

買樓時的注意事項

(文章內容以見報日的法例為依據)

2010.11.26見報

根據統計暨普查局最近的資料顯示，今年第三季樓宇買賣數目較去年同期有所上升，顯示本澳近期樓宇買賣市場的活躍。事實上衣食住行是每個人的基本需要，尤其是“住”方面，傳統中國觀念認為“有錢傍身不如有瓦遮頭”，甚至早前鄰埠有大學生在一次活動中發表了“女朋友說買不到樓不和我結婚”的言論，引起當地坊間議論紛紛，反映出社會大眾對置業安居的重視程度。

既然明白當中的重要性，那麼我們在買樓時自然也應更加細心和謹慎。首先要注意的是，當買家與業主接洽前，應向物業登記局申請有關樓宇的“書面報告”（即查屋紙）。查屋紙的主要內容包括單位面積與用途、業權人姓名、銀行貸款及是否有涉及任何訴訟或扣押等資料。了解查屋紙的資料對確保交易安全非常重要，因為買家可核實資料上的業主是否跟將要接洽的賣方相符，並確定樓宇有否銀行按揭或涉及法院訴訟等情況。

對於現代人來說，房地產交易可說是社會經濟以至個人生活的重要組成部分，但大家又有否想過，在古代社會中，房地產交易是怎樣的呢？其實根據考古實物和歷史文獻證明，原來早於周朝時就有土地交易和房屋買賣。其中在西周時期的一件青銅器上刻有一段銘文，記載了目前發現的最早一宗房地產交易：在公元前九一九年，一個叫矩伯的人把一千三百畝土地抵押給一個叫裘衛的人，換來了幾件奢侈品，包括兩塊玉、一件鹿皮披肩以及一條帶花的圍裙。

當然，在現代社會中，房地產買賣不會再用物品而會用金錢進行交易，不過在“做契”（在公證署或律師樓以公證書訂立買賣合同）前，不少人亦會先訂立一份買賣樓宇的預約合同（又稱臨時合同）。值得注意的是，預約合同的目的是買賣雙方承諾將來做契，但訂立預約合同並非交易過程的必然步驟，因此預約合同是否訂立完全可由雙方自由協議，若雙方選擇不訂立時，亦可直接到公證署或律師樓排期做契。

最後要注意的是，即使訂立了預約合同後，在簽契前業主仍有權對房屋作處置，包括取消交易或賣給第三者，無須取得買家的許可。不過，一旦業主違約，買家即可按法律或合同內的相關條款，要求獲得應有的賠償（例如收取雙倍定金）。相對來說，如因可歸咎於買方的原因而未履行合同時，買方所支付的定金則會被沒收。所以清楚了解包括查屋紙、預約合同等有關樓宇買賣的規定後，在買樓時自然會有更好的保障。

註：本文內容主要參考《民法典》第 820 和 866 條、《公證法典》第 94 條及《物業登記法典》的規定。