



法律查詢 常見問題集

法務局設有法律查詢服務，為市民提供一般法律資訊。市民可透過電郵、信函或電話方式查詢。對於市民經常提出的若干問題，現輯錄成集，謹供市民參考。

本問題集務求顯淺易明，準確法律用語及詳細內容，請查閱相關法規。

1 在律師樓簽訂預約買賣合同並付清樓款，是否等於已取得業權？

不是。根據法律，樓宇買賣必須以公證書（俗稱“做契”）訂立。即只有在公證署，又或找私人公證員簽訂買賣公證書，業權才會由賣方轉到買方。換言之，在地產或律師樓訂立預約買賣合同，均不會出現業權變動。

註：預約合同是指雙方透過協議，例如議定價格及交易日期，承諾日後簽署本約合同（例如“做契”）的文件。如果違反合同條款，另一方可按合同追討賠償。

參閱《民法典》第866條

2 簽訂預約買賣合同，繳付定金，但賣家最終不願簽訂正式買賣合同，怎辦？

可要求對方返還雙倍定金。或者透過律師向法院聲請特定執行該預約合同，要求對方履行合同。

註：特定執行，是指當事人透過法院強制負有義務的一方，履行先前不願履行的義務。

參閱《民法典》第436及817條

3 購買樓宇，是否簽署公證書(即“做契”)後才須交稅？

這要視乎有否簽訂“預約買賣合同”而定。如果已簽訂“預約買賣合同”，買家便須要在簽訂“預約買賣合同”起計三十日內，到財政局繳納不動產移轉印花稅。如果沒有簽訂“預約買賣合同”，直接“做契”，就要在“做契”起計的三十日內繳納有關的印花稅。

參閱《印花稅規章》第51及58條

4 透過房地產中介買賣樓宇，何時須付佣金？

一般情況下，當買賣雙方正式完成交易(即“做契”後)，房地產中介才可收取佣金。不過，如果在中介合同中另訂協議，例如在簽訂“預約買賣合同”後需付佣金，則房地產中介可按該協議收取佣金。

參閱《房地產中介業務法》第18條

5 佣金是否最少樓價百分之一？

法律並沒有規定佣金的限額，具體金額由房地產中介與客戶協議。此外，有關佣金的支付方式和條件，及倘有的其他費用，均須在房地產中介合同內列明。

參閱《房地產中介業務法》第19條

6 業主以簽署授權書的形式出售樓宇，業權會轉移至買家嗎？

不會。授權是指一方自願將代理權授予他人的行為，該授權可以取消。也就是說，即使已授權他人出售樓宇，樓宇的業權人仍屬於業主本人。此外，買賣樓宇亦必須以公證書訂立，所以，授權不會導致業權變動。

參閱《民法典》第255及258條

不是。雖然買賣雙方一般會先到律師樓交收定金（俗稱“落大訂”）及簽署預約買賣合約。不過，這並非必要步驟，如果不訂立預約買賣合約，雙方亦可以直接在公證署或找具有私人公證員身份的律師，辦理“做契”手續。

參閱《民法典》第866條