

卷宗編號：213/13-RA

\*

### 判決書

\*

甲及乙，詳細身份資料記錄於卷宗內(下稱第一原告及第二原告)，向本院針對澳門特別行政區(下稱被告)提起實際履行非合同民事責任之訴，要求判處被告向其支付澳門幣 307,720.73 元，有關款項為兩名原告於澳門特別行政區初級法院編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗因撤銷買賣合約而被判處向“丙”支付的款項(當中包括車位的價值澳門幣 288,400.00 元、資產移轉印花稅澳門幣 9,085.00 元、登記費及契費與其他費用合共澳門幣 4,243.68 元、因採用貸款以購買車位直至 2010 年 1 月 29 日支付的利息澳門幣 5,083.63 元及保險費澳門幣 908.42 元)，與自 2010 年 6 月 30 日起至上述款項完全支付期間以法定利率計算的利息，另需賠償“丙”自 2010 年 1 月 30 日起計因透過貸款以購買車位而支付的利息；以及兩名原告因上述卷宗及本卷宗而支付的律師費合共澳門幣 40,000 元；理由是物業登記局人員具過錯地向原告發出載有不正確資料的物業登記證明，令原告認為車位在欠缺負擔的情況下與“丙”訂立車位的買賣公證書，其後因上述買賣合約被司法撤銷而遭受財產損失，從而被告應承擔有關民事責任。

\*

被告經傳喚後於法定期間內提交答辯，否認原告的指控，指出物業登記局作出的登錄符合查封筆錄，而查封筆錄對獨立單位的份額欠缺個別化，從而登錄中亦沒有針對獨立單位的每一份額作個別登錄，故認為物業登記局向原告發出的物業登記證明不存在遺漏及卷宗不存在不法行為；且認為本訴不應被原告利用作求償之訴；即使民事損害賠償責任的前提成立，有關金額應按原告購買時的價值計算，同時指出因不法行為導致的財產及非財產損害賠償的利息計算應遵從由終審法院訂出的統一司法見解，因而應自本案判決確定之日起計算；最後，提出賠償律師費的請求部份欠缺法律依據，要求裁定原告敗訴。

\*

依法進行審判聽證，合議庭隨後對事實事宜作出裁判。

\*

於法定期間內，原告及被告均以書面方式提交法律陳述。

\*

已確定之訴訟前提維持不變。

\*\*\*

本院依法作出審判聽證，結合在清理階段時已獲證的事實，綜合認定以下對案件審判屬重要的事實：

Por escritura pública outorgada em 20 de Setembro de 2006 no Cartório da Notária Privada 丁, os Autores adquiriram a 戊 e à sua mulher, 己, a fracção autónoma designada por “L3”, do 3º andar “L”, para habitação e 1/306 avos da fracção autónoma designada por “AR/C”, do rés-do-chão “A”, para estacionamento, ambos do prédio com os números [地址(1)], na Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, a fls. 63 verso, do Livro XXXXX(已證事實A)項).

Os vendedores, 戊 e à sua mulher, 己, declararam, à celebração da escritura pública, que o 1/306 avos da fracção autónoma designada por “AR/C”, do rés-do-chão “A”, para estacionamento, foi vendido livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto( 已證事實 A-1) 項).

Pela aquisição do 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento, os Autores pagaram ao 戊 e à 己, o montante de MOP150.000,00( 已證事實 B) 項).

Para instruir a referida escritura pública os Autores requereram, junto da Conservatória do Registo Predial (CRP), uma certidão do estado do mesmo imóvel( 已證事實 C) 項).

Em 29 de Janeiro de 2008, os Autores celebraram um contrato promessa de compra e venda nos termos do qual prometeram vender à sociedade 丙, que por sua vez prometeu comprar, a fracção autónoma “L3”, para habitação, e 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C”, para estacionamento( 已證事實 D) 項).

O preço acordado para a venda de 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento, foi de HKD280.000,00, equivalente a MOP288.960,00( 已證事實 E) 項).

Na sequência deste contrato-promessa foi outorgada, em 29 de Janeiro de 2008, no Cartório do Notário Privado 庚, a escritura pública de compra e venda dos identificados imóveis para habitação e estacionamento( 已證事實 F) 項).

Foi exibida ao referido Notário Privado uma certidão emitida em 22 de Janeiro de 2008 pela CRP( 已證事實 G) 項).

Através da qual o Notário Privado verificou os elementos constantes do registo predial e as inscrições da titularidade dos referidos imóveis a favor dos Autores( 已證事實 H) 項).

Aquando da celebração da escritura pública, o Notário Privado não fez qualquer advertência quanto à existência do ónus sobre o 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento alienado( 已證事實I)項).

Em processo de execução ordinária que correu termos com o processo n.º CV2-98-0021-CEO actualmente, o tribunal ordenou a penhora de uma quota indivisa da fracção autónoma “AR/C”, fracção autónoma em que se integra o espaço de 1/306 avos a que se refere o presente litígio( 已證事實J)項).

Tal penhora foi registada em 23 de Novembro de 2000( 已證事實K)項).

No termo de penhora não se fazia individualização dos espaços de estacionamento através de referência a inscrições ou a titulares que correspondessem à quota penhorada( 已證事實L)項).

Em 10 de Setembro de 2009, no âmbito do processo de execução correndo sob o n.º CV2-98-0021-CEO actualmente, o 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento em causa foi adjudicado à exequente 辛( 已證事實M)項).

No âmbito do Processo n.º CV2-10-0032-CAO, em que foi autora a sociedade 丙 e réus os Autores, a alienação realizada em 29 de Janeiro de 2008 foi anulada por sentença proferida em 18/07/2012( 已證事實N)項).

Foram nos autos acima referidos os Autores condenados a pagar à 丙, a quem tinham vendido a fracção para estacionamento em 29 de Janeiro de 2008, a quantia global de MOP307.720,73, a título de preço de aquisição por parte desta sociedade da referida quota parte (MOP288.400,00), de imposto de selo pela referida aquisição (MOP9.085,00), de emolumentos notariais e de registo predial, honorários e outras despesas incorridas com a celebração da escritura pública de 29 de Janeiro de 2008 (MOP4.243,68), de juros pagos pelo

empréstimo contraído por aquela sociedade para aquisição daquele bem (MOP5.083,63) e de prémios de seguro contra riscos de incêndio cuja aquisição foi imposta à mesma sociedade pelo mutuante desse empréstimo (MOP908,42), quantia essa (MOP307.720,73) acrescida dos juros, à taxa legal, desde 1 de Junho de 2010 até efectivo e integral pagamento(已證事實O)項).

Tendo ainda sido condenados a pagar à mesma sociedade os juros de empréstimo que esta contraiu para a aquisição da quota indivisa do parque de estacionamento, vencidos a partir de 30 de Janeiro de 2010 e a liquidar em execução de sentença(已證事實P)項).

A partir da data da outorga da escritura pública referida em A) dos factos assentes os Autores passaram a usar e a dispor de 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento (疑問列1)項之回答).

Os Autores desde o momento referido no item anterior usaram e dispuseram de 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento sem oposição de ninguém(疑問列2)項之回答).

Da Certidão referida no Facto Assente C) resultava que o 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento alienado se encontrava livre de quaisquer ónus e encargos(疑問列3)項之回答).

Ficam assim os Autores convencidos que tinham adquirido aquele parque de estacionamento, livre de quaisquer ónus ou encargos(疑問列3-A)項之回答).

Aquando da celebração da escritura pública, a Notária Privado 丁 não fez qualquer advertência quanto à existência do ónus sobre o 1/306 avos da fracção autónoma “AR/C” para estacionamento alienado(疑問列4)項之回答).

A penhora a que se alude na alínea J) não constava da certidão de registo predial apresentada para a celebração da escritura pública outorgada em 20 de

Setembro de 2006(疑問列7)項之回答).

A Conservatória do Registo Predial omitiu o registo da penhora de 157/306 avos quando em 18 de Setembro de 2006 emitiu a certidão que foi apresentada à Notária Privada para a celebração da escritura em 20 de Setembro de 2006 através da qual os Autores compraram a referida quota indivisa da fracção autónoma para estacionamento a 戊 e à sua mulher 己 (疑問列9)項及10)項之回答).

O registo da penhora indicava que recaía sobre 157/306 avos da fracção autónoma em causa identificando o exequente e o executado, tudo conforme consta de folhas 277 e 278 e aqui se dá por reproduzido(疑問列16)項之回答).

Na sentença proferida no processo que correu termos sob o número CV2-10-0032-CAO foi anulada a venda realizada pelos aqui autores a 丙 de 1/306 avos da fracção autónoma AR/C a que respeitam estes autos(疑問列17)項之回答).

As certidões de registo predial emitidas, sem recurso a pesquisas complementares, não permitiam a conclusão de que a fracção adquirida e depois vendida pelos AA se encontrava onerada(疑問列18)項之回答).

A situação descrita forçou os Autores a ter despesas com os seus advogados, no âmbito do processo n.º CV2-10-0032-CAO e nos presentes autos, a título de honorários, no valor de MOP23.000,00 e MOP 17.000,00, respectivamente(疑問列19)項之回答).

\*

本文中，兩名原告針對澳門特別行政區提起實際履行非合同民事責任之訴，要求判處被告向其支付澳門幣 307,720.73 元，有關款項為兩名原告於澳門特別行政區初級法院編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗因撤銷買賣合約

而被判處向“丙”支付的款項(當中包括車位的價值澳門幣 288,400.00 元、資產移轉印花稅澳門幣 9,085.00 元、登記費及契費與其他費用合共澳門幣 4,243.68 元、因採用貸款以購買車位直至 2010 年 1 月 29 日支付的利息澳門幣 5,083.63 元及保險費澳門幣 908.42 元),與自 2010 年 6 月 30 日起至上述款項完全支付期間以法定利率計算的利息,另需償還“丙”自 2010 年 1 月 30 日起計因透過貸款購買車位而支付的利息,以及兩名原告因上述卷宗及本卷宗而支付的律師費合共澳門幣 40,000 元;理由是物業登記局人員具過錯地向原告發出載有不正確資料的物業登記證明,令原告認為車位在欠缺負擔的情況下與“丙”訂立車位的買賣公證書,其後因上述買賣合約被司法撤銷而遭受財產損失,從而被告應承擔有關民事責任。

考慮兩名原告在起訴狀陳述的訴因及上述請求,在絕對尊重對同一問題的不同見解下,本院認為,原告欲透過此訴訟以請求法院審查及宣告被告(具體應為物業登記局人員)具過錯地作出違反法律的行為,導致原告遭受財產損失而要求被告依法承擔民事責任,故此,原告並非透過此訴訟以主張行使求償權(direito de regresso)。

根據澳門現行法律規定,澳門特別行政區及其他公法人,對其機關或行政人員因公法管理行為承擔的非合同民事責任,由四月二十二日第 28/91/M 號法令規範。

該法令第 2 條規定:“本地區(澳門特別行政區)行政當局及其他公法人,對其機關或行政人員在履行職務中以及因履行職務而作出過錯之不法行為,應向受害人承擔民事責任。”

構成該類別民事責任的要件如下:1)事實,即自願的作為或不作為;2)行為的不法性,即侵犯他人權利或侵犯旨在保護他人利益的法律規定;3)過錯,包括故意和過失;4)損害的存在,即財產或精神方面的損害及 5)不法行為和損害之間存有適當的因果關係。

上述構成要件必需同時存在，缺一不可。

從上可見，構成這類別民事責任的要件與《民法典》第 477 條第 1 款內所規定的因不法事實所生的非合同民事責任的要件基本相同。

就行為的不法性方面，第 28/91/M 號法令第 7 條作出比《民法典》更為廣泛的定性：違反法律和規章規定或違反一般適用原則之法律行為，以及違反上述規定和原則或違反應被考慮之技術性和常識性規則之事實行為亦被視為不法。

針對過錯方面，四月二十二日第 28/91/M 號法令第 4 條有如下規定：

“第四條

(過錯之認定)

一、機關據位人或行政人員之過錯，須按《民法典》第四百八十條之規定予以認定。

二、如有多名責任人，則適用《民法典》第四百九十條之規定。”

\*

本案中，兩名原告主張物業登記局人員先後兩次發出欠缺載有真實及完整資料的物業登記證明，令其購買及其後出售存有查封登錄的位於澳門[地址(1)]，物業標示編號：XXXXX 的“AR/C”作停車場用途的獨立單位的 1/306 份額，且最終該出售因被司法撤銷而需向購買方“丙”返還價金及其他支出的款項。

九月二十日第 46/99/M 號法令核准之《物業登記法典》有以下規定：

“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：

... ..

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；

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，並說明財政司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。

第九十九條

(登記之公開性)

一、任何人均得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之有關該等行為及文件內容之資訊。

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

三、所發出之證明應儘可能以影印本或電腦打印之副本作出，其內須註明該

影印本或電腦打印之副本具證明效力。

四、就登記、批示及任何文件，得發出不具證明效力而僅具資訊用途之影印本或電腦打印之副本，並須於三個工作日內交予利害關係人。

五、上款所指資訊，不得用於司法目的及任何公共行為。

六、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。

#### 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。”

根據《物業登記法典》第 1 條、第 2 條、第 71 條及第 85 條的規定，房地產的法律狀況乃透過相關標示的登錄資料予以確定，且標示除記載房地產在形體上的識別資料、說明財政局房屋紀錄的狀況及地籍狀況外，亦須註明相關標示生效登錄的備考。

此外，根據《物業登記法典》第 99 條第 1 款至第 3 款、第 100 條第 1 款及第 102 條第 1 款之規定，由物業登記局透過發出證明予以公開及證實房地產的法律狀況，發出的證明具有證實登記的效力，且證明內須轉錄有關不動產的標示及一切有效的登記。

本案證實物業登記局曾針對物業標示編號：XXXXX、“AR/C”作停車場用途分層獨立單位的 1/306 份額，分別於 2006 年 9 月 18 日及 2008 年 1 月 22 日發出兩份物業登記證明(見卷宗第 203 頁至第 218 頁及其背頁與第 220 頁至第 237 頁)，首份物業登記證明乃兩名原告為著於 2006 年 9 月 20 日向戊及己購買該“AR/C”分層獨立單位的 1/306 份額及訂立相關買賣公證書之用，而另一份則因兩名原告將上述取得的份額向“丙”出售而訂立買賣公證書之用。

卷宗證實首份發出的物業登記證明中，轉讓標的-“AR/C”作停車場用途的分層獨立單位的 1/306 份額沒有任何債務或負擔；另一方面，原份額持有人(戊及己)於訂立相關買賣公證書時，聲明轉讓的 1/306 份額是在沒有任何債務或負擔及空置的情況下出售。

卷宗同時證實訂立買賣公證書的私人公證員沒有在公證書上作出任何記錄，提醒簽署人轉讓的 1/306 份額存在負擔，從而兩名原告認定取得的“AR/C”分層獨立單位的 1/306 份額沒有任何債務或負擔。

事實上，自取得上述份額後，兩名原告一直使用有關份額(根據買賣預約合同顯示，有關份額對應為停車場的 XXX 號車位，見卷宗第 28 頁至第 29 頁)，從沒受到任何干預。

雖然上述份額早已被澳門特別行政區初級法院編號：CV2-98-0021-CEO 卷宗作出查封，而查封亦於2000年11月23日在相關物業登記中作出登錄，但物業登記局於2006年9月18日發出的物業登記證明中，欠缺載有該被轉讓的份額存有查封登錄的內容。

其後，兩名原告將取得的上述“AR/C”分層獨立單位的1/306份額，於2008年1月29日向“丙”出售，當時訂立買賣公證書的私人公證員，根據物業登記局於2008年1月22日發出的物業登記證明，核實物業登記載有的資料及擬被轉讓的份額屬於兩名原告，沒有在公證書上作出任何記錄，提醒簽署人轉讓的份額存在負擔。

根據上述已證事實，由於物業登記局人員於2006年9月18日發出的物業登記證明(見卷宗第203頁至第218頁及其背頁)中，未有依照《物業登記法典》第99條第1款至第3款、第100條第1款及第102條第1款與第2款之規定，沒有完全轉錄物業標示編號：XXXXXX所指“AR/C”獨立單位涉及XXXXXX所有權登錄(見卷宗第218頁)的一切生效登錄資料，包括相關查封登錄，以致發出的物業登記證明存在遺漏，其行為明顯違反上述法律規定。

雖然上述物業登記證明內載有一項編號為XXXXXX的查封登錄備考(見卷宗第208頁，日期為2000年11月23日)，根據《物業登記法典》第101條、結合同一法典第100條第2款及第102條第1款與第2款之規定，本院認為，立法者無意透過物業標示的登錄備考內容取代發出的物業登記證明內需載有有效登記的內容，一方面，登錄備考只載有登錄編號、書/頁、事由、編號及日期，沒有完全反映相關登錄的全部資料，與《物業登記法典》第1條規定之“公示原則”相悖；另一方面，根據《物業登記法典》第100條第2款及第102條第1款與第2款之規定，因應同一物業標示內可能存在多項有效登錄，立法者亦容許請求發出證明時要求在證明中僅提

及某些登記行為，且訂定有關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。

從而可見，為配合物業登記證明的證據效力，立法者對物業登記證明內容訂定的要求及嚴謹性。

倘若立法者認為登錄備考內容可取代物業登記證明內需轉載的有效登記內容，實無必要要求利害關係人於要求發出證明時需明確提出要求的證明內容，且對僅提及某些登記行為的證明，規定不得導致對登記內容及其權利人的地位產生錯誤，並需向聲請人提及改變從該請求所指行為得出的法律狀況的經登記之事實或已呈交之憑證。

至於物業登記局於2008年1月22日發出的物業登記證明(見卷宗第220至第237頁)，正如合議庭在事實裁判的理由說明指出，該物業登記證明沒有遺漏查封登錄，但無法清楚說明兩名原告向“丙”轉讓的份額不負有任何債務或負擔。

考慮本案買賣的標的屬分層獨立單位的份額，而有關份額在物業登記的登錄上僅以所佔有關分層獨立單位整體的百分比作為提示，欠缺其他清晰的認別資料，包括具體位置及編號。故此，即使該物業登記證明沒有遺漏查封登錄(見卷宗第236至第237頁)，考慮有關查封登錄涉及“AR/C”分層獨立單位當中的157/306份額(縱使根據《民事訴訟法典》第710條規定，不可分割財產的查封乃針對共同所有人的權利作出，而非針對不可分割財產的某一特定部份)，且物業登記證明同時顯示“AR/C”分層獨立單位的份額已有多項登錄，倘若欠缺附入有關查封登錄的詳細資料，包括被查封份額的權利人，難以確定兩名原告向“丙”轉讓的份額不負有任何債務或負擔，且如上所述，登錄備考顯示的查封不能取代有效的登記內容。

另一方面，雖然向兩名原告出售該“AR/C”分層獨立單位的1/306份

額的原業權人，於 2001 年 3 月 7 日訂立取得有關份額的買賣公證書上(見卷宗第 308 頁至 311 頁)，當中指出“AR/C”分層獨立單位的 157/306 份額存在查封，但亦沒有清楚載明取得的份額包括在被查封的 157/306 份額內，繼而有關資料亦未顯示於有關物業登記的取得登錄上(見卷宗第 218 頁)。

從而涉案的上述兩份物業登記證明，在欠缺更多的補充查證下，均欠缺充足資料以說明兩名原告取得及其後出售的“AR/C”分層獨立單位的 1/306 份額存有查封負擔。

雖然合議庭認為於 2008 年 1 月 29 日參與訂立買賣公證書的私人公證員，作為一名具有專業知識的人員，在核實兩名原告出售份額的法律狀況時，欠缺應有的謹慎，僅透過查核查封的登錄日期先於兩名原告取得份額的日期，且相關買賣公證書上沒有任何載明，繼而推定兩名原告轉讓的份額不負有任何債務或負擔，沒有作出更多補充的取證措施，用以核實兩名原告出售有關分層獨立單位的份額的法律狀況，然而，根據十月二十五日第 62/99/M 號法令核准之《公證法典》第 76 條第 1 款、第 2 款及第 5 款與第 77 條第 1 款的規定，結合有關物業登記證明所能反映的事實狀況，本院認為，立法者僅要求公證員需以發出未逾三個月的物業登記證明，以確保房地產的真實法律狀況(包括登錄)，並沒有要求公證員必須確保用作繕立公證書的物業登記證明內容屬完整及沒有遺漏，尤其本個案中涉及的分層獨立單位劃分為 306 個份額，而查封登錄涵括 157/306 份額，不能把該私人公證員的欠缺謹慎行為視為違反法律規定。

同時，根據查封登錄上的資料(見卷宗第 277 頁及第 278 頁)，有關 157/306 份額的查封乃由澳門特別行政區初級法院編號：CV2-98-0021-CEO 卷宗(原編號：1040/98)針對被執行人作出，當時有關份額屬該卷宗的被執行人持有，故此，在作出查封筆錄時根本無需要將被查封的每一份額的權利人資料個別化及作出對應。正如合議庭於事實裁判提出的分析，澳門現

存有不少物業，正如本個案的情況，當中用作停車場用途的部份只屬獨一個分層獨立單位，從而在市場的實際操作及物業登記上，將份額如同一個分層獨立單位個別看待，而本案中用作停車場用途的獨一個分層獨立單位被劃分為 306 個份額，且該分層獨立單位的物業登記中已有多次份額轉讓登錄，倘若發出的物業登記證明未能完整載有相關份額的有效登錄資料，一般對物業登記制度不熟悉的人，根本難以查證物業登記證明的準確性而只有取信當中所載內容，從而失去物業登記證明對房地產法律狀況所具有的證據效力。

基於此，本院認為物業登記局人員於 2006 年 9 月 18 日及 2008 年 1 月 22 日履行職務時發出的物業登記證明，均沒有完全轉錄物業標示編號：XXXXXX 所指“AR/C”獨立單位涉及 XXXXXXX 及 XXXXXXX 所有權登錄（分別見卷宗第 218 頁及第 235 頁）的一切有效登記資料，導致發出的物業登記證明內容不完整及出現遺漏，其行為因此違反《物業登記法典》第 99 條第 1 款至第 3 款、第 100 條第 1 款及第 102 條第 1 款與第 2 款之規定，根據第 28/91/M 號法令第 7 條第 2 款之規定，具有不法性。

\*

針對過錯方面，四月二十二日第 28/91/M 號法令第 4 條第 1 款準用之《民法典》第 480 條規定如下：

“第四百八十條

（過錯）

- 一、侵害人之過錯由受害人證明，但屬法律推定有過錯之情況除外。
- 二、在無其他法定標準之情況下，過錯須按每一具體情況以對善良家父之注意要求予以認定。”

過錯即行為人對其實施的可造成損害的不法行為的可歸責性，與行為人實施不法行為的主觀意願互相關聯。

過錯可分為故意及過失，故意即行為人有意識及有意欲地作出可造成損害的不法行為，而過失係指行事時欠缺應有的注意及謹慎。

立法者於《民法典》中對過錯採納了“善良家父”的標準，即在特定情況下，一個勤謹、理智及小心的人負有相關責任時可被要求的行為標準。

承上所述，由於《物業登記法典》已對發出物業登記證明應載有的資料作出詳細規定，而本案涉及物業登記局人員於履行其職務時，遺漏核對物業標示編號：XXXXX “AR/C” 獨立單位中涉及 XXXXXX 及 XXXXXX 所有權登錄的一切生效登記，導致證明內容不完整及出現遺漏，未能清楚說明相關房地產的法律狀況，本院認為，相關公共行政人員於履行其職務時欠缺需持有的注意及謹慎，雖然非其意欲發出不完整的物業登記證明，但其行為明顯存在過失。

需要強調的是，物業登記證明具有證明房地產法律狀況的效力，以確保不動產交易的安全；此外，《公證法典》亦規定公證員於訂立須作出物業登記行為的文書時，需要參考發出未逾三個月的物業登記證明，以核實房地產標示及登錄編號(見《公證法典》第 76 條)。

再者，《行政程序法典》第 9 條第 2 款亦有如下規定：

“第九條

(行政當局與私人合作原則)

... ..

二、公共行政當局須對以書面方式提供予私人之資訊負責，即使該等資訊非屬強制性提供亦然。”

故此，物業登記局及其人員於履行職責時責無旁貸，確保其發出的物業登記證明具有法律規定的效力及符合法律規定的要件。

至於兩名原告方面，由於卷宗證實兩名原告於取得“AR/C”獨立單位的 1/306 份額時認定該份額沒有任何債務或負擔，而本案涉及的兩份物業登記



證明，即使具有專業知識的人員(私人公證員)亦無法單憑已發出的兩份物業登記證明，清楚了解兩名原告於 2006 年取得的份額存在查封，繼後亦因為取得的份額存在查封而向他人出售該存在查封的份額，故此在繕立相關買賣公證書時亦無提及有關內容。卷宗即使未能證實原告如早已知悉取得的“AR/C”獨立單位的 1/306 份額存在查封，便不會與“丙”簽訂買賣公證書，然而，按一般人的認知，難以核實物業登記證明出現的瑕疵；此外，兩名原告將有關買賣牽涉的法律事宜交由法律專業人士(私人公證員及律師)處理，且其取得時早已認定該份額沒有任何債務或負擔，因此，本院認為未能證實兩名原告向原業權人購買及向“丙”出售具有“查封負擔”的 1/306 份額的行為中存在過錯。

而分別替兩名原告與原業權人及“丙”訂立“AR/C”獨立單位的 1/306 份額買賣公證書的兩名私人公證員，根據《公證法典》的規定，當中沒有規定公證員於訂立上述買賣公證書時，具義務查證及核實原業權人於 2001 年 3 月 27 日簽署以取得有關份額的買賣公證書(見卷宗第 308 頁至第 311 頁)，而相關的所有權登錄上亦未能反映存有查封；同時，物業登記局於 2006 年 9 月 18 日及 2008 年 1 月 22 日針對物業標示編號：XXXXX“AR/C”獨立單位的 1/306 份額發出的物業登記證明，均無法清楚說明上述份額的法律狀況，包括是否屬於查封登錄的範圍。

因此，未能證實替兩名原告與原業權人訂立“AR/C”獨立單位的 1/306 份額買賣公證書的私人公證員的行為存在過錯。

至於替兩名原告與“丙”訂立“AR/C”獨立單位的 1/306 份額買賣公證書的私人公證員，雖然於履行職務時欠缺謹慎，沒有進行更多補充措施以核實轉讓標的之法律狀況，考慮其亦曾經考量查封的登錄日期先於兩名原告取得份額的日期，且相關買賣公證書上沒有任何載明，並推定兩名原告轉讓的份額不負有任何債務或負擔，縱使有關結論欠缺嚴謹性，但相關物

業登記證明內容確實存在缺陷，不符合法律要求的要件；再者，卷宗證實轉讓的份額已於 2009 年 9 月 10 日於澳門特別行政區初級法院第二民事法庭編號：CV2-98-0021-CEO 卷宗，透過公開競賣的方式被“辛”取得，亦即是說，不論兩名原告是否將份額向“丙”出售，兩名原告最終亦因存在查封而失去該份額的所有權。故此，本院認為，上述私人公證員無需為兩名原告遭受的損害負責。

\*

接著，需分析兩名原告是否遭受其所述的損害，以及損害與不法行為是否存在適當的因果關係。

《民法典》第 556 條及第 557 條規定如下：

“第五百五十六條

（一般原則）

對一項損害有義務彌補之人，應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況。

第五百五十七條

（因果關係）

僅就受害人如非受侵害即可能不遭受之損害，方成立損害賠償之債。”

根據上述法律規定，只有與行為人所作不法事實存在適當因果關係的損害才導致損害賠償義務。

適當因果關係係指按照事情的正常發展及生活經驗，可合理判斷不法事實導致損害的可能性。

本案證實由於物業登記局於 2006 年 9 月 18 日發出的物業登記證明，顯示兩名原告取得的“AR/C”獨立單位的 1/306 份額沒有任何債務或負擔，因而兩名原告認定該份額沒有任何債務或負擔，且在未能證明兩名原告存在過錯的情況下，有關份額在沒有提及存在債務或負擔的情況下向“丙”

轉讓。“丙”其後因“AR/C”獨立單位的 1/306 份額被司法變買而失去所有權，向兩名原告提出訴訟，最終澳門特別行政區初級法院編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗於 2012 年 7 月 18 日作出裁判宣告撤銷兩名原告與“丙”於 2008 年 1 月 29 日簽訂的買賣合同，兩名原告因而需遵守上述裁判中被命令向“丙”支付的款項，包括該卷宗證實的買賣價金澳門幣 288,400 元，印花稅澳門幣 9,085 元、公證及登記費、律師費及與訂立公證書有關的費用合共澳門幣 4,243.68 元、按揭貸款的火險費用澳門幣 908.42 元，以及截至 2010 年 1 月 29 日計算的貸款利息支出澳門幣 5,083.63 元，合共澳門幣 307,720.73 元及自 2010 年 6 月 1 日起按法定利率計算的利息，直至全數及實際支付為止；兩名原告亦需向“丙”支付自 2010 年 1 月 30 日起計算的貸款利息。

綜合卷宗既證事實及以上提出的分析，本院認為，兩名原告因為相信物業登記局發出的物業登記證明，從而於 2006 年 7 月 21 日，向原業權人購入物業標示編號：XXXXX 的“AR/C”獨立單位的 1/306 份額，並支付買賣價金澳門幣 150,000 元，及後兩名原告在深信取得份額不存在任何債務或負擔的情況下，於 2008 年 1 月 29 日以港幣 280,000 元的價格向“丙”轉讓該份額，並因為上述份額早已被查封及其後由“辛”於澳門特別行政區初級法院第二民事法庭編號：CV2-98-0021-CEO 卷宗透過公開競賣的方式取得，“丙”透過編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗向兩名原告成功討回因取得該份額而支出的款項。

根據《民法典》第 556 條及第 557 條之規定，本院認為，兩名原告因為相信由物業登記局發出的物業登記證明，從而支付款項購入具有查封登錄“AR/C”獨立單位的 1/306 份額，卷宗未能證實兩名原告的行為存在過錯及不法性，其遭受的損害(包括因份額被司法拍賣而失去基於擁有份額所有權獲得的利益及支付的賠償)與物業登記局人員沒有依法發出符合法律規

定要求的物業登記證明存在適當的因果關係，根據第 28/91/M 號法令第 2 條的規定，被告須向兩名原告承擔民事責任。

\*

針對損害賠償，《民法典》第 556 條規定的一般原則為“恢復原狀”，即回復假設的真實狀況，而本案中，即回復至未發生導致損害的不法事實時兩名原告應有的狀況。

由於兩名原告因物業登記局發出的物業登記證明內容不完整而購入具有查封登錄的份額，且該份額其後因被司法拍賣而令原告失去在司法拍賣前透過向“丙”轉讓份額所有權收取的價金，還需向“丙”賠償因取得已支出的費用、利息等開支，故被告須向兩名原告承擔其喪失份額所有權而遭受的實際損害。

此外，《民法典》第 558 條及第 560 條規定亦作出如下規定：

“第五百五十八條

(損害賠償之計算)

一、損害賠償義務之範圍不僅包括侵害所造成之損失，亦包括受害人因受侵害而喪失之利益。

二、在定出損害賠償時，只要可預見將來之損害，法院亦得考慮之；如將來之損害不可確定，則須留待以後方就有關損害賠償作出決定。

第五百六十條

(金錢之損害賠償)

一、如不能恢復原狀，則損害賠償應以金錢定出。

二、如恢復原狀雖為可能，但不足以全部彌補損害，則對恢復原狀所未彌補之損害部分，以金錢定出其損害賠償。

三、如恢復原狀使債務人負擔過重，則損害賠償亦以金錢定出。

四、然而，如導致損害之事件仍未終止，受害人有權請求終止，而不適用上

款所指之限制，但所顯示之受害人利益屬微不足道者除外。

五、定出金錢之損害賠償時，須衡量受害人於法院所能考慮之最近日期之財產狀況與如未受損害而在同一日即應有之財產狀況之差額；但不影響其他條文規定之適用。

六、如不能查明損害之準確價值，則法院須在其認為證實之損害範圍內按衡平原則作出判定。”

根據澳門特別行政區初級法院編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗於 2012 年 7 月 18 日作出的裁判，除宣告撤銷兩名原告與“丙”於 2008 年 1 月 29 日簽訂的買賣合同外，兩名原告被命令向“丙”支付的款項，包括該卷宗證實的買賣價金澳門幣 288,400 元，印花稅澳門幣 9,085 元、公證及登記費、律師費及與訂立公證書有關的費用合共澳門幣 4,243.68 元、按揭貸款的火險費用澳門幣 908.42 元，以及截至 2010 年 1 月 29 日計算的貸款利息支出澳門幣 5,083.63 元，合共澳門幣 307,720.73 元及自 2010 年 6 月 1 日起按法定利率計算的利息，直至全數及實際支付為止；兩名原告亦需向“丙”支付自 2010 年 1 月 30 日起計算的貸款利息，執行判決時結算。

由於兩名原告取得的份額被司法變賣前已向“丙”轉讓，最終有關買賣合約被撤銷，根據《民法典》第 558 條及第 560 條第 1 款的規定，本院認為，被告需向兩名原告承擔在上述司法裁判中因買賣合約被撤銷而導致需向“丙”返還的款項及支付的損害賠償，作為彌補兩名原告的損失。

然而，兩名原告沒有針對何時向“丙”全數及實際支付澳門幣 307,720.73 元的款項作出任何舉證，以證明其針對有關款項自 2010 年 6 月 1 日起按法定利率計算的利息支出，亦沒有指出向“丙”支付自 2010 年 1 月 30 日起計算的貸款利息的具體金額；卷宗亦欠缺資料證明“丙”貸款的具體金額以便計算自 2010 年 1 月 30 日起計兩名原告向其應付的貸款利息。

基於此，根據《民法典》第 556 條、第 557 條、第 558 條第 1 款、第

560 條第 1 款及第 5 款的規定，並綜合以上既證事實及分析，本院認為，被告需向兩名原告賠償其在編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗作出的裁判中因買賣合約被撤銷而導致需向“丙”返還的款項及支付的損害賠償，當中包括買賣價金澳門幣 288,400 元(考慮兩名原告請求的金額，而非卷宗證實的澳門幣 288,960 元)，印花稅澳門幣 9,085 元、公證及登記費、律師費及與訂立公證書有關的費用合共澳門幣 4,243.68 元、按揭貸款的火險費用澳門幣 908.42 元，以及截至 2010 年 1 月 29 日計算的貸款利息支出澳門幣 5,083.63 元，合共澳門幣 307,720.73 元；針對上述款項的應付利息，由於欠缺資料證明上述款項的完全及實際支付日期，故此，本院決定將上述款項的應付利息訂定自 2010 年 6 月 1 日起至 2012 年 7 月 18 日止(編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗裁判作出日)及按法定利率計算；至於兩名原告需向“丙”支付自 2010 年 1 月 30 日起計算的貸款利息，待執行判決時結算的請求部份，因欠缺資料未能證明而應予駁回。

\*

針對兩名原告於編號：CV2-10-0032-CAO 卷宗及本卷宗已支付及已證實的律師費用，分別為澳門幣 23,000 元及澳門幣 17,000 元，在此僅採納尊敬的中級法院於 2002 年 5 月 23 日在第 77/2002 號卷宗提出的精闢見解，並考慮《民法典》第 557 條的規定，基於有關律師費用的支出與被告的不法行為不存在直接及適當的因果關係，故不包括在賠償的範圍內及有關請求應予駁回。

\*

最後，兩名原告要求判處被告承擔訴訟費用、印花稅及職業代理費，根據第 63/99/M 號法令第 2 條第 1 款 b)項的規定，考慮被告獲豁免支付訴訟費用，故其即使敗訴，無需根據同一法令第 21 條第 1 款 g)項的規定，以當事人之訴訟費用及職業代理費名義向勝訴當事人償還款項。

\*\*\*

綜合所述，本院裁定兩名原告甲及乙針對被告澳門特別行政區提出的訴訟理由成立，判決如下：

1. 被告須向兩名原告支付因非合同民事責任而產生的賠償，金額合共為澳門幣 307,720.73 元；及上述款項自 2010 年 6 月 1 起日至 2012 年 7 月 18 日止按法定利率計算的利息；
2. 自本判決作出日起計的法定利息，直至獲得完全及實際支付為止；  
及
3. 駁回兩名原告提出的其他請求，開釋被告。

兩名原告需承擔按勝負比例計算的訴訟費用，而被告則獲得豁免。  
登錄本判決及依法作出通知。

\*

2014 年 4 月 10 日

法官

梁小娟