以便其願意時在確認登記為有效前彌補登記程序之缺陷；但登記局不得因作出該通知而影響其正常運作。

三、在呈交後至登記作出前，利害關係人得補交其他文件，以補正不屬第六十條第一款所指拒絕原因之缺陷。

四、在呈交後至登記作出前，如提出另一登記請求，而先前請求之登記係從屬於此登記，則有關欠缺視為已彌補，並按有關情況作出登記。

第六十五條
（變換）

一、如發現登記請求與所呈交之文件不相符，但尚未導致兩者相抵觸，則須根據從該等文件得出之資料作出登記。

二、如請求就一個或一個以上事實進行不同登記，並為此呈交多個登記請求，但有關事實僅應繕立一項登記，則作出該登記時，應註明首次呈交之編號，並視其他呈交變換為首次呈交。

三、如僅請求作出一項登記，並為此呈交一個登記請求，但就請求登記之事實應繕立不同登記，則登記局須作出必需之呈交註錄，並按有關情況作出相應之登記。

第六十六條
（捨棄）

在呈交後至開始作登記前，可透過申請人之書面聲明捨棄登記。

第四編 登記行為

第一章 一般規定

第六十七條
（登記之期間及順序）

一、登記須於十五日內按呈交之順序繕立。

二、就與各房地產或獨立單位有關之行為作登記時，須按呈交之順序為之，但如申請人以書面請求加快作出登記，並說明理由，則得不按呈交順序作登記。

三、加快申請無須作呈交註錄，而僅在申請上註錄收件日期及年度順序；登記官應在申請內扼要說明決定批准或不批准加快請求之理由。

四、如批准請求，應在登記局收到加快請求之日起最長五日期間內作登記。

五、加快申請須附同有關登記一併存檔。

第六十八條
（方式及行文）

一、登記係由所涉及之房地產標示、關於該房地產之權利或負擔之登錄及有關附註組成。

二、登記係根據有關憑證透過電腦以摘錄形式繕立。

三、在行文方面，登記應使用阿拉伯數字，以及容易理解、含義清晰且一般慣常使用之詞首字母縮寫與縮略語。

第六十九條
（日期及有效性的確認）

一、登記日期為有關呈交之日期；如無須呈交，則為繕立登記之日期。

二、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。

三、在透過轉錄簿冊而作出的登記內，應註明有關登記透過轉錄而繕立。

四、確認登記為有效時，得使用縮簡之姓名。

五、確認登記為有效後，須製作以電腦繕立之登記之每日副本，以組成安全檔案。

第七十條
（不確認登記為有效時之彌補）

一、如登記未獲確認為有效，應將之與有關文件進行核對，以確定可否作出該登記。

二、如有關文件並無存檔，且無法依職權取得核對登記所需之資料，則任何利害關係人得主動或自收到為此而發出之通知起三十日內提交所需文件。

三、如得出結論為可作登記，則應確認其為有效，但須註明作出彌補之日期；反之，則須記明登記未獲確認為有效之情況不可彌補，而該登記在法律上視為不存在，並將此事通知有關之人，以便其可提出申訴。

第二章 標示

第七十一條
（目的）

一、標示旨在記載房地產在形體上之識別資料，並說明房屋紀錄之狀況及地籍狀況。

二、就每一房地產，須作一獨立標示。

三、對每一標示須註明相關之有效登錄之備考。

四、對應於備考之登錄一經註銷或失效，又或其效力因新登記而轉移時，即須將該等備考劃去，並將之轉入電腦之舊登記紀錄內。

第七十二條

（標示的開立）

一、登記局應使用同一編號順序作出標示，其從屬於一項確定登錄、臨時登錄或附註而作出，且作出標示時，應註明有關呈交的編號及日期。

二、如拒絕就與未有標示之房地產有關之事實作登記，須以所具備之資料開立標示，並按第六十條第四款之規定註明有關拒絕一事。

三、如上款所指標示係涉及從另一已有標示之房地產分割出之房地產，則須對該另一已存在之標示作有關分割之附註，記明分割係旨在指出拒絕登記一事。

第七十三條
（附屬標示）

一、如屬分層所有權之設定，則除須作整個房地產之總標示外，尚須就每一獨立單位作獨立標示。

二、每一獨立單位之名稱，係由樓層數目或樓層之其他慣用名稱與按字母順序排列之大寫字母組成，又或由樓層數目或樓層之其他慣用名稱與獨立單位所在之樓層獲賦與之編號組成。

三、如對由多個分層建築物子部分構成之房地產設定分層所有權，則除須作整個房地產之總標示外，尚須就每一子部分作獨立標示，以及就每一子部分內之各獨立單位作獨立標示。

四、就上款所指之各分層建築物子部分作標示時，除須指出其由編號、大寫字母或其他慣用叫法所表示之專有名稱外，尚須指出有關房地產之總標示編號。

第七十四條
（標示之一般載明事項）

一、標示之摘錄應載有：

a）專有順序編號，以及有關呈交之編號及日期；

b）屬農用房地產或都市房地產；

c）房地產倘有之名稱及以堂區、地區、街道、門牌號碼或四至表示之房地產座落地點；

d）房地產之面積及組成部分；

e）透過指出房屋紀錄編號或指出無該紀錄而反映之房屋紀錄狀況；

f）地籍圖之編號及日期，屬此情況者，無須載明四至。

二、因合併或分割而產生之房地產之標示內，須載明有關標示之編號。

第七十五條
（總標示之載明事項）

一、在實行分層所有權制度之樓宇之總標示內，須載明組成該樓宇之各獨立單位之名稱，但屬以下各款所規定之情況除外。

二、在第七十三條第三款所指房地產之總標示內，須載明各分層建築物子部分之名稱、各分層建築物子部分在房地總價值中所占之百分比，以及全部或若干分層建築物子部分之共同部分。

三、如上款所指之房地產係分期興建，則每當開立分層建築物子部分之獨立標示時，須對該房地產之總標示作出組成該子部分之樓宇已完工之附註。

四、上款所指之獨立標示，應於登錄有關分層所有權制度之同時作出。

第七十六條
（附屬標示之載明事項）

一、各分層建築物子部分之標示應載明：

a）房地產總標示編號，並在其後加上該分層建築物子部分之名稱；

b）第七十四條第一款c項至e項所指事項；

c）該子部分之以百分比或千分比表示之價值，以及組成該子部分之各獨立單位之名稱。

二、各獨立單位之標示應載明：

a）房地產總標示編號及倘有之分層建築物子部分之名稱，並在其後加上獨立單位之名稱；

b）獨立單位之識別資料，包括其樓層或任何區別於其他單位之事宜；如有指出，應指明該單位之建築面積或實用面積；

c）附屬於獨立單位或由其專用之儲藏室或停車位之識別資料及所在地點；

d）獨立單位之用途。

第七十七條
（重複標示）

一、如發現重複標示，則保留其一而將餘者之有效備考轉錄到該標示，並對不予保留之標示作附註，記明其已作廢及指出所保留之標示。

二、對所保留之標示，亦須作附註，記明重複標示之情況及指出作廢標示之編號。

第七十八條
（標示之作廢）

一、標示不可註銷，但屬以下情況，應附註下列標示之作廢：

a）獨立單位之標示，如屬拆毀樓宇或分層所有權之設定登錄已註銷或失效之情況；

b）完全合併之房地產之各標示；

c）從屬於基於疑問之臨時登記或基於性質之臨時登記而開立之標示，如該臨時登記已失效；

d）第七十二條第二款所指之標示，如尚未消除引致拒絕登記之原因。

二、就任何標示之作廢作附註時，應註明原因。

第三章 對標示之附註

第七十九條
（標示之更改）

一、標示之資料得透過附註予以更改、補充或更正。

二、因附註而引致之更改，並不影響未參與附註之人之權利，只要其權利已在先前之登錄內訂明。

第八十條
（一般必備資料）

標示之附註應載有下列資料：

a）專有順序編號；

b）相應之呈交編號及日期，如無須呈交，則載明作附註之日期；

c）被更改、補充或更正之標示資料；

d）主要文件之性質及日期，但屬依職權作出且從屬於其他登記之附註除外。

第八十一條

（標示之依職權更新）

一、如標示資料之更改載於具職權證明此事之實體所發出之文件或載於具正當性請求更新該資料之人參與下繕立之文件，則標示之資料應依職權更新。

二、賦予或更改地籍圖編號及日期、房屋紀錄編號、公共街道名稱或門牌號碼時，如更改前後之資料能相互對應，則須透過電腦依職權對標示作附註，即使從被附註之事實所顯示之更改係在呈交文件後出現亦然。

三、呈交要求登記以商業企業作為標的之質權之請求，以及進行該登記後，須依職權免費對以有關商業企業主名義登錄而供商業企業使用之房地產之標示作有關呈交及登記之附註。

四、以商業企業為標的之質權之登記一旦失效或註銷，即須依職權免費註銷上款所指之附註。

第八十二條
（合併及分割）

一、就形成須登錄之房地產所需之有關合併及分割之附註，係依職權且從屬於該登錄而作出，並須分別對有關標示載明有關合併及分割之情況。

二、因兩個或兩個以上房地產合併而引致標示之必備資料有任何變更時，應將此變更載於其中一個合併附註內。

三、與經合併之房地產有關之嗣後其他一切附註及相關之有效登錄之備考，均須對已作上款所指附註之標示作出。

第八十三條
（房地產合併前之標示之替代）

一、如不同房地產之合併引致難以識別由合併而產生之新房地產，應開立新標示，並因而對房地產合併前之各標示作附註，記明其已作廢。

二、作廢之標示上關於有效登錄之備考，應轉錄至新標示。

第八十四條
（劃準線所需之地塊或使土地完整之地塊）

一、因劃出新準線而須將地塊讓與澳門特別行政區並撥歸公產時，如讓與之土地屬已有標示之房地產之一部分，則為記錄地塊之讓與，僅需對有關標示附註面積之減少即可。

二、移轉小地塊以使地界完整時，如移轉之土地屬已有標示之房地產之一部分，則為記錄小地塊之移轉，僅需對該房地產之標示附註有關分割以及對獲得小地塊之房地產之標示附註有關合併即可。

三、為着上款規定之效力，小地塊係指不足以用於常規建築之土地或不超過所併入之房地產面積之百分之一之土地。

第四章　登錄

第八十五條
（登錄之目的）

一、登錄旨在透過摘錄與房地產有關之事實而確定房地產之法律狀況。

二、登錄僅得根據總標示或附屬標示作出。

三、在電腦內就涉及數個標示之任何事實所作之登錄，自動聯繫各標示。

第八十六條
（基於性質的臨時性）

一、下列登錄為基於性質之臨時登錄：

a）第三條所指訴訟之登錄；

b）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前作出；

c）有關獨立單位之法律事實之登錄，如該登錄係在作出設定分層所有權之確定登記前作出；

d）因未經第三人同意或未獲法院許可而可撤銷之法律行為之登錄，如該登錄係在可撤銷之情況獲補正前或提出撤銷之權利失效前作出；

e）由無足夠權力之管理人或受權人訂立之法律行為之登錄，如該登錄係在該法律行為獲追認前作出；

f）取得之登錄，如該登錄係在出具有關法律行為之憑證前作出；

g）意定抵押之登錄，如該登錄係在繕立有關抵押之設定憑證前作出；

h）透過財產清冊程序之分割之取得登錄，如該登錄係在判決確定前作出；

i）司法裁判抵押之登錄，如該登錄係在判決確定前作出；

j）《民法典》第六百九十七條所指抵押之登錄，如該登錄係在裁定請求理由成立之判決確定前作出；

l）查封、假扣押或在破產或無償還能力程序中之扣押之登錄，如該登錄係在命令採取有關措施後至作出措施前作出；

m）製作清單或其他保全措施之登錄，如該登錄係在有關批示確定前作出。

二、下列登錄亦為基於性質之臨時登錄：

a）查封、假扣押或在破產或無償還能力程序中之扣押之登錄，如就有關財產已存有以非被執行人或非被聲請人之名義作出之取得或確認所有權之登記或單純占有之登記；

b）從屬於任何臨時登記之登錄；

c）與任何臨時登記相抵觸之登錄；

d）在對拒絕登記之行為提出申訴之待決期間，又或提出申訴之期間屆滿前所作之登錄；

e）從屬於待更正的登記或與之相抵觸的登錄。

第八十七條
（基於性質的臨時登錄的存續及失效）

一、就上條第一款a項所指登錄，如不存在其他亦使之須以臨時方式作出之依據，則其有效期為五年，但如利害關係人透過證明作臨時登錄之理由仍然存在之文件提出續期請求，則可續期，每次為期三年。

二、上條第一款b項至d項所指登錄，基於轉讓或設定負擔的預約合同而作出的上條第一款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，則得以相同的期間多次續期。

三、上條第二款a項所指登錄之有效期為一年，但第一百零六條第五款所規定者除外。

四、上條第二款b項所指登錄，在其所從屬的登記的有效期內保持有效，但基於其他原因在此之前失效者除外；該登記轉為確定或失效後，相關從屬登錄應依職權轉為確定或失效。

五、上條第二款c項所指登錄，在與其相抵觸之登記之有效期內保持有效，但基於其他原因在此之前失效者除外；該登記轉為確定時，與該登記相抵觸之登錄即告失效，而該登記被註銷或失效時，與該登記相抵觸之登錄即依職權轉為確定。

六、如在作出第一百零六條第四款所指聲明的通知後三十日內未提起及登記宣告之訴，

則上條第二款a項所指登錄即告失效。

七、上條第二款e項所指登錄在更正待決期間保持有效，但基於其他原因在此之前失效者除外；作出更正後，從屬於被更正的登記或與之相抵觸的登錄應依職權轉為確定或失效。

第八十八條
（一般必備資料）

一、登錄之摘錄應載有：

a）}呈交編號及日期；

b）相應之順序編號，並在其後加上字母G、C或F，視乎屬所有權之取得或確認登錄、抵押登錄或其他登錄而定；

c）如屬臨時登錄，則載明其為基於性質之臨時登錄或基於疑問之臨時登錄；如屬前者，尚須指明所適用之法律規定；

d）登錄事實的主體的認別資料；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、住所及倘有的登記編號；

e）有關標示之順序編號；如屬以長期租借方式或租賃方式批出之房地產，則載明此情況；

f）登錄之事實；

g）如屬擴大登錄，須載明經擴大之登錄之編號；

h）主要文件正本之性質、日期及發出之部門或實體。

二、在取得登錄內不載明義務主體，但載明其姓名係確定有關取得必不可少者除外。

三、如無法透過本條所規定之方式認別登錄主體之身份，則須載明可確定其身份之事宜。

第八十九條
（附加協定及條款）

登錄之摘錄必須載有下列附加協定或條款：

a）轉讓合同內訂定之所有權保留協定及買回協定；

b）信託替換條款、保留指定第三人權利之條款、保留贈與財產處分權條款或歸還贈與財產條款，以及其他限制處分行為或設定負擔行為之效力之停止條款或解除條款；

c）排除贈與財產或遺留財產對受益人債務之責任之條款；

d）共有財產之不分割協定，只要其已在設定或取得憑證內訂定。

第九十條
（特別必備資料）

一、登錄之摘錄亦應載有下列特別事項：

a）在取得登錄中：原因及倘有之價值；

b）在用益權之登錄、使用權及居住權之登錄及地上權之登錄中：憑證內所規定之該等權利之內容或地上權人義務、原因、倘有訂定之存續期，以及價值；

c）在地役權之登錄中：所規定之負擔、原因及倘有之價值；如地役權僅在一段時間內存續，則指出其期間；

d）在轉讓財產之許諾之登錄或於財產上設定負擔之許諾之登錄中：倘有訂定之許諾期間，以及價值；

e）在優先權之約定之登錄或給予優先權之遺囑處分之登錄中：有關合同或遺囑、優先權之期間及憑證內就當事人之給付所規定之其他條件，以及倘有之價值；

f）在訴訟之登錄中：請求及請求利益值；在裁判之登錄中：裁判之主文部分、裁判日期、註明已轉為確定及其利益值；

g）在自死者遺留財產之收益中收取扶養費之登錄中：每月之固定給付；如無訂定，則指明提供扶養之方式；

h）在向債權人作出財產交管之登錄中：憑證內規定之獲交管之人之義務、原因、債權之總金額，以及倘有約定之出售期間及價金；

i）在財產之查封、假扣押或在破產或無償還能力程序中財產之扣押之登錄中：該等事實之日期及擬執行之金額或假扣押所擬確保之金額；如此等登錄按第八十六條第一款l項之規定為臨時登錄，則須載明之日期為命令採取措施之批示之日期，如此等登錄按同條第二款a項之規定為臨時登錄，則尚須載明登錄權利人之姓名、婚姻狀況及居所；

j）在製作清單之登錄中：採取該措施及作出批示之日期；在其他行為或措施之登錄中：該等行為或措施之內容，以及法律行為或批示之日期；

l）在融資租賃之登錄中：期間、開始日期及價值；

m）在收益用途之指定之登錄中：其存續期；如無確定期間，則須指出藉收益用途之指定而支付之金額，以及在已訂定固定金額之情況下須指出每年扣除之金額；

n）在設定分層所有權之登錄中：房地產之價值、以百分比或千分比表示之每一單位之相對價值、憑證內特別規定之分層所有人之權利，以及設定憑證內載有分層建築物之規章時，須指出其存在；在更改分層所有權之設定憑證之登錄中：有關改變之說明，以及屬更改分層建築物之規章時，指出規章之更改；

o）在以租賃方式批出土地之登錄中：批出之性質、用途及利用，以及批出之年租金及期間；屬轉租之情況，尚須註明轉租金額；

p）〔廢止〕

q）在為擔保保險公司技術備用金而作劃撥之登錄中：備用金之種類及房地產或債權之價值；

r）在任何限制或負擔之登錄中：其內容；

s）在以保留指定第三人權利之合同為依據之登錄中：倘有之就作出該指定而約定之期間，指出有關在無作出指定時合同所具之效力之訂定。

二、作出上款q項所指之劃撥登記時，須將有關財產歸入澳門金融管理局名下。

第九十一條
（抵押登錄之特別必備資料）

抵押登錄之摘錄應載明下列特別事項：

a）抵押之依據、所擔保之債權及債權之從權利；

b）法定利率，如為辦理抵押登記而呈交之文件顯示本金產生利息，但未指明約定之利率者。

第九十二條
（與其他須登記事實同時設定之事實之登錄）

一、如在取得或單純占有之同時設定其他須登記之事實，則就該取得或單純占有作登錄後，亦須依職權登記該事實，但證明該事實已消滅者除外。

二、如對繼承不適用在澳門特別行政區生效之法律，或抵償之債務或遺贈之債務之總金額少於澳門元50,000元，又或不論金額如何，債權在可請求時起計已逾十年，且債權人並非無行為能力人，在上述三種情況下，均不為擔保抵償之債務或遺贈之債務之法定抵押作登錄。

三、為着上款規定之效力，如從所呈交之文件未得出債權人為無行為能力人之結論，則推定債權人具有行為能力。

四、受領有關給付之收據，經公證認定債權人之簽名後，在形式上足以證明抵償之債務或遺贈之債務已消滅。

五、第二款所指之金額得透過行政長官批示予以調整。

第九十三條
（受限制之所有權之登錄）

一、如房地產有用益權之登錄或使用權及居住權之登錄，又或應依職權繕立此等權利之登錄，則進行此房地產之取得登錄，須一如取得完全所有權般為之。

二、如不符合上款規定之條件，則在受上款所指權利限制之所有權之登錄內，應註明所有權所受之限制。

三、進行完全所有權之登錄係基於分別取得所有權及用益權，即使基於不同憑證而分別取得該等權利者，亦應依職權註銷用益權之登記。

四、進行在批出登記後因批出而生之權利之登錄時，須視所批出之房地產已被取得完全所有權，但仍須載明第八十八條第一款e項最後部分所指之事項。

第九十四條
（單一登錄）

在下列情況下，須作單一登錄：

a）房地產或獨立單位之共有人或共同占有人，聯合請求作出有關各自份額之取得或占有登記；

b）房地產或獨立單位之所有人或占有人取得對未分割份額之權利，即使基於不同憑證而取得亦然；

c）田底權及田面權係因土地批出而設定，又或同時取得批出土地之租賃權與對因土地批

出所衍生之狀況之權利。

第五章 對登錄之附註

第九十五條
（登錄之更改）

一、登錄得透過附註予以補充、更新或限制。

二、擴大登錄標的之事實，又或擴大登錄內所訂定之權利及附於財產上之負擔或其他負擔之事實，僅得透過新登錄予以登記，但另有規定者除外。

三、用益權或使用權及居住權消滅時，須對按第九十三條第二款規定作出之所有權登錄作有關消滅之附註，但不影響須依職權註銷倘有之用益權或使用權及居住權登記。

第九十六條
（特別附註）

一、須透過對有關登錄作附註之方式登記下列事實：

a）為執行債權而由債權人對被抵押之房地產進行之查封；

b）就以抵押或收益用途之指定作擔保之債權進行之查封、假扣押、製作清單、出質及其他行為或措施；

c）上項所指債權之移轉及用益權；

d）抵押權之讓與或抵押登錄優先順位之讓與；

e）將抵押債權撥作擔保保險公司之技術備用金；

f）共有財產之不分割協定，只要按第八十九條d項之規定該協定不應載入登錄內；

g）屬於未分割遺產之財產之某一或某些登錄權利人之權利之移轉及用益權，以及就該權利進行之查封、假扣押、製作清單、扣押及其他行為或措施；

h）由轉讓不動產或在其上設定負擔之許諾，或由優先權之約定而產生之合同地位之讓與，以及融資租賃中承租人地位之讓與；

i）因將一集合實體之財產轉移予另一集合實體而移轉不動產；

j）用益權之頂讓；

l）對作為查封登錄標的之不動產作出之收益用途之司法指定；

m）因修改批示標的、用途或更改其利用而引致之批出之修訂，以及批出之續期；

n）臨時批出轉為確定批出及無償批出轉為有償批出；

o）假扣押轉為查封；

p）已登錄訴訟之終局裁判；

q）臨時登記全部或部分轉為確定登記；

r）在保留指定第三人權利之合同中，第三人之指定或不指定；

s）登記之續期；

t）登記之全部或部分註銷。

二、上款a項至l項所指附註，得以基於疑問之臨時方式作出；如上款a項至l項所載事實經登錄登記時係以基於性質之臨時方式作出，則有關該等事實之附註亦得以基於性質之臨時方式作出。

三、如因連續移轉已登記或因土地批出之登錄之資料不足，引致修訂土地批出之登記不

清晰，則此登記應以登錄方式作出，而登錄中須載明有關權利人及第九十條第一款o項所指一切資料，並說明土地批出之首次登錄之編號。

四、訴訟中裁定變更或消滅被登記之事實，又或宣告登記無效或宣告撤銷登記者，在該訴訟登錄轉為確定時，即須依職權作出相應之更改附註或註銷附註。

五、在執行程序中，作出取得查封財產之登錄時，即須依職權免費作出附註，載明註銷法院命令註銷之登記。

第九十七條
（一般必備資料）

一、附註應載有下列資料：

a）呈交編號及日期；如無須呈交，則指出作附註之日期；

b）附註之順序編號；

c）註明附註之事實及影響該事實之停止條件或解除條件；

d）附註事實之主體；

e）註明第八十八條第一款h項所指之主要文件，但屬依職權作出且從屬於其他登記之附註者除外。

二、第八十八條之規定，經作出必要配合後，適用於主體之認別資料。

第九十八條
（特別必備資料）

一、第九十六條第一款a項至m項所指附註，應具有第九十條適用部分所規定之必備資料。

二、臨時登記轉為確定登記之附註，僅應註明臨時登記轉為確定登記，但涉及更改登錄

者除外。

三、註銷之附註，僅應註明註銷，但如為部分註銷，則應說明註銷之內容。

第五編 登記之公開及證據

第一章 公開

第九十九條
（登記的公開性）

一、任何人均可請求就登記行為及存檔文件發出證明，以及獲得以口頭或書面方式提供有關該等行為及文件內容的資訊，但第八款規定的情況除外。

二、為着上款規定之效力，僅登記局之工作人員方得按利害關係人所述翻查簿冊及文件。

三、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。

四、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。

五、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。

六、登記局可於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。

七、以上三款所指資訊，不得用於司法目的及任何公共行為。

八、載明特定自然人或法人以登錄事實的權利主體的身份所作登錄的證明，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

人倘有的登記編號。

第一百條
（證據方法）

一、登記係以所發出之證明予以證實。

二、為上述證明而規定之有效期，得透過登記局之確認，以相同期間連續延長。

三、應公共部門提出之要求，得以由登記局發出且載有有關登記或文件之全部內容之圖文傳真代替證明。

第二章 證明

第一百零一條
（請求）

一、請求發出證明，是以口頭或透過使用式樣獲核准的表格作出，但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。

二、就發出證明的請求，無須作呈交註錄；請求書上除應載有專有順序編號外，尚應載有相關房地產或獨立單位的標示編號。

三、如請求發出第九十九條第八款所指的證明，請求書上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，且申請人的簽名應經當場認定，但在登記局的工作人員面前簽署者除外。

四、如屬被認為未有標示之房地產，應指出房地產之性質、地籍圖之編號及日期、房地產倘有之名稱、藉所屬堂區及地區、街道名稱及門牌號碼或四至表示之房地產座落地點、房屋紀錄編號或無該紀錄之說明、現時之所有人或占有人之姓名，以及緊接其前之兩名前所有人或占有人之姓名，但申請人提出合理理由指出其不知悉該兩人者除外。

第一百零二條

（證明之內容）

一、應將有關不動產之標示及一切有效之登記轉錄於證明內，但請求發出證明時要求在證明中僅提及某些登記行為者除外，在此情況下，應說明作此請求之理由。

二、應有關請求僅提及某些登記行為之證明，不得導致對登記內容及其權利人之地位產生錯誤，並應提及改變從該請求所指行為得出之法律狀況之經登記之事實或已呈交之憑證。

三、如登記有未更正之不當情事或缺陷，則該登記之證明應載明此情況。

四、如所發現之已有標示之房地產僅與請求內所指房地產相似，則須發出該已有標示之房地產之證明，並在當中載明此事，在此情況下，利害關係人應在附有該證明之文書內或程序中之書錄內聲明該兩宗房地產是否有關。

第一百零三條
（發出或拒絕）

一、證明須於五個工作日內發出，當中應載明發出日期，並由工作人員在適當編號之每頁上簡簽。

二、任何獲豁免手續費之實體申請發出之證明，均免繳印花稅。

三、證實房地產未有標示之證明須以官方式樣之表格發出。

四、除其他不能發出證明之情況外，對於未載有第一百零一條所指資料之請求或未繳納有關費用之請求，亦拒絕發出證明。

五、拒絕發出證明時，須說明理由，並於應發出證明之期間內將拒絕一事通知利害關係人。

第六編 登記之彌補、更正及重造

第一章 彌補方法

第一百零四條
（與連續性有關之司法或公證證明）

一、對於在物業登記內未有標示之房地產，或已有標示但無取得、確認或單純占有之任何登錄之房地產，其取得人如無文件證明其權利，得透過司法證明之訴獲得首次登錄。

二、已有取得、確認或單純占有之登錄者，第十條第二款所要求之有關權利人之參與，亦得透過司法證明或公證證明取代之。

三、屬上款所指情況者，取得時效導致在有關權利人之權利經證明後，連續性自該人起重新開始。

四、有關公證證明之公證書由公證法規範。

第一百零五條
（稅務上之合規則性）

一、在為重新建立連續性而作出司法或公證證明之情況下，如於有關憑證所指期間內，有關權利以提出證明之人之名義在房屋紀錄內登錄，則推定提出證明之人已履行稅務義務。

二、在繼續建立連續性之情況下，如財政局發出證明以證實無法證明已否履行與獲司法或公證證明之移轉有關之稅務義務，則無須評定該等移轉是否符合稅務規則。

第一百零六條
（假扣押、查封或扣押情況下之彌補）

一、如就非以被執行人名義登錄之財產作假扣押、查封或扣押之臨時登記，法官應命令傳喚經登錄之權利人，以便其在十日內就是否擁有有關房地產或權利作出聲明。

二、如登錄權利人下落不明或已死亡，則公示傳喚此人或其不論已否確認繼承資格之繼

承人；公示傳喚係透過在澳門特別行政區報章中最多人閱讀之其中一份中文報章及一份葡文報章上刊登公告並在登記局張貼中葡文告示一個月為之。

三、如被傳喚人聲明該財產非其所有或不作出任何聲明，則須向登記局發出此事之證明，以便其依職權將有關登記轉換。

四、如被傳喚人聲明該財產為其所有，則法官須讓利害關係人循一般訴訟途徑解決有關問題，並將此事通知登記局及指出就該聲明作出通知之日期，以便對登記作附註。

五、如在臨時登記有效期間內作出宣告之訴之登記，則對該臨時登記須作有關該宣告之訴之登記之附註，並將該臨時登記之有效期延長至宣告之訴之登記之有效期屆滿時止。

六、如訴訟理由成立，利害關係人應於判決確定後十日內請求將有關登記轉換。

第二章　司法證明

第一百零七條
（起訴狀）

在第一百零四條所指之旨在證明連續性之訴訟中，為登記之效力，聲請人應按下列規定請求確認其權利：

a）如屬第一百零四條第一款所指之情況，聲請人應說明取得權利之原因，並指出無法以通常採用之方法證實該原因之理由；

b）如屬同條第二款所指之情況，應重新建立自經登錄之權利人開始之連續移轉，而此係透過指出移轉之原因及主體之認別資料，並同時指出妨礙聲請人證實其無法獲得憑證之移轉之理由為之；

c）如屬同條第三款所指之情況，須指明原始取得所根據之情況，以及在該取得之前及之後作出之移轉。

第一百零八條

（傳喚）

一、在證明之訴中，應傳喚檢察院及不確定之利害關係人。

二、如上述證明係旨在繼續建立連續性或重新建立連續性，亦應傳喚最後登錄之權利人；如其下落不明或已死亡，則公示傳喚該人或其不論已否確認繼承資格之繼承人。

三、公示傳喚係透過在登記局張貼中葡文告示三十日並在澳門特別行政區報章中最多人閱讀之其中一份中文報章及一份葡文報章上刊登公告為之。

第一百零九條
（證據方法）

一、提出起訴狀之同時，應提出最多五名證人並呈交下列文件：

a）證實有關房地產在登記局內未有標示之證明；如房地產已有標示，則須呈交載明該標示及一切有效登錄之內容證明；

b）房屋紀錄登錄之內容證明；無該紀錄時，如應作登錄，則須呈交為作登錄而作出之聲明之內容證明。

二、如屬第一百零四條第一款所指證明，尚應附同有關房地產之地籍圖。

三、如屬同條第二款及第三款所指證明，尚應附同下列文件：

a）擬證明之事實發生之前及之後作成之移轉文件，但僅以未提出不能取得該等文件之情況為限；

b）對於房屋紀錄內無記載之移轉，財政局證實已履行稅務義務的證明。

第一百一十條
（裁判）

一、在公示期間屆滿後十日內，檢察院及任何利害關係人均得透過聲請書提出反對。

二、如提出反對，法官須宣告有關程序不產生效力，並讓利害關係人循一般訴訟途徑解決有關問題。

三、如不提出反對，法官須詢問證人，並以摘錄方式記載證言。

四、調查結束後，須作出判決；如曾進行連續移轉，在該判決內應透過指出各次移轉之原因及有關主體之認別資料，列明所進行之連續移轉。

第一百一十一條
（上訴）

一、檢察院或任何利害關係人，均得按一般規定對所作之裁判提起上訴。

二、上訴須按民事訴訟法之規定進行及審判。

三、不得就中級法院的合議庭裁判向終審法院提起平常上訴。

第一百一十二條
（重新進行司法證明）

證明之訴因缺乏證據而裁定理由不成立時，提出證明之人在取得證據後得提出重新進行司法證明。

第一百一十三條
（進行司法證明之其他情況）

一、為獲得首次登錄而提起司法證明之訴之有關規定，經作出適當配合後，適用於以下所指之登記及註銷：

a）單純占有之登記；

b）在無法取得文件證明任何附於財產上之負擔或其他負擔已消滅時，由經登錄之任何利害關係人請求作出之有關該等負擔登記之註銷。

二、無法取得為更正憑證及更正根據憑證繕立之標示所特別要求之文件時，司法證明之訴，按符合有關情況之種類並經作出適當之配合，亦適用於上述更正。

第三章 登記之更正

第一百一十四條
（發起）

一、不準確之登記及不適當繕立之登記，得由登記官主動更正，或應任何利害關係人（包括非為登錄權利人之利害關係人）之請求而更正。

二、因違反連續性原則而無效之登記，在宣告無效之訴尚未登記前，得透過作出所欠缺之登記而獲更正。

三、除上款規定之情況外，其他更正須透過附註為之，且在作出該附註時，即須同時更新有關標示及登錄內被更正之資料。

第一百一十五條
（與憑證不符）

一、因與憑證不符而出現之不準確之處，係根據登記所依據之文件依職權予以更正。

二、然而，如更正可能損害登錄權利人之權利，則須獲全體登錄權利人之同意或經法院裁判。

三、為着上款規定之效力，因錯誤登錄而成為登錄權利人且屬擬獲得之更正所涉及之人，並非登錄權利人。

第一百一十六條
（憑證之缺陷）

一、因憑證之缺陷而出現不準確之處，僅在獲得全體利害關係人之同意或經法院裁判後，方得更正；但如該缺陷構成無效之原因，則不得更正。

二、如更正對經登錄之權利人不造成損害，且係以具足夠證明力之文件作為依據，則該更正可應任何利害關係人之請求作出，而無需其他利害關係人之同意。

第一百一十七條
（不適當繕立之登記）

不適當繕立之登記，按第十七條b項之規定屬無效者，得基於全體利害關係人同意或更正程序中法院所作之裁判而註銷。

第一百一十八條
（對第三人權利之保護）

對登記錯誤之更正，並不損害與同一房地產有關之其他登記之權利人，但以其未接獲按第一百二十條第一款之規定作出之通知為限。

第一百一十九條
（更正方式）

登記之更正得基於經登錄之全體利害關係人之同意或法院之裁判作出。

第一百二十條
（基於同意之更正）

一、如不適當繕立之登記有不準確之處或屬無效，而更正並非由全體利害關係人申請，則登記官須主動或應任何利害關係人之請求，以具收件回執之掛號信召集全體利害關係人開會，就是否更正進行議決，並在召集時表明如利害關係人不到場或在會議結束前不提出反對，即等同於同意作出更正。

二、申請書須連同文件一併呈交；在任何情況下，均須對有關登記附註更正之待決。

三、會議只可於發出第一款所指掛號信之最後一封時起計十五日後召開。

四、無人提出反對，且登記官及出席之全體利害關係人均同意更正者，須繕立同意筆錄。

第一百二十一條
（透過司法途徑之更正）

一、如並無作出上條第一款所指任一通知或未能獲得同意，則任何利害關係人均得聲請透過司法途徑作出更正。

二、屬在八日內不提出聲請之情況，如登記官認為登記不準確或不適當繕立，則應依職權促使作出更正；如登記官不認為登記不準確或不適當繕立，則應促使註銷上條第二款所指附註。

第一百二十二條
（起訴狀及將之送交法院）

一、起訴狀須致予初級法院；起訴狀得不以分條縷述方式作出，其內須列明請求原因及與請求有利害關係之人之認別資料。

二、如未依職權促使作出更正，起訴狀及文件須交予登記局，並作相應之呈交註錄。

三、有關卷宗須連同登記官之意見在五日內送交法院；如之前尚未附註更正之待決，須於此時對登記作該附註。

第一百二十三條
（傳喚）

一、法官須命令傳喚利害關係人，以便其在十日內提出反對。

二、如提出反對，則須按以簡易形式進行之民事普通宣告訴訟程序之步驟處理。

三、如不提出反對，則法官命令作出其認為合適之措施，並就有關請求之實體問題作出裁判。

第一百二十四條
（判決之執行）

一、判決確定後，法院須將有關判決之內容證明及聲請人附於卷宗之文件送交登記局。

二、登記官須依職權作出更正；如更正被駁回或更正請求被捨棄，則須依職權註銷有關更正待決之附註。

第一百二十五條
（上訴）

一、得就判決向中級法院提起上訴，而上訴具中止效力。

二、除當事人外，檢察院亦得提起上訴。

三、上訴須按民事訴訟法之規定進行及審判。

四、不得就中級法院的合議庭裁判向終審法院提起平常上訴。

第一百二十六條
（豁免）

一、如更正請求被裁定理由成立或更正之作出係由登記官促使，則豁免更正程序之費用及印花稅。

二、更正之登記或更正待決之登記均屬免費。

第四章　登記之重造

第一百二十七條

（重造之方法）

一、已輸入電腦之登記，或在已遺失或作廢之簿冊內之登記，得透過從安全檔案進行複製或根據有關文件重新製作登記而重造。

二、重造登記之日期應載於有關登記內。

第一百二十八條
（無安全檔案）

無安全檔案時，為重造登記，經證實具有證明效力之副本及存放於公共部門或公共檔案之影印本，具有與存放於安全檔案內之登記相同之證據價值。

第一百二十九條
（登記之重新製作）

一、重造登記亦得透過根據存檔文件或利害關係人呈交之文件重新製作登記而為之。

二、應要求具職權之部門給予重新製作登記所需之文件，且無須為取得文件而繳納手續費及印花稅。

第七編 對登記官之決定提出之申訴

第一章 一般規定

第一百三十條
（可申訴之決定）

一、如登記官決定拒絕作出被申請之任何登記行為，即使屬默示拒絕者，或決定就有關行為作基於疑問之臨時登記，則對該等決定，得以本法典規定之任一方式提出申訴；對拒絕發出應由登記局發出之證明或其他文件之決定，以及對登記行為之收費，亦得以本法典規定之任一方式提出申訴。

二、對拒絕更正登記之決定，僅得在本法典所規定之專有程序中對該拒絕之決定進行審查。

第一百三十一條
（申訴之方式）

一、對上條第一款所指之登記官之決定，得以下列任一方式提出申訴：

a）向登記官提出聲明異議；

b）行政上訴；

c）向法院之上訴。

二、行政上訴，須向法務局局長提起；向法院之上訴，須向初級法院提起。

三、行政上訴係具任意性，且不取決於先前已否向登記官提出聲明異議；但提起行政上訴後，即喪失聲明異議權，並等同於撤回聲明異議。

四、向法院提起上訴後，即喪失聲明異議權或行政上訴權，並等同於撤回待決之程序。

五、對在聲明異議待決期間提起之行政上訴或向法院之上訴，適用第一百三十六條及第一百四十五條第二款及第三款之規定。

第一百三十二條
（正當性）

一、申請人及直接受登記官之決定損害之利害關係人，具有對該決定提出申訴之正當性。

二、如被申訴之決定係以指稱公證員繕立之憑證有瑕疵作為依據，則該公證員得對此提出聲明異議及行政上訴；在此情況下，有關卷宗應附具假定受該決定損害之利害關係人之書面許可。

第二章　聲明異議

第一百三十三條
（聲明異議之程序及期間）

一、聲明異議應採用書面形式，並應說明理由；聲明異議須在就其所針對之決定通知利害關係人之日起三十日內，向登記官提出；如未有決定，則在作出決定之期間屆滿時起三十日內，向登記官提出。

二、對拒絕發出證明之決定或登記行為之收費提出申訴時，聲明異議之期間為八日。

三、利害關係人應在聲明異議之申請內力求論證聲明異議所針對之決定理由不成立，最後並提出改正該決定之請求。

第一百三十四條
（決定）

一、具職權之登記官或其代任人應在五日內審查聲明異議並作出決定，即使聲明異議所針對之決定非由該登記官或代任人本人作出亦然。

二、登記官作出決定時，應說明理由，並在決定中指明將聲明異議所針對之決定予以改正或維持。

三、作出決定後，登記官應在二十四小時內將該決定以掛號信通知聲明異議人。

四、登記官在第一款所指期間未作出明示決定者，聲明異議人之要求即視為被駁回。

第三章　行政上訴

第一百三十五條
（行政上訴之提起及期間）

一、提起行政上訴，須透過在有關登記局呈交致予法務局局長之申請為之，該上訴視為

在登記局接收申請之日提起。

二、呈交上訴申請時，須附同上訴人認為必要之文件，且在申請內應：

a）指出上訴所針對之行為；

b）完整列明上訴之依據；

c）要求下令作出有關行為或更正收費。

三、對登記官拒絕作出登記行為之決定及對登記官作基於疑問之臨時登記之決定而提起之直接上訴，須在上訴人獲通知該決定之日起三十日內為之；如未有決定，則須在作出決定之期間屆滿時起三十日內提起該上訴。

四、對駁回先前提出之聲明異議之決定而提起之上訴，應在就該決定通知利害關係人之日起二十日內為之；如屬上條第四款所指之情況，則須在可作該通知之最後一日起二十日內提起該上訴。

五、對拒絕發出證明之決定或登記行為之收費提出申訴時，上訴之期間在任何情況下均為八日。

六、未提出聲明異議之利害關係人，不得利用對在聲明異議程序內所作決定提起上訴之期間。

第一百三十六條
（先前未提出聲明異議之上訴）

一、在上條第三款所指情況下，登記官或其代任人須於收到申請及附於申請之文件後五日內作出附理由說明之決定，維持或改正上訴所針對之原決定。

二、如登記官改正上訴所針對之原決定，應在二十四小時內將此事以掛號信通知上訴人，在此情況下，上訴即告終結。

三、登記官維持上訴所針對之原決定或可作出此行為之期間屆滿時，應在二十四小時內將有關卷宗送交法務局局長。

第一百三十七條
（先前已提出聲明異議之上訴）

一、在第一百三十五條第四款所指之對有關決定提起上訴之情況下，登記官應在二十四小時內，將上訴申請及附於申請之文件，連同與上訴人有關之聲明異議之卷宗，一併送交法務局局長。

二、上款之規定，適用於已提出聲明異議但未在法定期間對此作決定之情況。

第一百三十八條
（嗣後之步驟）

一、法務局局長收到有關卷宗後，須將之送交法務局登記及公證事務廳，以便該部門發出意見書。

二、上款所指之意見書須在十日內發出；因有關事宜之複雜性而有必要時，得將該期間延長五日。

三、對拒絕發出證明之決定提起上訴或對登記行為之收費提出申訴者，有關意見書須在五日內發出。

第一百三十九條
（明示決定之嗣後作出）

一、如屬對默示駁回聲明異議之決定提起之上訴，登記官得在將有關卷宗送交法務局局長後四十八小時內，就聲明異議作出明示批准之決定。

二、登記官之決定應告知法務局局長，該局長須在二十四小時內將該決定以掛號信通知上訴人，在此情況下，上訴即告終結。

第一百四十條
（對上訴之決定）

一、如有關程序不應按上條第二款之規定終結，法務局局長須在第一百三十八條所指意見書發出之日起最長五日期間內，作出批准或駁回上訴之決定。

二、對上訴之決定應在法務局收到有關卷宗之日起二十日內作出，但如屬對拒絕發出證明之決定或登記行為之收費提出申訴之情況，則應在十日內作出。

三、須在二十四小時內將法務局局長之決定以掛號信通知上訴人，並將之告知上訴所針對之登記官。

四、在告知登記官之同時，或在任何情況下於第二款所指期間屆滿時，法務局局長應將與上訴人有關之卷宗之副本送交登記局。

第一百四十一條
（決定之效力）

一、就上訴作出批准之決定時，即須按情況依職權作出被拒絕之行為或依職權將臨時登記轉為確定登記，但登記官得在有關文件上載明該決定，尤其在嗣後發出之證明內載明。

二、屬涉及登記行為之收費之決定者，應按決定之內容重新編製收費帳目，並在收費帳目內載明此事。

第四章　向法院之上訴

第一百四十二條
（可提起上訴之決定）

對第一百三十條第一款所指之登記官之決定，以及駁回先前提出之聲明異議之決定，包括默示駁回之決定，得向法院提起上訴。

第一百四十三條

（期間）

一、對第一百三十條第一款所指之登記官之決定而提起之上訴，應在作出有關通知之日起三十日內為之；如未有決定，則應在作出決定之期間屆滿時起三十日內提起該上訴。

二、對駁回聲明異議之決定提起上訴者，上訴期間為二十日，自就該決定通知利害關係人之日起或可作該通知之最後一日起計。

三、如先前提起之行政上訴被裁定理由不成立，或未在法定期間就該上訴作決定，則對登記官之決定而提出之申訴，在任何情況下其期間均為二十日，自就法務局局長之決定通知上訴人之日起或可作該通知之最後一日起計。

四、對拒絕發出證明之決定提起上訴或對登記行為之收費提出申訴者，在任何情況下其期間均為八日，而對該期間之計算，適用以上數款之規定。

五、曾提出聲明異議或先前曾提起行政上訴之人，方得利用按第二款及第三款之規定計算之期間。

第一百四十四條
（上訴之提起）

一、提起上訴，須透過在有關登記局呈交致予管轄法院之訴狀為之，該上訴視為在登記局接收訴狀之日提起。

二、對上訴之訴狀，適用經作出必要配合之本法典有關行政上訴申請之規定。

第一百四十五條
（將卷宗送交法院）

一、登記官應在收到上訴後二十四小時內將上訴文件送交管轄法院，並將倘有之與上訴人有關之聲明異議及行政上訴之卷宗附同該文件一併送交；以上規定不影響以下數款規定之適用。

二、如登記官或其代任人未有機會在先前之聲明異議或行政上訴程序中就上訴事宜表明意見，則得在五日內作出明示決定，維持或改正上訴所針對之原決定。

三、對登記官按上款規定作出之決定，適用經作出必要配合之第一百三十六條第二款及第三款之規定。

四、登記官將卷宗送交法院時，應向法務局局長作出通知，以便適用第一百三十一條第四款之規定。

第一百四十六條
（明示決定之嗣後作出）

一、如屬對默示駁回聲明異議之決定提起之上訴，登記官得在第一百三十九條第一款所指期間屆滿前，就聲明異議作出明示批准之決定。

二、有關決定告知法院後，法官須終結訴訟程序，並命令對利害關係人作出通知。

第一百四十七條
（對上訴之審判）

一、如法官曾參與以正有爭議之登記所涉之行為作為標的之程序，則不得就上訴進行審判。

二、法院收到卷宗後，須將之交予法官作批示，而由該法官將之送交檢察院作意見書，意見書應在十五日內發出。

三、如法院所收到之卷宗內無法務局登記及公證事務廳之意見書，則法官須在上款所指批示內命令通知法務局局長，以便該部門在上款所指期間屆滿前發出意見書。

四、如訴訟程序不應按上條第二款之規定終結，則法官須在發出意見書之期間屆滿後十日內作出判決。

第一百四十八條

（對裁判之上訴）

一、利害關係人及檢察院均得對有關判決向中級法院提起上訴，上訴具中止效力。

二、上訴須按民事訴訟法之規定進行及審判。

三、不得就中級法院的合議庭裁判向終審法院提起平常上訴。

第一百四十九條
（對確定裁判之執行）

一、對上訴作確定裁判後，法院書記長須對上訴人作出通知，並將所作裁判之證明送交有關登記官及法務局局長。

二、如上訴理由成立，法務局局長所作之駁回先前提起之行政上訴之決定即不生效力。

三、在法院之裁判要求下，上訴所針對之登記官，應依職權作出被拒絕之行為或將臨時登記轉為確定登記，並載明已確定之裁判。

四、屬涉及登記行為之收費之裁判者，應按裁判之內容重新編製收費帳目，並在收費帳目內載明此事。

第一百五十條
（上訴利益值及訴訟費用之豁免）

一、上訴利益值為被拒絕作出登記之事實之價值或作基於疑問之臨時登記之事實之價值；但如屬對拒絕發出證明之決定提出申訴之情況，上訴利益值為上訴人給予而最終由法院定出之價值。

二、旨在對登記行為之收費提出申訴之上訴，其利益值為上訴所針對之收費之金額。

三、不論對上訴之裁判為何，上訴所針對之登記官均無須支付訴訟費用及預付金，但證明其行事出於故意或惡意者除外。

第五章　申訴之效力

第一百五十一條
（申訴之提出）

一、對登記官之決定提出申訴時，即須作出第五十三條所指之呈交註錄；申訴之標的為登記行為時，應立即對被拒絕行為之摘錄或對臨時登記作附註。

二、申訴一經提出，臨時登記之失效期間即告中止，直至附註下條第二款所指事實為止。

第一百五十二條
（對申訴作出之裁判）

一、法院書記長須將向法院之上訴之撤回或棄置，以及因上訴人不作任何行為而使程序停止逾三十日之事實告知登記官。

二、須按上條第一款之規定，附註申訴之撤回或申訴理由不成立，以及上訴之棄置或因上訴人不作任何行為而使程序停止逾三十日之事實。

三、如申訴權失效或出現上款所指之任何事實，則須附註從屬登記之失效，並將相抵觸之登記轉換。

四、如申訴理由成立，須根據有關拒絕之相應呈交作出原先被拒絕之登記，而臨時登記則根據提出申訴之相應呈交作出轉換。

五、如對拒絕登記之決定提出之上訴理由成立，須附註與原先被拒絕之登記相抵觸之臨時登記之失效，並依職權將從屬登記轉換。

第八編　其他規定

第一百五十三條
（費用）

一、須算入訴訟費用之收費，與訴訟費用一併繳付。

二、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，則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。

三、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。

四、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。

第一百五十四條
（收費及繳付）

一、作出登記後，應編製登記行為的收費帳目。

二、如未在編製登記行為的收費帳目之日起十五日內繳付有關收費，登記局應按以下規定以具收件回執的掛號信通知利害關係人繳付有關收費：

a）告知利害關係人登記已作出；

b）將有關收費帳目之影印本交予利害關係人；

c）給予八日期間對收費提出申訴；

d）給予三十日期間繳付有關收費；

e）表明如在以上兩項所指相應期間內未對收費提出申訴，亦不繳付有關收費，則按稅務執行程序的規定進行強制徵收。

三、如利害關係人在上款c項所指期間以口頭或書面形式聲明擬對收費提出申訴，則應在二十四小時內交予利害關係人清楚詳細列明計算收費標準之書面說明；提出申訴之期間

由交予該說明書之日起計。

四、第二款所指的具收件回執的掛號信應寄送至利害關係人在登記行為中提供的居所或住所，並推定利害關係人在信件掛號日後的第三日接獲通知；如第三日非為工作日，則推定在緊接該日的首個工作日接獲通知。

五、如上款所指的地址位於澳門特別行政區以外的地方，則上款所指期間僅在《行政程序法典》規定的延期期間屆滿後方開始計算。

六、僅因證實可歸咎於郵政服務的事由而令利害關係人在推定接獲通知的日期後接獲通知的情況下，方可由其推翻第四款規定的推定。

第一百五十五條
（豁免）

一、以澳門特別行政區及其具有法律人格的公共部門或實體的名義且專為其本身利益而請求作出的登記，得豁免登記手續費。

二、然而，如屬涉及執行程序之行為，則須按第一百五十三條第一款之規定處理。

三、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。

第一百五十六條
（清單）

〔廢止〕

第一百五十七條
（民事及刑事責任）

一、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。

二、為進行登記或繕立所需文件而在登記局內外作出或確認虛假或不準確之聲明者，亦須負民事及刑事責任。

第一百五十八條
（期間）

一、計算本法典所指期間時，須以連續計日數之方式為之，但法律另有規定者除外。

二、如作出某一行為之期間屆滿之日登記局不對外辦公，則該行為得於緊接之首個工作日作出，並視為有效及產生效力。

三、對本法典所指期間之計算，適用民法中有關期限之計算之規定。

第一百五十九條
（不遵守期間）

登記官、其代任人或具職權的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，且須承受法律就不遵守法定期間而規定的其他後果。

本作品來自澳門法典，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse