

本文於2021年4月5日（星期一）於星島日報（A9）的「法人法語」專欄刊登

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

淺談物業「釘契」

筆者不時聽到客戶投訴物業被「釘契」。「釘契」，就是業權出現問題，而這些問題在土地註冊處登記了，構成產權負擔（Incumbrances）。釘契的其中目的是阻止業主出售或按揭有關物業。除非問題在出售時已解決，否則問題很可能連同物業一併「過戶」給新業主。銀行對於「釘契樓」普遍都比較謹慎，令申請按揭「上會」或轉按時受到限制，成功出售的機會大打折扣，此亦會反映在樓價上。

釘契在甚麼情況下發生？

- （一）違反大廈公契—例如業主長期拖欠管理費或維修費等；
- （二）原業主自身問題—例如欠債人被債權人

循法律途徑追討及凍結資產，債權人於土地註冊處登記還款命令；或出現在聯名物業，當其中有人不滿業權分配，將法庭告票於土地註冊處登記，以免有人在判決前將物業轉手。常見的事例就是離婚訴訟案的其中一方爭奪婚姻居所或爭產；

（三）物業問題—物業違反建築物條例，包括僭建令、清拆令、維修令、渠務令、斜坡令等被大廈業主立案法團、管理公司或屋宇署等政府部門發出命令。

釘契可以怎樣處理？

買家在簽署臨時買賣合約中註明業主必須要先清還債項或完成修葺等相關物業問題。為避免日後

爭拗，筆者最常建議的做法就是可預先將部分訂金，交由賣方律師暫時託管，直至該物業在成交前解除於土地註冊處登記的釘契事項，訂金方可發放予賣家。

如果買家願意承擔風險的話，也可以進行交易。當然，如果買家一旦接受了，他日不可以此作為訴訟或「踢契」理據。



陳詩行
執業律師

香港律師會鄭重聲明，本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。