

契约注册服务影片字幕

角色

May — 律师

Mary — 首次置业人士

Duncan — Mary 的表哥

字幕

May: Mary, 好久不见了。

Mary: 对呀, 今天我的表哥陪伴我来签约。

May: 随便坐。Mary, 恭喜你, 终于存了足够的钱付首期买楼。放心吧, 作为好朋友, 我会把你的契约办得很妥当, 现在让我向你解释一下这份买卖合约。

(解释买卖合约中……)

May: 大概是这样, 没有问题的话, 就在最后一页签名吧。加盖厘印后, 我们会替你把手合约交付土地注册处办理注册。

Mary: 不是签了名就完成了吗? 还有什么要做?

May: 还未完成的。首先要将签好的买卖合约拿去税务局加盖厘印, 缴付印花税, 然后再交付土地注册处办理注册, 这样就可以保障你的权益。根据《土地注册条例》, 一份文书要在签立后一个月内办理注册才享有优先权。如果没有办理注册, 在某些情况下该份文书会被视为无效。稍后在买卖成交日签了转让契, 我们同样会将转让契加盖厘印和办理注册, 然后土地登记册便会显示你是业主了。

Mary: 表哥, 早前 May 说会把买卖合约和转让契交付土地注册处办理

注册，并提及优先权，你是在该部门工作的，可否解释一下什么是优先权？

Duncan: 当然可以。现在香港是实行契约注册制度。根据《土地注册条例》，一份文书于签立后一个月内在土地注册处办理注册，其优先次序就会受到保障，比起其他在较后时间签立的文书会有优先权。假如有物业诉讼，法庭亦会视乎情况考虑这一点。

Mary: 那么将契约交付注册还有其他作用吗？

Duncan: 我们会把注册了的文书，记录在相关的土地登记册上，业主的物业权益会得到反映。就正如 May 所说，土地登记册上会显示你是登记业主。

Mary: 所以买家一般在买楼之前都会进行查册，检视业权资料和过往的成交纪录。我都有这样做的。

Duncan: 聪明啊。正因为上一位业主完成了文书注册这个程序，所有要做物业买卖的人才可以查阅相关的土地纪录。

Mary: 既然文书注册那么重要，我是否应该将所有文件都办理注册，包括我将来供楼的还款单，那就确保万无一失啦。

Duncan: 并非所有文书都可以办理注册的。凡是影响香港土地，并符合《土地注册条例》和《土地注册规例》的文书才可办理注册。

Mary: 原来是这么严谨的。一般来说，把契约交付注册后，要多久才能完成注册呢？

Duncan: 一般来说，大约 15 个工作日。

Mary: 我的契约要一个月内在土地注册处办理注册才有优先权，是否已包括你们处理契约的时间？

Duncan: 根据《土地注册规例》，一份契约的注册日期要视乎我们何时收到该份契约。其实注册一份契约是要涉及很多程序，让我简单地向你介绍。

Duncan: 首先，律师楼需要把你的契约连同一份已填写的注册摘要和注册费，交付我们的收契柜位办理注册。

Duncan: 我们的同事会把注册摘要上的主要资料即日输入电脑系统。第二日，该份文书的主要资料就会显示在土地登记册的「等待注册的契约」一栏内。

Duncan: 然后，我们的同事会审阅该份契约和注册摘要，确保它们符合《土地注册条例》和《土地注册规例》才会注册在土地登记册上。

Mary: 是否我或 May 取回已办理注册的契约，便可完成整个注册程序？

Duncan: 还有最后一步。完成注册的契约会在中央影像处理中心以先进的影像处理方式储存到电脑系统。然后我们会将契约送回 May 的律师楼。

Mary: 现在才知道原来在买卖物业背后，土地注册处的角色是这么重要的。这次幸好有你陪伴我来签约，让我以茶代酒多谢你，干杯！