

香港土地業權的基本概念 I. 香港土地業權的基本概念 除聖約翰教堂座落的那塊土地外，中華人民共和國擁有香港的全部土地。香港特區行政長官有權租出或批出土地，給予公眾佔用一段時期（法律上稱為「批租土地」）。行政長官代表香港特別行政區政府行事，可：

i) 批出有限期的政府租契；或 ii) 批出有限期的特許證（通常較政府租契為短），讓個別人士或機構佔用政府土地作某些用途。換句話說，一般被稱為「土地擁有人」或「地主」之人士 / 機構實際上是向政府租用土地，但有關租期可以很長（例如50年或以上）。

地產代理服務（連同買賣程序之概述） II. 地產代理服務（連同買賣程序之概述）

儘管賣方可直接和買方交易，但雙方通常都會委託地產代理，並經過下列階段進行交易：

物業買賣程序之概述 i) 賣方找地產代理/地產經紀出售物業（即「放盤」），而買方找地產代理搜尋合適的物業。雙方均可委託超過一間地產代理； ii)

買方視察物業，並與賣方或其地產代理討價還價； iii) 賣方與買方就已選定的物業簽訂臨時買賣合約，該臨時合約通常由地產代理提供，而買方亦同時要繳付臨時訂金（俗稱「細訂」）； iv) 賣方與買方各自委託事務律師。賣方律師草擬正式買賣合約，由買方律師審核，雙方透過律師就合約條款達成協議後，便會簽訂正式買賣合約，買方亦同時要繳付加付訂金（俗稱「大訂」）。買方律師會審查賣方律師提供的業權契據，以確保業權良好； v) 於完成交易當日（交樓日），賣方交付物業予買方，而買方須繳付樓價的餘款。買方律師草擬轉讓契，由賣方律師審核，雙方簽訂轉讓契。

無論閣下是賣方抑或買方，通常都會首先接觸地產代理，因此有必要了解更多關於地產代理提供的服務。臨時買賣合約 III. 臨時買賣合約 根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）

第3條，除非土地（包括房屋 / 樓宇單位 / 大廈）買賣合約是以書面訂立，否則法庭不會審理與土地買賣有關的法律訴訟。換言之，如果閣下透過口頭協議買賣一個物業，便得不到法律的保障。儘管臨時買賣合約寫有「臨時」一詞，但一份妥善簽署的臨時買賣合約實屬有法律約束力的合約，而買賣雙方必須遵守有關條款。如果雙方未能簽訂正式買賣合約（以取代臨時買賣合約），他們仍可按照臨時買賣合約去完成交易或向對方追討賠償。正式買賣合約 IV. 正式買賣合約 雖然臨時買賣合約已是具有法律約束力的合約，但它只有一些基本條款，對雙方（特別是買方）之保障實在有限。

正式買賣合約由律師根據早前簽訂的臨時買賣合約去草擬，正式合約會包含更詳盡之條款並用作取代臨時合約。但如雙方未能簽訂正式買賣合約（例如他們未能一致同意正式合約的所有條款），他們仍會受臨時買賣合約約束。違反買賣合約的後果 V. 違反買賣合約的後果 違反買賣合約的後果取決於以何種方式違約及合約內的條款，因此無可能把所有情況在此說明。但經濟因素（例如房地產市況不穩或失去工作）亦很可能會導致賣方或買方在簽約後才退出交易，有關違約而可能出現之後果簡述如下： 已簽訂但被違反的合約 誰違反合約及違反方式 法律責任 備註 1. 臨時買賣合約 賣方拒絕出售 如臨時合約有註明，賣方須付雙倍臨時訂金給買方。 合約終止。 2. 臨時買賣合約 買方拒絕買入 如臨時合約有註明，買方失去所付的臨時訂金。

合約終止，賣方可將物業出售給另一人。 3.\* 正式買賣合約 賣方拒絕出售 i)

賣方退回臨時訂金及加付訂金（即大訂及細訂）給買方。 ii) 被買方追討賠償。 合約終止，賠償金額取決於買方在別處購買類似的單位之實際損失有多少（例如賣方取消交易後，該單位市值上漲之差價）。 4.\* 正式買賣合約 買方拒絕買入 i) 買方或會失去所付的臨時訂金及加付訂金。 ii) 被賣方追討額外賠償。

合約終止，賠償金額取決於賣方實際損失有多少（例如將該單位再賣出時之價錢下跌差價）。在一般情況下，如所有訂金數額超過樓價的10%，賣方未必可以沒收所有訂金，除非實際損失證明全數沒收是合理的。 \* 若其中一方違反正式買賣合約，賣方或買方（守約方）或可向法庭申請「強制履行令」，迫使對方完成交易而不可終止合約。法庭將考慮雙方在違約後是否仍願意、仍有能力及作好準備去完成有關買賣交易，才會作出決定。

請注意，違約的最終後果取決於買賣合約的條款、情況及法庭的判決。完成買賣交易 VI.

完成買賣交易 完成物業買賣交易的步驟： 步驟 負責人 1. 草擬轉讓契（\*註釋a）。 買方律師 2.

審閱轉讓契。 賣方律師 3. 賣方安排買方在收樓前最後一次視察單位。 買賣雙方 4.

簽署轉讓契及按揭契（如有）。 買方 5.

將樓價餘款的支票交給買方律師（如果買方獲得按揭貸款，銀行將款項交給買方律師）。 買方 6.

簽署轉讓契及把單位的鎖匙交給賣方律師。 賣方 7. 把樓價餘款的支票交給賣方律師，這通常在交易完成當天/交樓日（\*註釋b）（平日下午5時前或星期六下午1時前）辦妥。 買方律師 8. 把轉讓契及鎖匙交給買方律師，這通常在交易完成當天（平日下午5時前或星期六下午1時前）辦妥。

賣方律師 9. 承諾在某時限前完成辦理清還按揭貸款的手續（如賣方的物業有未解除的按揭）。

賣方律師 10. 將鎖匙交給買方及把轉讓契送交印花稅署（\*註釋c）加蓋印花。 買方律師 11.

安排賣方清還物業的按揭貸款（如有）。

如無未解除的按揭，便把樓價餘款（扣除律師費）直接交給賣方。略過下列第12及13項。 賣方律師

12. 簽發證明文件解除該按揭，表示賣方所欠的按揭貸款已還清。 銀行（賣方按揭的承按人） 13.

取得該解除按揭文件後，送交買方律師。 賣方律師 14. 把轉讓契送交土地註冊處（\*註釋d）註冊。

（如有賣方的按揭解除文件及買方新取得的按揭契約，亦要一併送交土地註冊處註冊）。

買方律師 15.

把已註冊的轉讓契及其他所有業權契據交給買方（或送交買方獲批按揭貸款的承按銀行）。

買方律師 \*註釋 a) 轉讓契是一份把賣方的法定業權（即物業的擁有權）正式轉移至買方的文件，此契約將於交易完成當日（即交樓日）簽訂。 b) 物業通常在交易完成當天從賣方轉交買方。在當天，買方會取得鎖匙而賣方會取得樓價的餘款（即代表買賣交易完成）。 c)

住宅物業轉讓契的印花稅是\$100（如早前簽訂之買賣合約已繳付印花稅）。 d) 轉讓契的註冊費是\$230（如樓價不超過 \$750,000）或 \$450（如樓價超過 \$750,000）。關於文件註冊之詳情，請瀏覽土地註冊處的網頁。買賣居者有其屋 VII. 買賣居者有其屋 居者有其屋計劃是一項政府資助計劃，以低於單位市場價值的價格，向合資格的公屋租戶和低收入居民出售由香港房屋委員會管理的公營單位。居屋單位轉售有限制，容許轉售予其他符合居屋資格的家庭或在繳付補價後在公開市場轉售。居屋成為政府房屋政策的常規組成部分。

香港房屋委員會負責制定實施細則。欲知詳情，請參閱房委會的網頁。買賣興建中的物業（樓花） VIII. 買賣興建中的物業（樓花） 「興建中的物業」一詞在本節包括 i) 未建成的樓宇 / 土地發展項目；或 ii) 已建成的樓宇但發展商未獲得政府簽發的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）或完工證（俗稱「滿意紙」）。賣買這類物業會受到預售樓花的「同意方案」及「非同意方案」管制。

香港人經常會在樓宇建成之前，便購買俗稱「樓花」的單位，如發展商在樓宇建成前面臨破產 / 清盤，買家便要承受極大風險。上述兩種方案主要保障買家免受這類風險。

此外，住宅樓花的買賣受 2013 年生效的《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）的進一步規管。條例就一手住宅物業銷售事宜，在售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等方面，訂立詳細規定。從買方角度來看，購買住宅樓花的法律手續與購買二手物業之手續相近。閣下需要與發展商簽訂臨時買賣合約，其後再簽訂正式買賣合約，直至交易完成 / 交樓當天簽訂轉讓契。兩者之主要分別在於住宅樓花的臨時買賣合約並不約束買家購買單位並簽署正式合約。如買家在簽署臨時買賣合約後未簽署正式合約，發展商 / 賣方的補救措施僅為沒收簽署臨時買賣合約時支付的5%訂金。對於同意方案下的一手住宅物業，地政總署訂明的正式買賣合約的標準格式規定，物業只能轉讓給原買家。因此，該物業不能以確認人轉讓的方式轉售，並且該物業在發展商將物業轉讓給買方之前不得轉售。視乎情況（即同意方案或非同意方案），正式買賣合約可能載有預計關鍵日期，這通常意味著住宅項目遵照經批准的建築圖則的預計完成日期，或預計符合批地文件內條件的日期。合約可能規定發展商 / 賣方在預計關鍵日期後的 14 天內申請佔用文件 / 合格證明書 / 轉讓同意，並且發展商 / 賣方須以書面形式通知買方，表示賣方在發出佔用文件 / 合格證明書 / 轉讓同意後的一段時間內，可以轉讓物業。一般而言，新單位的完成交易日期 / 交吉日為發展商 / 賣方向買方發出上述通知後的 14 天內。在決定購買樓花前，閣下或可先查閱物業所在地之「分區計劃大綱圖」，該大綱圖由城市規劃委員會根據《城市規劃條例》（香港法例第131章）而出版。當閣下找出相關的大綱圖後，便可看到物業附近環境之現時及 / 或建議中的土地用途和道路網絡。閣下可於規劃署或城市規劃委員會的網頁內取得更多資料。如閣下在閱讀大綱圖時遇到任何困難，請尋求建築師或其他相關專業人士的意見。

大廈公契及業主立案法團 IX. 大廈公契及業主立案法團 大廈公契（簡稱「公契」）的條款對多層大廈或多單位樓房內的各個業主均有約束力。當發展商與首位業主簽訂公契後，其後的業主都受該公契約束。基本上，公契會列明有關大廈的管理及居住 / 使用規則，特別是大廈的公共地方（例如入口和升降機大堂、走廊、樓梯和升降機等），公共地方由大廈的所有單位業主共同享用。而一份詳盡的公契可多達一百多頁，其中的條款可能包括： 使用限制，即住宅單位不可用作商業活動； 界定大廈的公用地方； 單位業主須遵守的規則（例如不可飼養貓狗）；

如何聘用大廈管理人（或管理公司）； 如何成立業主立案法團；

如何為大廈保養或維修的問題作出決議； 由誰人及如何決定管理費的金額。

不論如何草擬一份公契，其條款不可與《建築物管理條例》（香港法例第344章）的條文相違背。

舉例說明 X. 舉例說明 模擬個案： A先生（賣方）想賣出他的住宅單位，而B小姐（買方）想買入該單位。他們各自委託地產代理處理這項交易，而雙方將會簽訂臨時買賣合約。問題一： 在簽訂臨時買賣合約前，A先生想了解是否有其他買家願意出更高價錢。他有意另外再找一間地產代理協助，他是否要簽署另一份地產代理協議？答案一 問題二： 除了地產代理所提供的資料，B小姐想在簽訂臨時買賣合約前了解更多有關該單位的資料，她可以在何處取得更多資料？答案二 問題三： B小姐不知道A先生的姓名，但她想早些預備一張支票支付臨時訂金。她可否將款項直接交給地產代理，並指示代理轉交A先生？B小姐的地產代理應如何處置這筆款項？答案三 問題四：

臨時買賣合約是否有法律約束力的文件？答案四 問題五：

在簽訂正式買賣合約時，A先生和B小姐需要做些甚麼？答案五 問題六：

B小姐可否在簽訂正式買賣合約後，再轉售該單位（即進行「摸貨」交易）？答案六 問題七：

臨近完成交易日 / 交樓日時，雙方該留意甚麼？答案七 答案一： 他必須簽署另一份地產代理協議。因為他打算委託超過一間地產代理，所以便不可在協議上訂明該地產代理是獨家代理。如欲了解

更多有關賣方簽署的地產代理協議，請登入此處。 答案二： B 小姐可向她的 地產代理索取一份關於該單位的土地查冊紀錄。她亦可自行在土地註冊處查閱紀錄。由電腦打印的查冊紀錄包含下列資料： 現今的業主及過往的業主姓名； 單位的詳情（例如地址及有關地段的政府租契年期）； 是否有任何屬政府部門簽發但未遵守的命令（例如維修令或非法僭建之清拆令）； 任何未解除的樓宇按揭； 任何關於單位的訴訟（例如銀行向業主追討逾期未還的按揭貸款）。

如果 B 小姐對查冊內容有任何不明白的地方，應立即向她的地產代理或律師查詢。

欲知更多關於土地查冊之事項，請瀏覽土地註冊處的網頁。 答案三： B

小姐可以先把款項交給她的地產代理，而地產代理應由所屬公司發回一張正式收據給 B 小姐，證明代收了該筆臨時訂金。這筆款項應立即存入地產代理所屬公司的獨立銀行戶口（並非該地產代理的私人戶口）。當 B 小姐給予書面指示後，該地產代理才可安排提款並轉交賣方。 如果地產代理沒有遵守此程序，他已觸犯《地產代理條例》及地產代理監管局發出的執業守則，可被判暫時吊銷牌照、罰款甚至監禁。 為安全起見，建議 B 小姐先核實 A 先生的全名，並直接發支票給他。

答案四： 是，即使它只是臨時買賣合約，買賣雙方都必須遵守有關條款，否則便要承擔法律責任。

答案五： 請參閱有關問答。 答案六： 是可以的，但她應該先查閱該買賣合約是否准許轉售。她將成為「確認人」，而新的買方將成為「轉購人」。因交易程序上牽涉多一人，各方應特別留意付款時間、解除任何現有按揭及交樓手續等事項，此外，也可能要繳付額外的印花稅。 答案七： 就 A 先生（賣方）而言，除非買賣合約訂明單位不需要交吉（例如連租約出售），否則他要確保在交易完成當天，可以把空置的單位交付買方。他可以把鑰匙交給代表律師或地產代理，以便安排交樓手續，但他必須盡早通知各方。 關於B小姐（買方），她必須在交樓日之前把樓價餘款存入代表律師的公司戶口內，或預備一張抬頭填上賣方姓名的銀行本票。她亦須再前往該單位作最後視察。

有關完成物業買賣交易的詳情，請參閱第VI部分。 1.

我在一幢多層大廈內擁有一個單位，我是否持有政府租契？ 1.

我在一幢多層大廈內擁有一個單位，我是否持有政府租契？ 是。如閣下在一幢多層大廈內擁有一個單位，便會與其他單位業主共同持有該大廈座落土地的政府租契。換言之，閣下是該政府租契的共有人，並持有該土地的一部分業權。閣下享有自購單位的獨有管有權，也可與其他單位的業主共同使用該大廈的公用地方。 2.

物業擁有權之形式有幾多種類？「全權擁有」、「聯權共有」、「分權共有」有何分別？ 2.

物業擁有權之形式有幾多種類？「全權擁有」、「聯權共有」、「分權共有」有何分別？ 在香港擁有物業的方式包括全權擁有及共同擁有。如果閣下想與其他人一同購入物業，便應向律師查詢更多有關共同擁有業權的資料。 a. 全權擁有

「全權擁有」指某物業的業權只由一個人擁有，即該業主是物業的唯一擁有人。 b. 共同擁有 如果一對夫婦或同居伴侶購入物業作自住用途，他們通常有意共同擁有該物業，而最普遍的業權種類是「聯權共有」及「分權共有」。 i. 聯權共有（俗稱「長命契」） 以此方式購入物業的所有聯權共有人，均被整體視為同一擁有人。當其中一人身故，此人的物業權益將自動轉移至其他在生的聯權共有人。 ii. 分權共有 以此方式購入物業的所有分權共有人，他們的權益一般以各人所付的樓價比例分配。舉例，如果兩人以此方式購入物業，付出25%樓價的一方便擁有該物業業權的四分之一，而另一位付出75%樓價的便會擁有業權的四分之三。如其中一人身故，他 / 她的物業權益便成為其遺產的一部分，並按其遺囑內容去作出分配。如死者沒有立遺囑，則按照無遺囑繼承法律而去作出分配。 4. 我不是物業的登記 / 註冊業主（在土地註冊處註冊的樓契並無寫上本人的姓名），但該物業的全部或部分樓價由我支付。我是否有該物業的話事權？我可否阻止「註冊業主」出售物業？

4. 我不是物業的登記 / 註冊業主（在土地註冊處註冊的樓契並無寫上本人的姓名），但該物業的全部或部分樓價由我支付。我是否有該物業的話事權？我可否阻止「註冊業主」出售物業？ 雖然閣下並非物業的「註冊業主」，但如確實支付了全部或部分樓價，則閣下仍可能是該物業的「實益擁有人」，而那位註冊業主只是以信託形式替閣下持有該物業的全部或部分權益。如果閣下與註冊業主各付一半樓價，後者便可能是替閣下持有該物業的一半權益。閣下應立即通知買家及其代表律師有關上述權益，這可以有效地阻止該項買賣交易。如果物業經已賣出，閣下亦可向出售物業的註冊業主追討應得的款項 / 樓價。

但是，若閣下原本有意將物業送給那位註冊業主（在早前付款時已清楚表明此意圖），其後便未必能夠討回物業之實益權益。亦即是說，閣下未必可以阻止註冊業主出售物業，或向業主追討有關樓價。 上述事項涉及複雜的法律問題及爭論，閣下必須尋求法律意見。 1.

我想賣出自己的單位。地產代理可為我提供甚麼服務？ 1.

我想賣出自己的單位。地產代理可為我提供甚麼服務？ 地產代理應該： 向閣下索取單位的資料； 向買家推介單位。沒有閣下的事先批准，地產代理不可用任何方式（例如報章廣告、海報或小冊子等）去宣傳或放售閣下的單位； 安排買家視察單位； 安排進行議價； 告知閣下關於單位的所有要約（出價）。如有任何買家表示有意購買閣下的單位並有出價，地產代理應該立即通知閣下； 協助閣下與買家商議合約條款及簽訂臨時買賣合約。

受託的地產代理必須以閣下的最佳利益為出發點，並要誠實地處理交易。 2. 作為賣方 /

業主，如果我透過地產代理放售自己的單位，是否一定要簽署地產代理協議？ 2. 作為賣方 / 業主，如果我透過地產代理放售自己的單位，是否一定要簽署地產代理協議？

根據《地產代理條例》（香港法例 第511章） 第45條，閣下必須與地產代理簽訂代理協議才可委託閣下的地產代理放售住宅物業，否則他們不能為閣下提供服務。 出售香港住宅物業用的地產代理協議（表格3）為賣方而設，由地產代理監管局按《地產代理條例》提供，閣下與受託的地產代理必須簽訂此協議。此代理協議的條款包括：地產代理的責任、賣方須付的佣金及該協議的有效期等等。閣下可以就同一單位委託超過一間地產代理放盤，如是者，閣下必須在代理協議內說明該受託的地產代理不是獨家代理，否則，若閣下透過其他地產代理成功賣出單位，亦仍須向獲獨家委託的代理支付佣金。 閣下可透過地產代理監管局的網頁下載「表格3」。閣下必須在簽署前仔細閱讀協議的內容，如果有不明白之處，請向受託的地產代理或律師查詢。在簽署該協議後，閣下應該向地產代理索取一份副本，並好好保存以備日後翻閱。 除了上述的地產代理協議外，閣下亦要與受託的地產代理簽署「物業資料表格」，或「表格1」，內容包括現時的業主、面積、產權負擔（例如按揭或修葺令）、現今是否有租客佔用、建成年份、用途限制（例如住宅、工業或其他用途）、賣方是否曾進行改建或改動工程、政府租契 / 地契的年期、以及為該單位或該單位組成部分的建築物所需或擬進行的維修或改善工程及其費用等資料。閣下需要把一切所知的如實告知地產代理，他們亦應盡力核對閣下所提供的資料。如有關資料實屬有誤而令買方蒙受損失，閣下及/或受託的地產代理可被買方追討賠償。 因住宅物業的業主多數不完全了解物業交易的法律問題，地產代理協議之存在就是要保障他們。如果閣下打算透過地產代理出售非住宅物業（例如工商物業）而不簽訂地產代理協議，閣下仍會受香港成文法（例如地產代理條例）、地產代理監管局的規則（例如執業守則）及普通法的保障。不過，地產代理可能仍會要求閣下簽訂代理協議。因地產代理監管局沒有就非住宅物業之代理協議提供範本格式，閣下必須詳閱協議的內容才簽署此類文件，如果有任何問題，請向地產代理或律師查詢。 3. 地產代理可否同時為買賣雙方服務？ 3. 地產代理可否同時為買賣雙方服務？如買賣雙方知道及同意的話，這安排是可以實行的。閣下必須在地產代理協議清楚說明受託的地產代理屬「雙邊代理」（即同時代表買賣雙方行事），或「有可能代表雙方的代理」（即代理只為業主行事，但稍後亦可能會代表買家）。 4.

如果地產代理同時代表賣方（即本人）及買方，我可否支付較少的佣金？ 4.

如果地產代理同時代表賣方（即本人）及買方，我可否支付較少的佣金？ 佣金的多少取決於地產代理協議（表格3）內訂明之金額，這與地產代理只代表閣下或同時代表雙方無關。 5.

我想買樓。如地產代理介紹樓盤給我，他 / 她應提供甚麼服務？我可以索取甚麼資料？ 5.

我想買樓。如地產代理介紹樓盤給我，他 / 她應提供甚麼服務？我可以索取甚麼資料？

地產代理應該： 向閣下提供該單位的所有重要資料（另見下段）； 安排閣下視察該單位；

安排與賣方議價； 把閣下的出價告知賣方（另見下段）；

協助閣下與賣方商議合約條款及簽訂臨時買賣合約。 上述（a）點之所需資料包括：該物業現時的業主、面積、產權負擔（例如按揭或修葺令）、現今是否有租客佔用、建成年份、用途限制（例如住宅、工業或其他用途）、賣方是否曾進行改建或改動工程、政府租契 / 地契的年期、以及為該單位或該單位組成部分的建築物所需或擬進行的維修或改善工程及其費用等等。 就上述（d）點來說，如果閣下的地產代理曾聽聞或收到另一買家開出的較高價錢，便應該立即通知閣下（因閣下亦可能有更高出價）。如該地產代理未能履行上述責任而令閣下損失，便可向他 / 她索償。

閣下亦可從物業資料表格（亦稱為「表格1」）取得目標物業的資料。對於表格 1

中包含的資料，請返回問題2。物業資料表格由賣方及其地產代理填寫。 表格1的第4項附註列明「除非買方明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向買方提供一份已填妥的表格的正本或副本。」有關物業資料表格的更多資料，請返回問題2。

受託的地產代理必須以閣下的最佳利益為出發點，並要誠實地處理交易。 6.

作為買方，如果我要求地產代理介紹樓盤及安排我視察單位，是否一定要簽署地產代理協議？ 6.

作為買方，如果我要求地產代理介紹樓盤及安排我視察單位，是否一定要簽署地產代理協議？ 根據《地產代理條例》（香港法例第511章）第45條，在閣下聘請地產代理為閣下購買（或視察）放盤出售的住宅物業提供代理服務之前，閣下必須與地產代理簽訂代理協議，否則他們不能為閣下提供服務。 購買香港住宅物業用的地產代理協議（表格4）為買方而設，由地產代理監管局按《地產代理條例》提供，閣下與受託的地產代理必須簽訂此協議。此代理協議的條款包括：地產代理的責任、買方須付的佣金及該協議的有效期等等。 閣下可透過地產代理監管局的網頁下載「表格4」。閣下必須在簽署前仔細閱讀協議的內容，如果有不明白之處，請向受託的地產代理或律師查詢。在簽署該協議後，閣下應該向地產代理索取一份副本，並好好保存以備日後翻閱。 因住宅物業的買家多數不完全了解物業交易的法律問題，地產代理協議之存在就是要保障他們。如果閣下打算透過地產代理買入非住宅物業（例如工商物業）而不簽訂地產代理協議，閣下仍會受香港成文法（例如地產代理條例）、地產代理監管局的規則（例如執業守則）及普通法的保障。不過，地產代理可能仍會要求閣下簽訂代理協議。因地產代理監管局沒有就非住宅物業之代理協議提供範本格式，閣下必須詳閱協議的內容才簽署此類文件，如果有任何問題，請向地產代理或律師查詢。 7.

如果地產代理同時代表賣方及買方（即本人），我可否支付較少的佣金？ 7.

如果地產代理同時代表賣方及買方（即本人），我可否支付較少的佣金？ 佣金的多少取決於地產代理協議（表格4）內訂明之金額，這與地產代理只代表閣下或同時代表雙方無關。 8. 如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格4），而該代理向我介紹一個單位，但最後我透過另一間地產代理或從賣方直接購入該單位，情況將會怎樣？ 8. 如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格4），而該代理向我介紹一個單位，但最後我透過另一間地產代理或從賣方直接購入該單位，情況將會怎樣？ 在這種情況下，閣下仍須支付佣金給第一間地產代理。請參閱表格4內的附表3 — 買方須支付的佣金。如果閣下預期可能會與賣方直接交易，或透過另一間地產代理進行交易，閣下可縮短代理協議的有效期，以便於其後委託另一間地產代理。 9. 如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格4），而該代理向我介紹一個單位，但最後由我的親人（如配偶）透過另一間地產代理或從賣方直接購入該單位，情況將會怎樣？ 9. 如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格4），而該代理向我介紹一個單位，但最後由我的親人（如配偶）透過另一間地產代理或從賣方直接購入該單位，情況將會怎樣？ 在這種情況下，閣下仍可能要支付佣金給第一間地產代理。請參閱表格4內的附表3 — 買方須支付的佣金。如有疑問，可向閣下的律師查詢。 10.

如果我對受託的地產代理的服務感到不滿，可向誰投訴？ 10.

如果我對受託的地產代理的服務感到不滿，可向誰投訴？ 閣下可致電地產代理監管局的投訴熱線 2111 2777，也可瀏覽地產代理監管局的網頁，以了解更多有關投訴的程序。 11. 在買入單位前，我發現地產代理曾向我提供錯誤的資料，或忘記向我告訴一些重要事項。我可否終止臨時買賣合約，並向該地產代理（及其僱主）索償？ 11. 在買入單位前，我發現地產代理曾向我提供錯誤的資料，或忘記向我告訴一些重要事項。我可否終止臨時買賣合約，並向該地產代理（及其僱主）索償？ 作為客戶（不論是賣方或買方），閣下的權益不但受地產代理協議的條款保障，亦受法例及普通法保障，這些法律用以懲處作出失當行為（例如失實陳述及疏忽）之地產代理。失實陳述（誤導）如果有人作出錯誤的事實陳述而引致另一人簽訂合約，作出失實陳述的一方便要承擔法律責任。失實陳述的三項先決條件包括：i) 有人曾作出事實的陳述；ii) 該陳述是錯誤的；及 iii) 該錯誤陳述引致 / 說服受害者簽訂合約。要留意「事實的陳述」與「意見的陳述」是不同的。例如地產代理告訴閣下某單位內的睡房應可容納到一部鋼琴及一張床，並請閣下稍後量度尺寸作實，該地產代理只是作出意見的陳述。但如果他說房間的面積是 150平方尺，他便作了事實的陳述，若閣下聽了這番話而簽訂臨時買賣合約，而後來發現睡房的實際面積只是100平方尺，該地產代理便須承擔失實陳述的法律責任。疏忽 疏忽行為為所引致的法律責任須符合以下三項條件： i) 甲方要對乙方承擔謹慎責任； ii) 甲方違反該謹慎責任；及 iii) 該違反行為對乙方造成損害。謹慎責任之概念源自一著名英國案例（Donoghue v Stevenson），指出每人都應該合理地謹慎行事，以避免作出一些可能使其「鄰居」受損的行為或遺漏。「鄰居」一詞並非只包括住在隔壁的鄰居，而泛指任何可能受到閣下的行為影響的人。就物業交易而言，受委託的地產代理必須對閣下承擔謹慎責任，因為地產代理在交易中的處事方式會影響閣下的利益。舉例，如地產代理沒有小心視察物業而忽略業主有租約在身，亦沒有在簽訂臨時買賣合約前將這項資料告知買方，該地產代理便要負上疏忽責任。補救方法 如果閣下能夠證明受託的地產代理作出失實陳述或疏忽，便可向他 / 她及其僱主追討賠償。是否可以終止已簽訂的臨時買賣合約（或正式買賣合約）則取決於個案的實況。

以下的例子或可讓閣下了解更多： 例一：

地產代理代表賣方及閣下（買方），賣方向該地產代理發放錯誤資料，而他轉告閣下。

答案：閣下可以終止已簽訂的臨時買賣合約及取回訂金，也可以向賣方追討賠償。 例二：

地產代理代表賣方及閣下，該地產代理（並非在賣方指示下）向閣下提供錯誤資料。 答案：即使賣方不知道地產代理說了些甚麼，該地產代理仍是代表他行事，而閣下確實依賴那些資料而簽訂合約。除向地產代理追討賠償外，閣下或許可以終止臨時買賣合約及取回訂金。 例三：

地產代理只代表閣下而非代表賣方，該地產代理向閣下提供錯誤資料。 答案：除非閣下打算放棄訂金，否則便不可單方面終止臨時買賣合約，因為賣方毋須為閣下的地產代理之失當行為負責。閣下應該直接向地產代理追討賠償。 1.

我想買入某單位。在簽署臨時買賣合約及繳付臨時訂金（細訂）前，我應該先做些甚麼？ 1.

我想買入某單位。在簽署臨時買賣合約及繳付臨時訂金（細訂）前，我應該先做些甚麼？ 閣下應向地產代理或賣方詢問是否有任何事項會令到單位的價值降低。如可以的話，嘗試取得該單位的土地查冊紀錄。土地查冊是甚麼？

土地註冊處的土地查冊服務，可讓閣下獲得某單位的歷史及有用資料，其中包括：

現今的業主及過往的業主姓名； 單位的詳情（例如地址及有關地段的政府租契年期）；

是否有任何屬政府部門簽發但未遵守的命令（例如維修令或非法僭建之清拆令）；

任何未解除的樓宇按揭； 任何關於單位的訴訟（例如銀行向業主追討逾期未還的按揭貸款）。

注意： 土地查冊紀錄只概括地列出有關物業的資料及任何產權負擔（另見下段）。在簽署臨時買賣合約前查看此份紀錄會對買方有所幫助。但於簽署臨時合約後，閣下仍須委託律師去完成整項交易



。產權負擔是任何能 (i) 降低單位之價值或 (ii) 阻礙業主出售單位的事項，例如：按揭、限制單位用途的協議或承諾、政府部門或個人透過法庭頒布的押記令。於物業轉手前，閣下的律師必須就所有在土地查冊或物業契據內獲知的任何產權負擔通知閣下。

欲知更多關於土地查冊之事項，請瀏覽土地註冊處的網頁。 2.

如果物業是連租約賣出，買賣雙方應留意甚麼？ 2.

如果物業是連租約賣出，買賣雙方應留意甚麼？買方應留意之事項包括 租金、租客已付的租賃按金、租約條款及租客是否準時交租。請注意租約不一定會在土地查冊紀錄上顯示出來，因為租期不超過三年的租約毋須在土地註冊處註冊。買方於簽署臨時買賣合約前，應詢問物業是否有現存租約，而賣方亦必須公開這資料。另一方面，賣方應小心處理租賃按金，以避免日後要承擔責任。賣方可將按金退還給租客或將按金轉交買方（即新業主），但必須作書面紀錄。

關於這方面的詳細資料，可參考另一題目 — 業主與租客。 3. 臨時買賣合約一般會包含甚麼條款？

3. 臨時買賣合約一般會包含甚麼條款？

臨時買賣合約通常由地產代理提供，而至少包含以下項目：單位的地址；單位的售價；

買賣雙方的個人資料（如果任何一方是有限公司，便要列明公司的全名及商業登記號碼）；

臨時訂金 / 細訂的數額（\*通常是售價的 1% 至 3%，由買方於簽署臨時買賣合約時支付）；

加付訂金 / 大訂的數額（\*通常是售價的 10%

[臨時訂金包括在內]，由買方於簽署正式買賣合約時支付）；

簽訂由賣方律師草擬的正式買賣合約之日期；完成交易日期（即交樓日期）；

售價的餘款，由買方於交樓日支付；由哪一方支付哪一項稅項及法律費用（包括印花稅、代表賣方、買方及任何按揭承按人的律師費等）；如買方未能履行合約條款，他 / 她須負上甚麼責任；

如賣方簽訂臨時買賣合約後才拒絕出售該單位，他 / 她須作出甚麼賠償；及

買方及/或賣方須繳付多少佣金給地產代理。有一上訴法庭案例（See To Keung & Another v Sunny Way Limited）指出，很多臨時買賣合約都會包含「例外條款」，即容許其中一方在簽約後的一段短時間內取消交易。如賣方欲取消交易，便需要退回臨時訂金，並要另外賠相同數額予買方（即是付「雙倍訂」）；如屬買方取消交易，便需要放棄其已付之臨時訂金。不論哪一

方依據例外條款去取消交易，該買方 / 賣方需要嚴格遵守合約內訂明之時間限制。另一方面，上述案例的判詞亦指出，若臨時買賣合約內包含例如下述的條款：「加付訂金（即「大訂」）港幣 x 元將於簽署正式買賣合約時繳付」，但其後雙方沒有簽署該份正式合約，則買方便可能無需要去繳付加付訂金。避免引起爭拗，買賣雙方應在臨時買賣合約內寫明繳付加付訂金之確實日期。

但請留意，所有條款均視乎雙方如何去草擬有關合約而定。在簽署臨時買賣合約之前，買方或賣方應與地產代理或律師詳細查閱合約內容，並確保閣下了解其中的每一項條款。 4.

臨時買賣合約是否需要加蓋印花（打釐印）及註冊？ 4.

臨時買賣合約是否需要加蓋印花（打釐印）及註冊？

這取決於雙方在何時簽訂臨時買賣合約及正式買賣合約。

就住宅物業買賣而言，買方或其代表律師必須安排：

將臨時買賣合約及正式買賣合約加蓋印花（如簽訂臨時合約超過 14

天後雙方才簽訂正式合約）；或 只須把正式買賣合約加蓋印花（如簽訂臨時合約後 14

天內便再簽訂正式合約）。加蓋印花後，臨時買賣合約可呈交土地註冊處註冊。如果買賣雙方未能在指定日期內簽訂正式買賣合約，便必須將臨時合約註冊。在一般情況下，買方律師會安排將正式合約註冊。 5. 在簽訂臨時買賣合約時，如物業仍有未解除的按揭，買方應留意甚麼？ 5.

在簽訂臨時買賣合約時，如物業仍有未解除的按揭，買方應留意甚麼？臨時買賣合約及正式買賣合約應訂明，單位出售予買家時，不會有任何產權負擔，包括現有的按揭。

買方律師將會要求賣方律師作出承諾確保：賣方還清所有按揭貸款；及買賣交易完成後（即買方支付售價餘款後）的某一限內，賣方律師會把解除按揭的契約文件交給買方律師。 6. 如果買方有意購入的單位是負資產（售價未能完全抵銷未清還的按揭貸款），買方可如何減低風險？ 6. 如果買方有意購入的單位是負資產（售價未能完全抵銷未清還的按揭貸款），買方可如何減低風險？因地產市場在1997年後曾經急挫，買方必須向地產代理及賣方查問有關物業是否負資產。如是負資產，買方應與賣方商議在臨時買賣合約加入一條款，列明訂金由作為保證金保存人的賣方律師保存而不會即時發放予賣方，直至賣方能證明未清還的按揭貸款不會超過售價餘款（即售價減訂金）。一旦賣方未能在完成交易前解除現有按揭，上述條款能減少買方的損失。

這條款必須在臨時買賣合約內寫明，否則未必可在其後的正式買賣合約內加入。於

1992年有一高等法院案例（Chu Wing Ning v Ngan Hing Cheung），解釋當合約雙方商議正式

買賣合約的條款時，任何一方均毋須接受一些與臨時買賣合約內容異常不同的新條款。如果賣方堅決拒絕加入這條款於臨時買賣合約內及/或買方願意承擔風險，則作別論。但任何面對此問題的買家應先尋求法律意見才作決定。 7. 如果買方要申請按揭貸款，應該如何處理？ 7.

如果買方要申請按揭貸款，應該如何處理？在簽訂臨時買賣合約前，買方應先向銀行查詢是否可為有關物業辦理按揭。如沒有做到，便應在簽訂臨時買賣合約後立即向銀行申請按揭。 2020年8月，

香港金融管理局向銀行發出新通告，要求銀行將價值1000萬港元或以上的自用住宅物業，最高按揭成數調低至50%。價值1000萬港元以下的住宅物業，最高按揭成數調低至60%，但貸款額不得超過500萬港元。如果按揭貸款申請人的主要收入並非來自香港，不論物業價值多少或甚麼種類的物業，貸款的最高按揭成數，都要因應相關標準，再下調10%。就價值1000萬港元以下的自用住宅物業而言，最高按揭金額為400萬港元。如果按揭貸款申請人或擔保人在提出按揭申請時有就其他按揭物業作出借貸或擔保，則最高按揭成數將降低10%，並降低至最高貸款額。請按這裡參考相關新聞稿。香港按揭證券有限公司全資附屬公司香港按揭保險有限公司提供的按揭保險計劃可向銀行提供按揭保險，但須符合相關資格條件（最高物業價值及最高貸款額等），實際上可以允許銀行根據按揭保險計劃提供最高80%按揭成數的按揭貸款。

請參閱香港按揭證券有限公司旗下的按揭保險計劃網頁，以了解最高按揭成數及資格條件的詳情。

另外，主要收入並非來自香港的人士，不能申請按揭保險計劃。

如果買方需要申請加按或二按，應該怎辦？

在作出上述申請前，買方要先問清楚第一按揭是否容許加按或二按。 8.

在簽訂臨時買賣合約後，買方可否將物業轉賣給他人（俗稱「摸貨」交易）？ 8.

在簽訂臨時買賣合約後，買方可否將物業轉賣給他人（俗稱「摸貨」交易）？ 是可以的，但買方須先查清楚該臨時買賣合約的條款是否容許這項交易。在轉售交易中，原先的買方將成為「確認人」，而新的買方將成為「轉購人」。因交易程序上牽涉多一人，各方應特別留意付款時間、解除任何現有按揭及交樓手續等事項，此外，也可能要繳付額外的印花稅。 1.

簽訂正式買賣合約及繳付加付訂金（大訂）的一般步驟是怎樣？ 1.

簽訂正式買賣合約及繳付加付訂金（大訂）的一般步驟是怎樣？ 步驟一

買賣雙方各自委託代表律師。 步驟二 賣方律師草擬正式買賣合約。賣方可加入任何條款，只要有關係款不觸犯法例或違背臨時買賣合約的條款便可。另外，買方亦可提議加入特別條款。雙方必須一致同意所有條款才可動筆簽約。 步驟三 買方律師向買方解釋正式買賣合約的條款，買方簽署一式兩份的合約。簽署正式合約當天，買方須以銀行本票或其代表律師事務所簽發的支票繳付加付訂金。在一般情況下，臨時訂金及加付訂金的總和通常是樓價的 10%。 步驟四

買方律師把買方已簽署的正式買賣合約（一式兩份）及加付訂金送交賣方律師。 步驟五 賣方律師向賣方解釋正式買賣合約的條款，而賣方須簽署一式兩份的合約。其中一份由賣方及買方簽署的合約會送交買方律師。賣方律師會保留一份由賣方及買方簽署的合約。 步驟六

買方律師將在土地註冊處註冊正式買賣合約。 步驟七 簽署臨時或正式買賣合約後，買方應考慮為物業購買保險（例如火險）以防有意外導致物業受到破壞或降價。當臨時買賣合約或正式買賣合約簽訂後，買方便要承受該單位的風險（例如因意外而導致的損失）。 步驟八 賣方把所有業權契據（顯示該單位擁有權的業權文件）交給其代表律師，並由賣方律師轉交買方律師審閱。如果所有契據均存放在現有按揭之承按人（通常是銀行），賣方律師便要安排銀行發放有關契據並轉交買方律師。 步驟九 買方律師審閱所有契據，並就任何業權問題向賣方律師發出書面提問。如果問題是合理的，賣方律師必須回答。買方律師會告知其客人有關回答是否滿意及賣方有否證明物業具有良好業權。 步驟十 除非正式買賣合約訂明單位不需要交吉（例如連租約出售而物業仍然給租客使用），否則賣方便要準備把單位清理妥當，待交易完成當日（即交樓日）將空置的單位交吉。 2. 我（

作為買方）簽訂臨時買賣合約後，才打算在正式買賣合約中加入配偶或父母的姓名。我可否這樣做？ 2. 我（作為買方）簽訂臨時買賣合約後，才打算在正式買賣合約中加入配偶或父母的姓名。我可否這樣做？ 是可以的。在簽訂正式買賣合約前，律師會要求閣下的配偶或父母簽署一份名為「提名書」的文件，用以確認閣下是被提名代表新的買方簽署早前的臨時買賣合約，而「新的買方」包括閣下和配偶（或父母）。如果「新的買方」不是香港任何住宅物業的實益擁有人，則無需為這份文件繳納從價印花稅（見《印花稅條例》（第 117 章）第 29AB 條）。提名書必須交給賣方律師，讓他們在草擬正式買賣合約時把有關姓名加入其中。 3. 如果我想將自己的單位出售或轉讓給一名家庭成員或親戚，我應該留意甚麼？ 3. 如果我想將自己的單位出售或轉讓給一名家庭成員或親戚，我應該留意甚麼？ 閣下毋須委託地產代理； 閣下毋須簽訂任何臨時買賣合約； 閣下仍須委託律師處理買賣或轉讓手續：如買方與閣下有血緣、婚姻或領養關係，雙方均可由同一位律師代表，否則便須由另一位律師代表買方； 如果樓價低於市價或該物業以餽贈形式轉讓（涉及錢銀交易）印花稅仍會以該物業的市價計算徵收。請向代表律師或印花稅署查詢計算的詳情。 5. 住宅物業買賣合約所徵收的印花稅（釐印費）是多少？ 5. 住宅物業買賣合約所徵收的印花稅（釐印費）是多少？ 正式買賣合約必須於以下期限內加蓋印花：

i) 簽署臨時買賣合約後 30 天內； ii) 簽署正式買賣合約後 30

天內（如正式買賣合約是緊接著臨時買賣合約後14 天內簽署）。買方律師會負責安排加蓋印花。若(1) 買家是香港永久性居民，以自己的名義購買該物業；(2) 在購買時不擁有任何其他住宅物業，應繳付的從價印花稅稅率按照物業的買賣價或市值（以較高者為準）而釐訂，表列如下：印花稅稅率按照物業的買賣價而釐訂，表列如下： 物業的買賣價/樓價 稅率 超過 不超過

若(1) 買家是香港永久性居民，以自己的名義購買該物業；(2) 在購買時不擁有任何其他住宅物業，應繳付的從價印花稅稅率按照物業的買賣價或市值（以較高者為準）而釐訂，表列如下：印花稅稅率按照物業的買賣價而釐訂，表列如下： 物業的買賣價/樓價 稅率 超過 不超過

住宅物業買賣合約所徵收的印花稅（釐印費）是多少？ 5.

住宅物業買賣合約所徵收的印花稅（釐印費）是多少？ 正式買賣合約必須於以下期限內加蓋印花：

i) 簽署臨時買賣合約後 30 天內； ii) 簽署正式買賣合約後 30

天內（如正式買賣合約是緊接著臨時買賣合約後14 天內簽署）。買方律師會負責安排加蓋印花。

若(1) 買家是香港永久性居民，以自己的名義購買該物業；(2) 在購買時不擁有任何其他住宅物業，應繳付的從價印花稅稅率按照物業的買賣價或市值（以較高者為準）而釐訂，表列如下：

印花稅稅率按照物業的買賣價而釐訂，表列如下： 物業的買賣價/樓價 稅率 超過 不超過

\$2,000,000 \$100 \$2,000,000 \$2,351,760 \$100 + 超過\$2,000,000的款額的10% \$2,351,760  
\$3,000,000 1.5% \$3,000,000 \$3,290,320 \$45,000 + 超過\$3,000,000的款額的10% \$3,290,320  
\$4,000,000 2.25% \$4,000,000 \$4,428,570 \$90,000 + 超過\$4,000,000的款額的10% \$4,428,570  
\$6,000,000 3% \$6,000,000 \$6,720,000 \$180,000 + 超過\$6,000,000的款額的10% \$6,720,000  
\$20,000,000 3.75% \$20,000,000 \$21,739,120 \$750,000 + 超過\$20,000,000的款額的10%  
\$21,739,120 --- 4.25% 舉例 某一住宅單位的買賣價是 \$3,200,000 ,  
就正式買賣合約所徵收的從價印花稅是: \$45,000 + 超過\$3,000,000的款額的10% = \$45,000 +  
\$200,000的10% = \$65,000 \*附註: (1)

如買方為非香港永久性居民或法團,則該買方須額外繳付買家印花稅。(2)

如買方已擁有住宅物業,則從價印花稅將按物業的買賣價或市值(以較高者為準)的 15%而釐訂。  
欲知更多有關印花稅的資料,可瀏覽稅務局的網頁。

6.「住宅」及「商業」物業之印花稅繳付手續是否有所不同?

6.「住宅」及「商業」物業之印花稅繳付手續是否有所不同?

就住宅物業而言,須於簽署臨時買賣合約及 /

或正式買賣合約後繳付印花稅。如果正式買賣合約是緊接著臨時買賣合約後 14

天內簽訂,便只須把正式買賣合約加蓋印花。

就商業或非住宅物業而言,買賣合約須按《印花稅條例》附表 1 第 1(1A) 類第 2

標準的稅率繳納從價印花稅。非住宅物業無需支付買家印花稅。 7.

買方可否申請延遲繳交印花稅? 7. 買方可否申請延遲繳交印花稅?

所有在2011年6月30日或之後簽署的住宅物業買賣協議,將不獲延遲繳交印花稅。 8.

物業買賣合約是否應在土地註冊處註冊? 費用是多少? 8.

物業買賣合約是否應在土地註冊處註冊? 費用是多少? 合約必須交與土地註冊處註冊,才可保障閣下的權益,因合約在註冊後便有正式官方紀錄,顯示閣下已購入某單位並已向所有人給予通知。買方律師會負責安排此註冊手續。現時,物業買賣合約的註冊費用是\$210

。有關文件註冊的詳情,請瀏覽土地註冊處的網頁。 9.

處理物業交易的律師費是多少? 有關費用是否按樓價之定額比例計算? 9.

處理物業交易的律師費是多少? 有關費用是否按樓價之定額比例計算?

定額比例的計算方法已被取消。閣下可以與律師商議費用。 1. 如果合約一方有其他過失(例如賣方把單位廚房內的一個小窗口打破),另外一方可否終止買賣合約或追討賠償? 1. 如果合約一方有其他過失(例如賣方把單位廚房內的一個小窗口打破),另外一方可否終止買賣合約或追討賠償? 要視乎遭違反的合約條款屬「主要條款」抑或「次要條款」。如屬主要條款,受害方可終止合約及向違約方索償。如屬次要條款,受害方只可向違約方索償。要分辨重要條款和次要條款須考慮有關侵害程度是否很嚴重。如果爭議被帶上法庭,便由法官作出最後決定。此原則亦可應用於物業交易。如果賣方只是把廚房的窗口打破(或可被視為違反次要條款),買方只可索償維修費,或要求賣方在交樓前更換窗口玻璃。在此情況下,買方可終止合約及要求退回訂金之可能性很微。合約雙方必須小心遵守與時限有關之條款,例如「時限是本合約的要素」或「就本協議所定的時間,必須嚴格遵守」等條款。這類條款提醒買賣雙方必須準時送交支票或鑰匙,否則便會違反合約之主要條款,而另一方有權終止買賣合約。 1. 雙方在簽署正式買賣合約後但於交樓日之前,有一些新費用出現(例如關於大廈的維修費),這些費用應由賣方或買方負擔? 1. 雙方在簽署正式買賣合約後但於交樓日之前,有一些新費用出現(例如關於大廈的維修費),這些費用應由賣方或買方負擔?

根據一個上訴法庭案例(Luk Stanley Ho Chang v Fook Man Finance Company Limited),要決定這類維修或翻新工程費用應由哪一方負擔,便須先查閱有關樓宇買賣合約內的條款。

在上述案例中,原告人(買方)及被告人(賣方)在2005年7月26

日簽訂樓宇買賣合約,而交易完成當日(即交樓日)是於2005年8月25

日。在簽署合約後但於交樓日之前,賣方發現大廈的業主立案法團曾於2005年7月4

日通過議決,為大廈進行大型維修及更換電梯。有關合約的其中一個條款註明,如有任何通告或議決要求賣方(作為大廈的共有人)負責維修或翻新大廈的公共地方或設施,而該通告或議決在雙方簽署樓宇買賣合約之前已經存在,則有關維修或翻新費用將由賣方繳付。因業主立案法團已於2005年7月

4日(即樓宇買賣合約日期之前)通過有關議決,上訴法庭裁定該筆維修費用須由賣方繳付。 1.

預售樓花的「同意方案」及「非同意方案」有何分別? 1.

預售樓花的「同意方案」及「非同意方案」有何分別? 同意方案 有關土地的政府租契條款可能會提到同意方案之實行。這方案適用於將會在某塊土地建成的樓宇發展項目,而地政總署署長須確保發展商符合一些條件,才批准該發展商出售樓花,買方因而可獲得保障。有關條件涉及下列範疇:

發展商的財政狀況及融資安排; 買賣合約的條款; 大廈公契的條款; 售樓書的內容; 及進行預售的方式。發展商 / 賣方律師須確保已遵照所有要求。賣方律師會保存買方支付的款項,並按照方案所規定的情況下發放款項給賣方。此方案容許同一間律師樓代表買賣雙方,但這不是必



需要遵守的，可是買方要留意該律師樓可能涉及利益衝突。閣下可從地政總署的網頁下載法律諮詢及田土轉易處第72號通函附錄3的同意方案下的正式買賣合約樣本。請注意，此合約樣本僅作參考用途，在簽署合約前，閣下應與地產代理或律師詳細查閱合約內容。非同意方案 如果樓宇並非座落於政府批出作發展用途的土地，買方便會受非同意方案保障。其一例子是在拆毀舊樓後，發展商在該土地重建新大廈。此方案由香港律師會監管，就預售樓花項目而要求律師遵守一些專業規則。此方案亦容許同一間律師樓代表買賣雙方，而代表律師須承諾確保買方受到與同意方案類似的保障。如未能切實遵守此方案的規則，有關律師會被視為專業失當及可被買方追討賠償。2. 如果發展商 / 賣方未能如期完成興建工程，因而延遲了交樓日期，買方可否終止買賣合約及追討賠償？2.

如果發展商 /

賣方未能如期完成興建工程，因而延遲了交樓日期，買方可否終止買賣合約及追討賠償？一般而言，如果認可人士因賣方無法控制的罷工、騷亂、意外，或惡劣天氣等原因所導致的延誤而批准延長完工時限，賣方便可延長完工時限。

若賣方沒有任何合理和合法的理由而未能如期完成興建工程，買方可選擇：終止買賣合約，並要求取回已付的所有款項及追討該款項從支付款項之日起至退款之日起累計的利息（通常是最優惠利率加年息2%）；或等待興建工程完成，但仍追討該款項從完工到期日直至實際完工日起累計的利息（通常是最優惠利率加年息2%）。

就通知賣方關於上述之選擇，買方須留意有時間限制。如有需要，請向律師徵詢法律意見。1.

業主立案法團及大廈管理人的功能是甚麼？1. 業主立案法團及大廈管理人的功能是甚麼？發展商或業主立案法團聘用大廈管理人（或大廈管理公司）去管理大廈，他們主要負責安排保養及維修大廈的公用地方、保持清潔、安排保安服務及監督收取管理費。《建築物管理條例》授權業主立案法團，去監察大廈管理人提供的服務及用作管理和保養工程的開支預算。業主立案法團作出的所有決議，必須得到大廈內一定比例的業主投票通過。當法團成立後，大廈管理人便要對法團負責，而法團亦有權解僱大廈管理人。2. 如何成立業主立案法團？2. 如何成立業主立案法團？現時沒有規定每幢多層大廈都需要成立業主立案法團，但它有助監察及統籌與大廈管理事務有關的各方。

成立業主立案法團之程序概述如下：第一階段（四項選擇）為委任管理委員會而召開業主會議。

在會議上，管理委員會將按照大廈公契規定或由合計業權份數（\*另見下列註釋）不少於

30%的業主決議委任而成立。業主可親自出席或委派代表出席投票通過決議（《建築物管理條例

》第3條）；如（a）段的方法未能實行，擁有合計業權份數不少於20%的業主可向民政事務局長

申請，要求當局下令該大廈的業主召開會議。在該業主會議上，可藉業主親自出席或委派代表出席

投票而以多數票通過的決議，委任出管理委員會（《建築物管理條例》第3A條）；如（b）段的方法

未能實行，擁有合計業權份數不少於10%的業主或民政事務局長可向土地審裁處申請，要求審裁處

下令該大廈的業主召開會議。在該業主會議上，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而以多數票

通過的決議，委任出管理委員會（《建築物管理條例》第4條）；如（c）段的方法未能實行，但大廈

由於沒有管理委員會及沒有管理的情況已對業主或住戶構成危險風險，民政事務局長可向土地

審裁處申請，要求審裁處下令該大廈的業主召開會議（會議法定人數只須不少於業主總人數的10%

）。在該業主會議上，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而以多數票通過的決議，委任出管理

委員會（《建築物管理條例》第40C條）。第二階段 在業主會議上委任出的管理委員會須在委出後

的28天內，向土地註冊處申請註冊成立業主立案法團。第三階段

業主立案法團在土地註冊處發出業註冊證書時成立。\*註釋：大廈公契一般會列明業權份數（或「

不可分割的份數」）的計算方法。一般來說，份數或會按照每單位的面積大小計算，較大面積的單

位所佔的份數會多些。公契亦可能會訂明大廈的公用地方所佔的份數。舉例：某幢大廈有

50個面積相近的單位，每位業主便擁有大廈的1/50份業權（即每單位佔2%）。如需要成立業主

立案法團，建議閣下找專業的物業管理公司徵詢意見。閣下亦可從土地註冊處的網頁索取更多資料

。10. 臨時買賣合約和正式買賣合約的條款有差異，情況會怎樣？10.

臨時買賣合約和正式買賣合約的條款有差異，情況會怎樣？通常，正式買賣合約中有一項條款規定

，即它將取代雙方之間先前的任何協議，因此以正式買賣合約為準。即使正式買賣合約並無此條款

，在香港買賣物業的情況下，一旦正式買賣合約擬定並簽署，即取代臨時買賣合約。11.

如果賣方/買方預期他會離開香港，因此無法簽署正式買賣合約，他可以做甚麼？11.

如果賣方/買方預期他會離開香港，因此無法簽署正式買賣合約，他可以做甚麼？他可在離港前根

據《授權書條例》（第31章）簽署一份名為授權書的法律文件，委任代理人代其行事。根據授權書

授予的權力可以是一般性的，也可以是特定於某項交易的。3.

如果我是聯權共有/分權共有業主之一，我可以出售我的物業嗎？3.

如果我是聯權共有/分權共有業主之一，我可以出售我的物業嗎？如果你與另一位共有人分權共有

該項物業，你可以隨時將你的物業權益出售給買家，而無需另一位共有人的同意和協議，因為分權

共有均持有物業的一個獨立部分。如果你是某物業的聯權共有人，你在該物業中並沒有獨立的權

益，你需要先劃分聯權共有，以便業權共有人分權共有該物業，然後分權共有人才能出售他的物業

權益。根據《物業轉易及財產條例》（第219章）第8

條，劃分聯權共有需要特定程序，而你應就該程序尋求特定的法律意見。 4.

如果我想把我的物業給我的丈夫/妻子，我應該簽訂買賣合約還是執行「送樓契」？ 4.

如果我想把我的物業給我的丈夫/妻子，我應該簽訂買賣合約還是執行「送樓契」？「送樓契」可能會造成業權上的潛在缺陷。根據《破產條例》（第6章）第49條，如果破產人在被裁定破產前5年內進行的交易被視為以低於一般價值而訂立的交易，法院可作出命令將其作廢。根據《破產條例》（第6章）第49(3)條，「送樓契」會被視為以低於一般價值而訂立交易。因此，如果某人通過「送樓契」將其物業轉讓給他/她的配偶，然後受讓人希望在「送樓契」的5年內將該財產出售給買家，買家可以質疑由於法院可根據《破產條例》（第6章）第49(2)條將「送樓契」作廢，因此業權存在缺陷。 9. 買家可否在簽訂臨時或正式買賣合約後拒絕完成購買凶宅？ 9.

買家可否在簽訂臨時或正式買賣合約後拒絕完成購買凶宅？不幸的是，凶宅並不是業權瑕疵。甚麼構成凶宅沒有法律定義，例如它是否意味著發生過兇殺或自殺的物業？它是否包括一個人死於自然原因（例如心臟病發作）的物業？因此很難向賣家和代理查詢一個單位是否凶宅。然而，一些銀行可能有一份物業的「黑名單」，其中列出了發生例如兇殺案等不幸事件並被媒體廣泛報導的物業。該物業的業權並無法律瑕疵，但銀行可能不願意向這些黑名單凶宅提供按揭貸款，因為擔心一旦銀行因拖欠還款而需要行使其出售物業的權力，買家可能因之前與該物業相關的不幸事件而不願購買該物業，導致凶宅可能難以出售。由於凶宅的業權沒有瑕疵，買家不能因為之前曾發生或與該單位有關的不幸事件而拒絕完成購買該單位。然而，如果物業被銀行列為凶宅，買家將難以獲得銀行貸款。買家唯一可行的解決方案是在簽署買賣合約前尋求按揭貸款的預先批核。