

契約註冊服務影片字幕

角色

May — 律師

Mary — 首次置業人士

Duncan — Mary 的表哥

字幕

May：Mary，好久不見了。

Mary：對呀，今天我的表哥陪伴我來簽約。

May：隨便坐。Mary，恭喜你，終於存了足夠的錢付首期買樓。放心吧，作為好朋友，我會把你的契約辦得很妥當，現在讓我向你解釋一下這份買賣合約。

（解釋買賣合約中……）

May：大概是這樣，沒有問題的話，就在最後一頁簽名吧。加蓋釐印後，我們會替你把合約交付土地註冊處辦理註冊。

Mary：不是簽了名就完成嗎？還有什麼要做？

May：還未完成的。首先要將簽好的買賣合約拿去稅務局加蓋釐印，繳付印花稅，然後再交付土地註冊處辦理註冊，這樣就可以保障你的權益。根據《土地註冊條例》，一份文書要在簽立後一個月內辦理註冊才享有優先權。如果沒有辦理註冊，在某些情況下該份文書會被視為無效。稍後在買賣成交日簽了轉讓契，我們同樣會將轉讓契加蓋釐印和辦理註冊，然後土地登記冊便會顯示你是業主了。

Mary：表哥，早前 May 說會把買賣合約和轉讓契交付土地註冊處辦理註冊，並提及優先權，你是在該部門工作的，可否解釋一下什麼是優先

權？

Duncan：當然可以。現在香港是實行契約註冊制度。根據《土地註冊條例》，一份文書於簽立後一個月內在土地註冊處辦理註冊，其優先次序就會受到保障，比起其他在較後時間簽立的文書會有優先權。假如有物業訴訟，法庭亦會視乎情況考慮這一點。

Mary：那麼將契約交付註冊還有其他作用嗎？

Duncan：我們會把註冊了的文書，記錄在相關的土地登記冊上，業主的物業權益會得到反映。就正如 **May** 所說，土地登記冊上會顯示你是登記業主。

Mary：所以買家一般在買樓之前都會進行查冊，檢視業權資料和過往的成交紀錄。我都有這樣做的。

Duncan：聰明啊。正因為上一位業主完成了文書註冊這個程序，所有要做物業買賣的人才可以查閱相關的土地紀錄。

Mary：既然文書註冊那麼重要，我是否應該將所有文件都辦理註冊，包括我將來供樓的還款單，那就確保萬無一失啦。

Duncan：並非所有文書都可以辦理註冊的。凡是影響香港土地，並符合《土地註冊條例》和《土地註冊規例》的文書才可辦理註冊。

Mary：原來是這麼嚴謹的。一般來說，把契約交付註冊後，要多久才能完成註冊呢？

Duncan：一般來說，大約 15 個工作天。

Mary：我的契約要一個月內辦理註冊才有優先權，是否已包括你們處理契約的時間？

Duncan：根據《土地註冊規例》，一份契約的註冊日期要視乎我們何時收

到該份契約。其實註冊一份契約是要涉及很多程序，讓我簡單地向你介紹。

Duncan：首先，律師樓需要把你的契約連同一份已填寫的註冊摘要和註冊費，交付我們的收契櫃位辦理註冊。

Duncan：我們的同事會把註冊摘要上的主要資料即日輸入電腦系統。第二日，該份文書的主要資料就會顯示在土地登記冊的「等待註冊的契約」一欄內。

Duncan：然後，我們的同事會審閱該份契約和註冊摘要，確保它們符合《土地註冊條例》和《土地註冊規例》才會註冊在土地登記冊上。

Mary：是否我或 **May** 取回已辦理註冊的契約，便可完成整個註冊程序？

Duncan：還有最後一步。完成註冊的契約會在中央影像處理中心以先進的影像處理方式儲存到電腦系統。然後我們會將契約送回 **May** 的律師樓。

Mary：現在才知道原來在買賣物業背後，土地註冊處的角色是這麼重要的。這次幸好有你陪伴我來簽約，讓我以茶代酒多謝你，乾杯！