

第 7/2013 號法律

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》

簡介

1. 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》主要規範甚麼？（第 1 條）

答：第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）主要規範“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”的房地產中介等方面的規範。

2. 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》中“樓花”的定義？（第 2 條）

答：《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》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（例如多層住宅樓宇），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”。

3. 《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》不適用於哪些情況？（第 3 條）

答：不動產的轉讓者為澳門特別行政區或公共實體的法律行為（例如承諾轉讓尚未入伙的經濟房屋）不適用該法的規定。

4. 發展商何時可以開始銷售“樓花”？（第4、18條）

答：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。

5. 獲發銷售“樓花”預先許可需要哪些條件？（第5條）

答：興建中的樓宇須同時符合以下三個條件時，方可獲發銷售“樓花”的預先許可：

- 已獲發整體建築工程准照；
- 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；
- 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。

6. 有關“樓花”交易的合同有哪些形式上的要求？（第6條）

答：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。

7. “樓花”買賣合同須包含哪些內容？（第7條）

答：“樓花”買賣合同須包含法律附件所載的“必要事項”，如果缺少必要事項，買家可在“樓花”買賣合同公證認定後一年內提出撤銷合同。

8. “樓花”買賣合同為何須經律師確認？（第8、9條）

答：為確保“樓花”買賣合同符合本法及其他法律的規定，特別是包含本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。

9. 如何申請“樓花”交易合同的公證認定？（第9條）

答：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。

10. 何時申請有關“樓花”交易的物業登記？（第9、10條）

答：“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。

11. 甚麼是註銷登記的特別訴訟程序？（第11、12條）

答：當“樓花”的買家未按照合同的約定支付“樓花”款時，發展商可透過這個特別訴訟程序請求法院作出判決，註銷以買家名義作出的物業登記。

對註銷登記的判決不可提起平常上訴，但不妨礙雙方當事人可就“樓花”買賣或轉售合同所產生的爭議另行提起獨立的司法訴訟。

12. “樓花” 買賣可否簽訂“三方約”？（第 13 條）

答：“樓花” 買賣可以按照第 15/2001 號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》的規定，簽訂具預約的消費借貸合同（俗稱“三方約”），但有關的合同須同時遵守本法律有關預先許可、公證認定、必要事項以及律師確認等條文的規定。

13. 房地產中介可否代理銷售“樓花”？（第 14、18 條）

答：只有在有關的樓宇獲發預先許可後，房地產中介人方可與發展商訂立銷售“樓花”的房地產中介合同，否則房地產中介人和發展商都會被科處罰款。

在客戶要求時，房地產中介人須向其提供與發展商簽訂的房地產中介合同的副本，以便證明有資格代理銷售“樓花”。

房地產中介人須在訂立或修改房地產中介合同後五日內，將合同副本送交土地工務運輸局存檔。

14. 私人實體應如何履行其合作義務？（第 16、17、18 條）

答：為履行本法所賦予的監察職責，土地工務運輸局的人員可要求發展商、“樓花”的買家、銀行及房地產中介人等實體提供與“樓花”交易有關的文件及其他資料，以及進入售樓地點，各公共或私人實體均有義務提供協助。當土地工務運輸局要求提供有關的文件及資料時，銀行及其他金融機構、律師、法律代辦及房地產中介人的保密義務即被排除。

違反上述規定的私人實體將被科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款。

15.發展商在法律生效前已售出部分“樓花”，可否繼續銷售餘下的“樓花”？（第 26 條）

答：法律生效後，發展商只有在樓宇獲發預先許可後，方可繼續銷售之前尚未售出的“樓花”，且有關的合同須遵守本法律的所有規定，尤其是有關預先許可、公證認定、必要事項以及律師確認的規定。

16.買家在法律生效前簽署的“樓花”買賣合同是否有效？可否將“樓花”轉售？（第 26 條）

答：在法律生效前簽署的“樓花”買賣合同繼續有效，但如買家在法律生效後擬將“樓花”轉售，須先辦理“樓花”的物業登記，否則將無法申請“樓花”轉售合同的公證認定。如擬將“樓花”抵押亦然。

17.如何申請樓宇分層所有權的臨時登記？（第 26 條）

答：在法律生效前已經售出“樓花”但尚未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，發展商須在法律生效後九十日內向物業登記局申請辦理臨時登記。

如果發展商在九十日內未申請辦理分層所有權的臨時登記，則法律生效前購買“樓花”的買家或辦理“樓花”抵押的銀行亦可申請辦理該登記，而有關手續費由發展商負擔。

18.發展商可否申請法律生效前“樓花”合同的物業登記？（第 26 條）

答：在法律生效前已經售出“樓花”但尚未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，發展商在法律生效後九十日內申請辦理該臨時登記時，可以同時申請將所有已簽署的“樓花”買賣、轉售及抵押

合同作物業登記，有關合同的登記豁免繳納手續費，且分層所有權的臨時登記的手續費將減少百分之十。

19.申請法律生效前的“樓花”買賣合同登記是否需要繳納手續費？

(第 26 條)

答：在法律生效前已經辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，在法律生效後一年內申請辦理法律生效前簽署的“樓花”買賣合同的物業登記豁免繳納手續費。

在法律生效前未辦理分層所有權的臨時登記的樓宇，如在辦理分層所有權的臨時登記後一年內，申請辦理法律生效前簽署的“樓花”買賣合同的物業登記，亦豁免繳納手續費。

20.有關“特別登記”的規定適用於哪些樓宇？(第 27 條)

答：對於在法律生效前已獲發使用准照的樓宇，如由於物業登記上難以解決的原因而無法作出分層所有權的臨時登記，只要在法律生效前已簽署了承諾轉讓或承諾抵押的合同，且提交土地工務運輸局發出的載有使用准照編號和日期的獨立單位說明書的證明，則可例外地對該樓宇作出分層所有權的臨時登記。

21.“樓花”買賣合同的必要事項是否需要全部填寫？(附件)

答：簽訂“樓花”買賣合同須遵守有關必要事項的要求，但合同的條款應按實際情況訂定，如果有的必要事項的內容事實上並不存在（例如樓宇沒有附件第 4.8 項所指的社會設施），則只需注明“不適用”便可。

22. 必要事項的具體內容是否可自由約定？（附件）

答：按照法律第七條的規定，“樓花”買賣合同必須包含附件所載的全部必要事項，具體到每一事項的具體內容，則由買賣雙方本著公平、合理的原則自由約定。但有的事項涉及到法律的強制性規定的情況除外。

23. “樓花”買賣合同有關“樓花”款的支付應如何約定？（附件）

答：按照法律附件第 6.1 項的規定，簽訂“樓花”買賣合同時雙方須約定“樓花”款按樓宇興建進度分期支付，而最後一期“樓花”款的金額不得少於總價的百分之三十，且只能在獲發使用准照後支付。