

簽訂“樓花”買賣合同的注意事項

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 721——2013.06.02 見報

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》(下稱“樓花法”)已經在六月一日起生效。該法律主要規範在建樓宇(下稱“樓花”)的買賣、轉售、抵押等法律行為,其中包括銷售“樓花”的預先許可、“樓花”買賣合同的形式及內容、“樓花”的物業登記、代理“樓花”買賣的房地產中介等方面的規範。

“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”。

按照“樓花法”的規定,購買“樓花”必須簽訂書面的合同,購買一手“樓花”須簽訂預約買賣合同,購買二手“樓花”須簽訂讓與合同地位的合同。有關的合同立約人的簽名須經公證認定(俗稱“認筆跡”),否則合同無效。

“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”買賣合同的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,法律規定合同的內容須經律師確認。

按照“樓花法”的規定,“樓花”買賣合同立約人的簽名須經公證認定(俗稱“認筆跡”),為此,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。

“樓花法”亦規定，自“樓花”買賣合同公證認定後三十天內，須申請“樓花”的物業登記，逾期將須繳納三倍的物業登記手續費。如果買家未申請物業登記，不僅不能將“樓花”轉售或抵押，而且會面臨“樓花”被他人再次出售的風險。

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 1、2、6 至 10 條的規定。