



房地產法律制度課程 Real Estate Law

課程主旨 Objective

房地產法律制度課程旨在幫助本澳保險從業員提高有關土地、樓宇不動產火險投保的處理評估能力，以及對不動產融資、財產價值評估的綜合分析能力，從而更好地為其客戶選擇適合的保險理財產品。

課程以深入淺出的方式介紹房地產交易所涉及的基本法律問題，通過案例進行分析，使學員基本掌握不動產交易中的法律特徵、程序和手續等，明白不動產買賣交易中可能存在的法律風險，藉以提高學員在處理不動產交易和管理中的評估能力。

課程對象 Target Audience

本課程適合理財、保險、銀行等從業員或對房地產法律制度有興趣人士。

導師 Instructor

梁女士，前澳門執業律師，法律碩士，一位理論與實踐並重之資深法律人士。她擁有多年從事法律工作的實際工作經驗，以及教授法律課程的教學經驗。

課程證書 Course Certificate / 持續專業培訓時數 CPD hours

出席率達 100% 的學員方可獲頒授課程證書及獲得持續專業培訓時數。學員若遲到或缺席超過 15 分鐘，將不獲頒授課程證書及不能獲得持續專業培訓時數。學員請務必於每節課準時到達，並緊記於每一節課上課前及完結後在出席記錄表上簽名。

Students must achieve 100% class attendance to receive a course certificate and CPD hours. Students who are late for class or absent from the class for over 15 minutes, will **NOT** be awarded the certificate and CPD hours. Students are required to be punctual to class, sign in before the class begins and sign out at the end of the class on the attendance sheet for every single class.

其他課程資料 Other Course Info.

語言 Language	廣東話 Cantonese
上課地點 Venue	澳門士多烏拜斯大馬路 1-B 號東曦閣大廈地下澳門金融學會
查詢 Enquiry	請向李先生 或 官小姐查詢，電話 8297 2626 / 2856 8280



《房地產法律制度課程》之《不動產買賣》 Real Estate Law - Real Estate Transactions

課程首先以二岸四地不動產所有權變動的法律特徵作為開始，使學員明白到不動產因地域不同而有著各自的特點，認識土地種類與其法律特徵和物業登記的效力，同時結合案例分析預約合同、定金制度的法律規定，使學員了解預約合同的不履行與特定執行法律依據，通過學習不動產所有權的轉移方式，了解所有權之交付與費用的法律基本要求，分析和平佔有例子，使學員了解到時效取得的前提和條件，此外學習預約合同地位的轉移，亦會提高對二手樓宇轉讓的認識。

大綱與時間安排：

	課 題	課 題 內 容	小時
序	法制地域性差異		0.5
一	不動產特徵	1. 物權與債權 2. 不動產所有權變動 3. 土地種類與其法律特徵	1
二	不動產與登記	1. 物業登記種類、原則、效力 2. 有關各類不動產變動登記	1
三	預約合同與樓花買賣	1. 預約合同 2. 定金制度 3. 預約合同的不履行與特定執行 4. 預約合同地位轉移	1.5
四	所有權的取得與轉移	1. 所有權的轉移方式 2. 所有權的交付與費用 3. 和平佔有	1
		合計：	5



《房地產法律制度課程》之《不動產買賣風險及融資》
Real Estate Law
- Risk and Financing of Real Estate Transactions

課程通過分析共有物買賣及其財產管理制度，了解其按份共有與共同共有的區別，以及以實例研究在不動產的買賣中發生一些被視為無效與可撤銷情況，認識這些法律風險，提高交易中可能存在無效與可撤銷分析能力。同時，對不動產的融資種類進行一些簡介，包括抵押權、用益權、收益用途之指定等，使學員對不動產融資的方式有基本認識，有助學員了解不動產融資的特性，此外，分析房地產租賃中一些常見法律問題如租賃合同的方式、續租、終止及勒遷之訴等法律問題，以提高對澳門租賃法律有關規定的認識。

大綱與時間安排：

	課 題	課 題 內 容	小時
一	共有物買賣	1. 共有財產管理制度 2. 共有財產分割與優先權 3. 車位	1
二	買賣的無效與可撤銷	1. 無效與可撤銷 2. 不動產買賣的無效與可撤銷	1.5
三	不動產融資	1. 擔保種類 2. 抵押權 3. 用益權 4. 收益用途之指定	1.5
四	房地產租賃	1. 房地產租賃特徵 2. 租賃合同的變更、解除和終止 3. 勒遷之訴	1
		合計：	5