



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

第26屆實習律師最後評核試

筆試 - 第一部份

2017年9月30日

請細心閱讀下列假設例並回答所有問題, 同時須附理由依據及指出每一條問題答案中所適用之法律條文。

民法和民事訴訟法

(9 分)

A 是一位年青人、澳門居民、已婚、育有兩名子女，因為厭倦了每兩年要簽/續租約，他決定購買一個住宅單位。問過數間地產公司，經多番物色，最後選擇購買一個二手的單位。

A 與單位的所有人 B 簽署了買賣預約合同。在買賣預約合同中雙方同意：
(a) 預約買賣的標的是一間包含四個房間的單位，面積 1440 呎，位於天堂街 388 號四樓 A；(b) 售價為港幣六百五十萬元(HKD6,500,000.00)；(c) 在簽署買賣預約合同時，A 向 B 支付定金港幣一百五十萬元(HKD1,500,000.00)；(d) 訂立買賣預約合同後 90 日內將簽署買賣公證書。

訂立買賣預約合同一星期後，A 發現單位的其中兩間房間是非法的，屬無准照在房屋頂部(天台)的僭建，土地工務運輸局正在進行有關程序命令拆除該僭建。

對此情形 A 感到非常擔心，於是聯絡 B 表示想要收回定金及取消買賣預約合同，因為該單位不具備他想要購買的單位的條件(特點)，B 對此表示不接受，他強調說 A 是從一開始就知道在天台的房間間隔是欠缺工程準照的。

A 就此諮詢律師並提出以下問題：

- A) 我是否可以撤銷購買該單位? 法律依據是甚麼?
- B) 相對於 B，我有甚麼權利?

C) 假設 B 拒絕退還定金，我該如何行使我的權利?

請回答。

然而，B 訂下簽訂買賣公證書的地點、日期和時間並通知 A 出席。但是 B 沒有出現，於是 A 就此諮詢律師並提出以下問題:

D) 我是否已經可以解除買賣預約合同? 法律依據是甚麼?

E) 我該如何解除買賣預約合同? 是否必須訴諸法院? 為甚麼?

請回答。

A 打算針對 B 向法院提起訴訟以維護其權利。

F) A 應提起甚麼類型的訴訟以及他應提出甚麼或哪些請求?

G) B 和 C 的婚姻制度是取得財產分享制。這種情況下，提起訴訟是應該同時針對 C 還是僅僅針對 B?

H) 傳喚 B 作答辯，但由於他不在澳門，無法將在法院代理的授權交給律師。這種情況下，律師應該怎樣行事從而得以維護 B 的權利?

I) B 打算針對 A 的請求提出反對且不退還定金。從訴訟的角度怎樣定義該防禦行為的特點?

請回答。

商法

(6分)

A、B、C 和 D 在 2016 年 2 月 1 日組建了 Reflexos prateados 有限公司，各人持有相同的出資額。

在為相關效力而召集的股東大會上，作出以下決議，其中 A、B、C 投贊成票，D 投反對票：

- 在公司章程中增加一個條款，內容是經營的可分配利潤的 50% 的必須分配給股東；
- 在公司章程中增加一個條款：利潤分配的比例將更改如下：30% 歸 A；25% 歸 B；20% 歸 C 及 25% 歸 D；
- 在公司章程中增加一個條款：倘針對任何一名股東有法院的執行程序而又出現無償還能力或破產的情況，則該股東之出資得被銷除。

- a) 上述決議有效嗎？倘若無效，誰具正當性針對“無效”作出爭辯以及爭辯的期限為何？
- b) 假設股東中其中兩人是經理，而股東們想要以合理理由罷免其中一名經理，但是，為了避免大家同時出席股東大會的尷尬局面，決定以書面方式作出決議，所有股東均行使了投票權，對於罷免的動議，其中三名股東投贊成票，而擬被罷免的股東經理投反對票。*Quid Iuris?* (法律上如何處理之?) 如果公司股東大會按合規方式召集，對於罷免的動議，兩名股東投贊成票，而擬被罷免的股東經理以及另一名股東投反對票。*Quid Iuris?* (法律上如何處理之?)
- c) 假設所有股東僅繳付了出資的半數金額，雖然在成立公司時，已繳付該類別的公司資本的最低金額，股東大會決定免除其中兩名股東履行繳付剩餘出資的義務，而另外兩名股東，由於他們向公司做出了各種供應，公司是他們的債務人，行政管理機關聲明以他們的債權抵銷他們的出資。*Quid Iuris?* (法律上如何處理之?)

公證及登記

(5分)

António 和 Maria 之前以一般共同財產制結婚，最近根據澳門初級法院第一庭作出的判決離婚，判決已轉為確定，倆人來到律師樓要求進行財產分割，而在離婚判決中 António 被宣告為唯一過錯人的一方。

António 和 Maria 的財產由以下部份組成：

位於澳門柯維納馬路 20 至 38 號房屋十一樓的獨立單位 “AA11”，載於房地產紀錄的價值為澳門幣兩百萬元(MOP2,000,000)，是 Maria 婚前持有的財產；

位於澳門大樓斜巷 9 號房屋七樓 A 座的獨立單位 “A7”，載於房地產紀錄的價值為澳門幣五十萬元(MOP500,000)，是婚姻期間以有償方式取得的財產；

位於澳門東方明珠街 97 號房屋三樓的獨立單位 “IA3”，載於房地產紀錄的價值為澳門幣一百萬元(MOP1,000,000)，是 António 婚前持有的財產；

請根據上述資料撰寫財產分割公證書的擬本，同時請自行補充根據《公證法典》必須載入公證文書的其他資料，而且千萬不要遺忘提及公證文書所應附同的文件。

Manuel 和 Joaquim 是一個作商業用途單位的共有人。

倆人購買此單位是以投資為目的，但由於房地產市場低迷已經有相當一段時間，而因為 Manuel 比 Joaquim(共同權利人)缺錢，因此曾多次向 Joaquim 提出想要轉讓他所擁有的份額，但 Joaquim 沒有理會，因為他認為 Manuel 的要價比市場價高出許多。

兩日前，Manuel 終於物色到一名買家，而他因為已經厭煩 Joaquim，於是在沒有通知 Joaquim 的情況下，請你盡快安排簽署買賣公證書。

針對以上事實以及假設法律行為已發生：

1. 該行為會出現何種瑕疵以及引致哪些後果？
2. 公證員是否得拒絕制作公證書？請作答並說明理由。

公證

一份轉讓或設定負擔的預約合同是否可以成為登記的標的？

倘若答案是肯定的話，應採用怎樣的專門手續從而使登記不被拒絕？

該登記的優點包括哪些？

Jerónimo 是單位 X 登記的所有權持有人，他將單位轉讓給 Gervásio，並保留用益權。

1. 請指出誰可以分別申請作出各項登記。
2. 是否必須是同時申請？或者如不需要的話，
3. 其中某項申請是否要先於另一項申請作出？

請一一作答並說明理由。

祝君好運！

*請將本試題與您的答案卷一併交回

