

# 房地產買賣須知

房地產買賣往往是人生當中最大的投資。根據美國法例，擁有產業權亦同時附帶多種法律責任。所以，整個交易過程必須小心考慮及處理。

## 合約和訂金

當找到合適的房地產而決定購買時，第一步是簽署買賣合約及繳付訂金。合約通常是由賣方律師預備。買方應在簽署合約前聘用代表律師處理一切有關合約簽署前後應進行的步驟及程序。於簽署合約前買賣雙方都應明白合約中的條款和責任。

照一般房地產買賣而言，每一方（賣方、買方、銀行）各有代表律師。每方律師只負責維護其當事人應有的利益，並無義務向對方解釋合約細節及其法律後果。一旦簽署合約後，如有不良法律後果，每方都要負上責任。所以應在簽約前徵求律師的專業意見來瞭解您的責任和權利，以免日後產生麻煩，招致損失。

房地產買賣是一項龐大投資，不少人為了節省些許律師或其他專業調查費用而招致巨大損失，實在不是明智之舉。

## 調查產業權

調查產業權是買賣過程中最重要的步驟之一。產業權調查報告可以清楚說明賣方是否完全擁有合法的產業權，或其他人是否有產業扣押權或有任何產業權障礙。此外，調查報告亦會指示有否限制產業享用權的條例或合約。一般而言，買方的代表律師會在簽署合約後馬上委派專業產權服務公司來進行產業權調查。調查後，專業產權公司會發出一份調查報告，說明調查結果及產業權保險的條件。產業權保險是不可缺少的保障。這種保險可保障因產業權爭議而需要入稟法院和爭取產業權的經濟損失。如在成交之後發覺產業權出現問題，可向保險公司申請保險及賠償。

## 成交及產業權登記

成交（Closing）是買賣房地產的最後程序。買主必須在成交時付清全部購買價才可取得產業權鑰匙入住。在成交當日，買賣雙方必須簽署所有有關法律文件，將產業權轉易給買主及完成買賣合約中的條款和承諾。買主必須在政府房地產登記處註冊產業權轉讓，才算完滿地成為新業主。

房地產買賣是很大投資，而且還涉及法律上多種的責任，所以買賣雙方都應找專業律師代為辦理，以免除日後的麻煩及損失。

*以上資料只供讀者作為法律常識和參考，並不等於個別法律意見。詳情請向專業律師查詢。*

## 廖巧琳律師事務所 Law Office of Stella S. Liu

電話：(212) 267-9878

傳真：(212) 267-1226

網址：<http://www.StellaLiu.com>

版權所有，未經書面授權，禁止翻印。

Copyright 2015 Stella S. Liu.

All Rights Reserved

Rev (12/15)

