#### 華僑報—澳門法律絮論

# 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爲依據)

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。爲理順市場運作、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, 皆被視爲"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爲"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。

爲確保"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。