



第7/2013號法律

Lei n.º 7/2013

承諾轉讓在建 樓宇的法律制度

**Regime Jurídico da Promessa de
Transmissão de Edifícios em Construção**

澳門特別行政區立法會

Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

第7/2013號法律
Lei n.º 7/2013

**承諾轉讓在建
樓宇的法律制度**

**Regime Jurídico da Promessa de
Transmissão de Edifícios em Construção**

在此刊載的資料僅供參考，如有差異，
以特區公報公佈的正式文本為準。

Os dados aqui publicados servem somente de
referência e, em caso de discrepância, prevalece
a versão oficial publicada no Boletim Oficial.

澳門特別行政區

第 7/2013 號法律

承諾轉讓在建樓宇的法律制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條
(一)項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律規範在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，以理順市場運作、增加交易透明度、保障交易各方合法權益。

第二條

定義

為適用本法律的規定，在建樓宇是指計劃興建、正在興建或已完成興建但仍未獲發有效使用准照的不動產；如

屬以分層所有權制度興建者，則指仍未完成設定分層所有權確定登記的不動產，包括獨立單位。

第三條

適用範圍

一、本法律適用於在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，但不影響下款規定的適用。

二、本法律不適用於：

（一）在本法律生效前作出的法律行為，但不影響第二十六條規定的適用；

（二）轉讓者為澳門特別行政區或公共實體的法律行為。

第四條

預先許可

僅在獲得土地工務運輸局的預先許可後，方可作出在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，否則該等法律行為無效。

第五條

預先許可的要件

一、在同時具備下列要件時方可獲發預先許可：

(一) 已獲發整體建築工程准照；

(二) 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；

(三) 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，則已在該樓宇的物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註。

二、上款(三)項所指的附註根據樓宇的整體建築工程准照及相關的說明書作出。

第六條

憑證

一、承諾轉讓在建樓宇的法律行為，以預約買賣合同或讓與合同地位的合同作為憑證。

二、承諾於在建樓宇上設定負擔或承諾將合同地位讓與他人的法律行為以私文書作為憑證。

三、以上兩款所指法律行為的立約人的簽名須經公證認定。

四、違反本條規定的法律行為無效。

第七條

合同的必要事項

一、預約買賣合同必須載有作為本法律組成部分的附件所載的事項，否則預約買受人可自上條所指公證認定之日起計一年內提出撤銷合同。

二、與上款所指事項的內容相抵觸的合同條款視為不存在。

第八條

律師確認

由律師作出聲明，以確認預約買賣合同符合本法律及其他適用法例的規定，並指明預約買賣合同載有本法律附件所載的必要事項，且其他合同條款與該等事項的內容不相抵觸。

第九條

公證認定

一、當按第六條的規定申請公證認定時，須提交有關的物業登記證明。

二、當出現下列任一情況時，公證員須拒絕對立約人的簽名作出公證認定：

（一）存在非以預約出售人、合同地位讓與人或預約設定負擔人的名義所作的臨時取得登記；

（二）預約買賣合同欠缺上條所指的律師聲明。

三、公證員須將經認定簽名的合同副本，以及為認定簽名所提交的一切文件副本存檔。

第十條

物業登記

一、在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為均須登記。

二、自作出第六條所指公證認定後三十日內須申請登記；如在該期間屆滿後申請，則須繳納三倍手續費。

三、以預約買受人名義作出的取得登記，以基於性質的臨時登錄作出，並以預約買賣合同為依據。

四、以合同地位受讓人名義作出的登記，以上款所指臨時登錄的附註的方式作出，並以讓與合同地位的合同為依據。

五、後續的讓與合同地位的登記，以新的附註方式作出，並以相關讓與合同地位的合同為依據。

六、以債權人名義作出的擔保物權的登記，以基於性質的臨時登錄作出，並以相關的預約合同為依據。

七、第三款至第六款所指的臨時登記在有效期屆滿後以相同期間自動續期。

八、如存有以預約買受人或合同地位受讓人名義作出的取得登記，則設定分層所有權的基於性質的臨時登錄在有效期屆滿後以相同期間自動續期。

九、即使已存有第三款至第六款所指的臨時登記，亦不妨礙作出有關更改分層所有權設定憑證的登記，但有關更改不得引致作為臨時登記的標的物的獨立單位被取消。

第十一條

註銷登記的特別訴訟程序

一、除《物業登記法典》規定的註銷情況外，第十條第三款至第六款所指的臨時登記，可根據法院在本條規定的特別訴訟程序中作出的判決予以註銷。

二、上款所指訴訟程序基於提交簡單聲請書而開展，該聲請書內須載明有關未支付任何一期已到期價金的事實及註銷登記的請求，且該事實僅可由書證證明。

三、聲請書須附同下列文件，否則將被初端駁回：

(一) 預約買賣合同及倘有的讓與合同地位合同的認證繕本；

(二) 催告預約買受人或受讓人支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明；

(三) 再次催告預約買受人或受讓人支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明，信函中須明確警告如在指定的不少於十五日的寬限期內不支付有關價金將解除合同，以及提起註銷登記的特別訴訟程序；

(四) 土地工務運輸局發出的已建樓宇層數的進度證明。

四、法院以獨任庭方式運作，且法官可採取其認為適當的調查措施。

五、訴訟程序具緊急性質，且無須強制委託律師。

六、被聲請人可在獲傳喚後十五日內提交答辯狀，只能以在合同所訂期間或聲請人所訂寬限期內已支付有關價金作為答辯理由，且僅可提交書證以證明有關事實。

七、法院在答辯期間屆滿後十五日內作出判決。

八、訴訟程序所徵收的訴訟費用與訴訟以外通知所徵收的費用相同。

第十二條

判決

一、對上條所指的判決不可提起平常上訴。

二、命令註銷登記的判決不妨礙雙方當事人可就預約買賣合同或倘有的讓與合同地位合同所產生的爭議另行提起獨立的司法訴訟。

第十三條

具預約的消費借貸合同

一、第15/2001號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》有關在建樓宇的具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同須遵守本法律第四條、第六條至第九條的規定。

二、如在訂立具預約的消費借貸合同前已經訂立預約買賣合同或讓與合同地位合同，則具預約的消費借貸合同內須載明有關預約買賣合同或讓與合同地位合同屬其組成部分，以及載明第十條第三款至第六款所指臨時登記的編號，否則無效。

三、如在訂立具預約的消費借貸合同前已經作出臨時取得登記，則須在該登記上作出“已訂立具預約的消費借貸合同”的附註。

第十四條

房地產中介

一、在第四條所指的預先許可發出後，房地產中介人方可與發展商訂立房地產中介合同。

二、應客戶的要求，房地產中介人須向其提供上款所指房地產中介合同的副本。

三、房地產中介人須於第一款所指合同訂立或修改後五日內將合同副本送交土地工務運輸局存檔。

第十五條

職權

一、土地工務運輸局負責監察本法律的遵守情況，並就本法律所定的行政違法行為提起程序，但不影響其他公共實體的職權；科處有關罰款屬土地工務運輸局局長的職權。

二、土地工務運輸局的人員為執行監察職務並經適當表明身份後，可進入售樓地點進行調查。

第十六條

合作義務

一、應土地工務運輸局為執行監察職務而提出的要求，任何公共或私人實體，尤其是發展商、預約買受人、合同地位受讓人、具擔保物權的債權人及房地產中介人均有提供協助的義務。

二、為監察的效力，上款所指實體應向經適當表明身份的土地工務運輸局的人員提供被要求的相關文件及其他資料，以及讓其進入售樓地點。

第十七條

特別義務

一、銀行及其他金融機構、律師、法律代辦及房地產中介人，均有義務不作出違反本法律規定的行為及不提供任何違反本法律規定的協助。

二、應土地工務運輸局為執行監察職務而提出的要求，上款所指的實體應提供與本法律規定的法律行為有關的文件，而其保密義務即被排除。

第二章

行政處罰

第十八條

行政違法行為

一、下列情況構成行政違法：

(一) 對違反第四條規定的發展商，科處擬承諾轉讓的在建樓宇價值的百分之十的罰款；

(二) 對未獲第四條所指預先許可而訂立房地產中介合同的發展商，科處作為有關合同標的之在建樓宇價值的百分之五的罰款；

(三) 對違反第十四條規定的房地產中介人，科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款；

(四) 對違反第十六條第二款及第十七條規定的私人實體，科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款。

二、有關在建樓宇價值的計算基礎為雙方當事人所訂的價值、房地產紀錄所載價值或財政局評估的價值，以當中較高者為準。

第十九條

法人的責任

一、法人，即使其屬不合規範設立者，無法律人格的社團及特別委員會，均須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指實體的責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的責任。

第二十條

繳納罰款的責任

一、違法者為法人時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳納與該法人負連帶責任。

二、如對無法律人格的社團或特別委員會科處罰款，則該罰款以該社團或委員會的共同財產支付；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或委員會成員的財產以連帶責任方式支付。

第二十一條

罰款的繳付及強制徵收

一、罰款須自接獲處罰決定通知之日起三十日內繳付。

二、如未在上款規定的期間內自願繳付罰款，須按照稅務執行程序的規定，以處罰決定的證明作為執行名義進行強制徵收。

第二十二條

通知義務

如公證員及物業登記局登記官在執行職務時發現違反本法律的情事，須通知土地工務運輸局。

第三章

最後及過渡規定

第二十三條

其他轉讓行為

不論以任何名義擬對在建樓宇作出轉讓或設定負擔，均須適用經適當配合後的本法律的規定。

第二十四條

通知方式

一、凡土地工務運輸局基於本法律的規定而作出的通知均須按有關合同所載的通訊地址以單掛號信作出。

二、推定應被通知的人自信件掛號日起第三日接獲前款所指通知，如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知。

三、如應被通知的人的地址處於澳門特別行政區以外的地方，上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方開始計算。

四、僅在因可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知的人在推定日期後才收到通知的情況下，方可推翻第二款所指的推定。

第二十五條

補充法律

對本法律未特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《公證法典》、《物業登記法典》、《行政程序法典》及十月四日第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

第二十六條

過渡規定

一、在本法律生效前已就在建樓宇的一部分作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為繼續有效，但就餘下部分作出該等法律行為時須遵守本法律的規定。

二、如在本法律生效前未完成設定分層所有權的臨時登記，但已就在建樓宇作出承諾轉讓或承諾設定負擔的法

律行為，則發展商須在本法律生效後九十日內申請作出該臨時登記。

三、如在上款所指期間屆滿後仍未申請設定分層所有權的臨時登記，則本法律生效前已作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為的利害關係人亦可申請作出該登記，而有關手續費由發展商負擔。

四、如發展商按第二款的規定申請設定分層所有權的臨時登記時提交所有在本法律生效前經其參與訂立的預約買賣合同、讓與合同地位的合同及預約設定負擔的合同的認證繕本而申請登記有關法律行為，則設定分層所有權的臨時登記的手續費減少百分之十。

五、對在本法律生效前已訂立的預約買賣合同、讓與合同地位的合同及預約設定負擔的合同，在下列情況下所作出的登記豁免繳納手續費：

(一) 發展商按第四款規定申請登記；

(二) 如屬在本法律生效前已完成在建樓宇的設定分層所有權臨時登記的情況，在本法律生效之日起一年內申請登記；

(三)如屬按第二款或第三款的規定申請設定分層所有權臨時登記的情況，在完成該登記之日起一年內申請登記。

六、如在本法律生效前已訂立預約買賣合同，當嗣後讓與合同地位或承諾設定負擔時須遵守本法律的規定，但關於預先許可、律師確認及合同的必要事項的規定除外。

第二十七條

特別登記

一、對在本法律生效前已獲發使用准照的樓宇，如無法作出設定分層所有權的臨時登記，只要同時具備下列要件，則可例外地作出該登記：

(一) 在本法律生效前已透過私文書訂立承諾轉讓或設定負擔的合同；

(二) 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。

二、上款所指的登記以基於性質的臨時登錄作出，且登錄中須註明先前引致無法登記的原因。

三、以上兩款所指的登記在有效期屆滿後以相同期間自動續期，直至引致無法登記的情況規範化為止。

四、不得以其他登記性質的理由妨礙作出第一款所指的登記。

五、除發展商外，任何預約買受人、合同地位受讓人、具擔保物權或承諾設定負擔合同的債權人均可申請作出第一款所指的登記，而有關手續費由發展商負擔。

六、在作出第一款所指的設定分層所有權的登記後，可透過本法律生效前訂立的承諾轉讓、讓與合同地位及承諾設定負擔的合同作為憑證，按第十條第三款至第六款的規定作出臨時登記。

七、根據本條的規定而作出的登記不影響第三人的所有權或其他性質的權利。

第二十八條

生效

本法律自公佈翌月之首日起生效。

二零一三年五月二十一日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一三年五月二十三日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

附件

(第七條第一款所指者)

合同的必要事項

1. 立約人的認別資料：

1.1 自然人：姓名、婚姻狀況、財產制度、住址，以及身份證明文件（註1）的類別、編號及發出機關；

1.2 法人：名稱、住所及法人登記編號。

2. 立約人的代理人的認別資料：

姓名、婚姻狀況、住址、代理所依據文件的類別，以及身份證明文件（註1）的類別、編號及發出機關。

3. 立約人或代理人的聯繫資料及通知方式的約定：

3.1 通訊地址及聯繫電話；

3.2 通知的方式及效果。

4. 在建樓宇的基本狀況：

4.1 預先許可編號；

4.2 在建樓宇的名稱；

4.3 在建樓宇所在土地的位置、面積、性質、物業標示編號；

4.4 批地文件的日期及編號、批地年限；

4.5 在建樓宇的幢數、樓宇高度、樓層數目、獨立單位的用途；

4.6 抵押的登錄編號、抵押權人、抵押所擔保的金額，以及其他依法須登記的對在建樓宇的限制和負擔、訴訟、裁判的登錄編號；

4.7 在建樓宇的花園、會所、康樂設施是否屬共同部分，以及會所、康樂設施的營運方式、開放對象、收費標準；

4.8 在建樓宇的社會設施的位置、面積及用途；

4.9 在建樓宇的外牆、大堂、電梯用料的簡要描述；

4.10 擬轉讓的獨立單位的名稱、用途、層高、實用面積、間隔、共同部分的分攤面積（附平面圖）；

4.11 擬轉讓的獨立單位的地面、牆身、門窗的用料的簡要描述，以及廚房、衛生間的設備及用料的簡要描述。

5. 樓宇的管理和保養：

5.1 樓宇物業管理的實體、主要服務內容、收費標準；

5.2 發展商對樓宇的露天部分、外牆、排水管或其他部分提供保修服務的承諾；

5.3 在發出樓宇的使用准照時向預約買受人或合同地位受讓人提供樓宇管理規章的承諾。

6. 合同履行的條件：

6.1 擬轉讓的獨立單位的總價、首期金額、按樓宇興建進度分期支付餘款的方式及在獲發使用准照後支付至少佔總價百分之三十的最後一期餘款的約定；

6.2 預計交付獨立單位的時間；

6.3 修改圖則須經預約買受人或合同地位受讓人同意的情況的約定；

6.4 發展商在獲支付獨立單位的總價時申請註銷涉及該單位且由其設定的抵押登錄的承諾；

6.5 預約買受人或合同地位受讓人對樓宇共同部分應承擔的責任；

6.6 按照批地合同及街道準線圖的規定，須由預約買受人或合同地位受讓人承擔的責任；

6.7 買賣雙方所應負擔的稅務責任；

6.8 合同的簽署地、簽署日期及所簽署的合同份數。

7. 合同遲延履行、不履行和瑕疵履行的責任：

7.1 構成合同遲延履行及不履行的情況，以及處理方式；

7.2 獨立單位實用面積及共同部分分攤面積與圖則面積誤差的處理方式。

註1：身份證明文件是指澳門特別行政區居民身份證、香港特別行政區居民身份證、中華人民共和國居民身份證、澳門駕駛執照，以及護照。

註2：附件所載事項的內容須按實際情況填寫，如事實上不存在則須指明“不適用”。