

買賣樓宇的注意事項

(文章內容以見報日的法例為依據)

2011.02.14 見報

不少人早出晚歸辛勤工作，目的也是為置業安居組織幸福家庭。當然亦有人買入樓宇用作盈利，視之為長期或短期的投資。不過無論買賣樓宇目的是為了甚麼，買賣雙方也應清楚了解有關的法律規定，從而獲得更好的保障。

查屋紙

買家在買樓前，應向物業登記局申請有關樓宇的“物業登記書面報告”（即查屋紙）。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跟將要接洽的賣方是否相符，並確定樓宇有否銀行按揭或涉及法院訴訟等情況。

查屋紙上主要由房地產的識別資料、單位的識別資料及業權登錄資料三部份組成。

在“房地產的識別資料”內，包括有大廈所處的街道及門牌、相關的樓宇屬批租地（包括租賃期限）或私家地、樓層的數目及單位總數、房地產紀錄編號，以及使用准照（入伙紙）發出年份等內容。如大廈已作分層登記，則在“單位的識別資料”中會顯示單位的面積與用途（如居住、商業、工業、社會設施或停車場等）。至於在“業權登錄資料”的各項登錄上，會有業權人的姓名、銀行貸款資料，以及有否涉及訴訟、查封或扣押等情況。

買賣樓宇預約合同

到公證署或律師樓（具私人公證員資格的律師）以公證書（即“做契”）訂立一份買賣合同，才是有效的業權移轉法律文件。不過在做契之前，有不少人亦會先訂立另一份買賣樓宇預約合同（又稱臨時合同）。

訂立這份預約合同，目的是希望透過此協議，承諾雙方日後有義務簽署正式買賣合同（即做契），藉此獲得相關保障；而在簽署這份預約合同時，賣方會先收取買方部分款項，亦會約定何時繳付餘款，交接物業及簽契時間，以及一旦違約的賠償等。

一般而言，買賣樓宇的預約合同以私文書形式訂立便可，不過有不少人亦會約定到律師樓辦理，並由律師在合同上為當事人認定筆跡又或擔當見證人，以加強合同的嚴謹性。

值得注意的是，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。

要強調的是，即使訂立了預約合同，但在做契前有關物業的業權仍屬賣方所有。當然，一旦業主違反這份合同時，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。

簽契

法律規定，不動產買賣必須以公證書（簽契）的形式作出，在公證員面前簽契後，業權才會由賣方正式轉到買方。市民可以在任何一間公證署，包括第一公證署（議事亭前地仁慈堂地下）、第二公證署（水坑尾公共行政大樓一樓）和海島公證署（氹仔金利達花園地下），或於有私人公證員資格的律師面前辦理簽契手續。

若果買賣雙方以抵押方式向銀行借款買樓時，在簽契時亦須與銀行簽訂抵押樓宇公證書（按揭契）。

物業登記

物業登記即對不動產的取得、抵押、轉讓等行為進行登記，公開不動產的業權狀況，保障交易安全。登記一經確定，便會推定所登記的權利完全屬於資料上所記載的人。

雖然《民法典》規定，轉讓樓宇的業權，僅須透過“買賣公證書”（做契）便可，換句話說即買賣樓宇的登記並不是強制性，做契後業權便已轉手，即使不做登記亦不影響業權轉移。不過由於在法律上，只會承認物業登記中所登記的業權人法律地位，如果買家在買樓後不立刻登記，樓宇業權就無法準確公開，若買家日後將樓宇轉售或出租時，他人便無從知悉該名買家才是真正業主（因為查屋紙仍是上手業主的資料），可能會因而取消交易以至衍生其他問題。

所以為保障自己，應在做契之後辦理登記，公開讓第三者知道自己就是該物業的業主。

公證署的一站式服務

為方便市民進行物業買賣，政府亦有提供一站式服務，可到任何一間公證署，遞交有關樓宇及買賣雙方資料，以便預約時間，於短期內完成做契、納稅及登記的手續。

此外，法務局為方便市民對登記公證費用作出預算，已於法務局網站（www.dsaj.gov.mo）設有“房地產買賣登記公證費用計算機”服務，當中提供三項計費功能，包括適用於買家沒向銀行貸款的“樓宇買賣費用”、買家向銀行貸款的“買賣及按揭費用”，以及買家繳清銀行貸款後的“註銷按揭費用”。市民只須輸入房地產售價或財政局登記價值、借款金額、利率及是否申請首次置業等，便能即時計算出相關的公證費用、物業登記費和不動產轉移印花稅。當然有關計算結果只供一般參考和說明用途，實際支付時應以公證署和物業登記局跟進具體申請時的計算結果為準。

相信清楚了解樓宇買賣的相關法律內容如查屋紙、預約合同和做契等，大家在買賣的時候自然會有更好的保障。

註：本文內容主要參考《民法典》第 404 條、820 條、866 條和 933 條，《公證法典》第 94 條及《物業登記法典》的規定。