

承諾轉讓在建樓宇的法律制度（上）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2013.05.31見報

在澳門，在建樓宇（下稱“樓花”）的買賣是不動產交易的一種常見方式。澳門現行的不動產交易法律制度主要是針對現房買賣而設置，但對於“樓花”的預售許可、買賣合同的形式、內容、登記等方面尚沒有明確的法律規範。為理順市場運作、增加交易的透明度，以及保障交易各方的合法權益，澳門特別行政區立法會早前通過了第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（下稱“樓花法”），該法律自六月一日（明天）起正式生效。

1. 何謂“樓花”？

“樓花法”中的“在建樓宇”（即“樓花”）是指計劃興建、正在興建的不動產。如果不動產已完成興建，是否構成“樓花”則要視下列情況而定：

如果是單一業權的不動產（例如別墅），在獲發使用准照（俗稱“入伙紙”）之前，皆被視為“樓花”；如果是分層所有權的不動產（例如多層樓宇），在物業登記局辦妥分層所有權的確定性登記之前，樓宇和獨立單位皆被視為“樓花”。

2. 發展商何時可以開始銷售“樓花”？

發展商只有在獲土地工務運輸局發出預先許可後，方可銷售“樓花”。若尚未獲發預先許可便銷售“樓花”，則“樓花”買賣合同無效，且發展商將被科處“偷步”銷售的“樓花”價值的百分之十的罰款。

至於如何才能獲發預先許可？按照“樓花法”的規定，興建中的樓宇在同時符合以下三個條件時，方可獲發銷售“樓花”的預先許可：1. 已獲發整體建築工程准照；2. 已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；3. 如屬以分層所有權制度興建的樓宇，則已完成設定分層所有權的臨時登記；如屬非以分層所有權制度興建者（例如別墅），則已在該樓宇的物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註。

3. 有關“樓花”交易的合同有哪些形式上的要求？

有關“樓花”的交易皆須簽訂書面合同，且合同立約人的簽名須經公證認定（俗稱“認筆跡”），未經公證認定的合同無效。發展商出售“樓花”須簽署預約買賣合同，買家若將“樓花”轉售須簽署讓與合同地位的合同。

4. “樓花”買賣合同須包含哪些內容？

“樓花”買賣合同須包含“樓花法”附件所載的“必要事項”，如果缺少必要事項，買家可在“樓花”買賣合同簽名公證認定後一年內提出撤銷合同。

為確保“樓花”買賣合同符合“樓花法”及其他法律的規定，特別是包含“樓花法”附件所載的必要事項，因此合同的內容須經律師確認。欠缺律師確認聲明的“樓花”買賣合同將無法申請公證認定。

5. 如何申請“樓花”交易合同的公證認定？

在申請“樓花”買賣、轉售或抵押合同立約人簽名的公證認定時，申請人須遞交物業登記證明，以便驗證有關的“樓花”是否已經以發展商或賣家的名義在物業登記局作出登記，否則公證員將拒絕作出公證認定。此外，申請人所遞交的“樓花”買賣合同須已載有律師確認聲明，否則公證員也將拒絕作出公證認定。

6. 何時申請有關“樓花”交易的物業登記？

“樓花”的買賣、轉售或抵押合同均須登記，自作出有關合同立約人簽名的公證認定後三十天內，須申請物業登記，逾期將須繳納三倍的物業登記手續費。“樓花”的買家在未辦妥物業登記前，由於無法申請有關轉售或抵押合同的公證認定，因此不能將“樓花”轉售或抵押。

註：本文內容主要參閱第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 2、4、5 至 10、18 條和附件。