

瑞士房地產購買流程：預訂、公證書與土地登記

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

在瑞士購買房地產須遵循一套正式程序，在一些重要方面與亞洲、中東或普通法法域的做法不同。公證書是強制性的，公證制度因州而異，所有權只有在土地登記簿登記後才發生轉移。了解這些步驟，有助於買方規劃資金和時間安排。

1 預訂與準備步驟

買賣雙方就主要條款達成一致後，開發商和經紀人常常要求籤訂預訂協議並支付預訂款。此類協議很常見，但其法律效力有限，因為購買土地的承諾只有以公證書形式作出才具有約束力。因此，根據措辭和具體情況，依簡單書面協議支付的預訂費在買方退出時可能可以退還。買方在轉賬之前應仔細閱讀這些文件。

在此階段，買方應取得最新的土地登記簿摘錄，審查地役權、抵押權及其他權利負擔，核查分區規劃和建築許可；外國買方還應確認其在《Lex Koller》下的地位。

2 公證書

根據《瑞士債務法》（CO）第 216 條，土地買賣合同必須以公證書形式訂立。同樣的要求也適用於條件固定的優先購買權協議、

瑞士房地產購買流程：預訂、公證書與土地登記

選擇權以及未來出售合同。公證人起草公證書，向當事人宣讀或由當事人審閱，並認證簽名。不懂該州官方語言的當事人可能需要翻譯件或口譯員，應提前安排。

3 各州的公證制度

公證法屬於州的權限，各州制度差異很大。部分州，包括日內瓦、沃州和巴塞爾城市州，設有作為自由職業者執業的獨立公證人。在蘇黎世州，公證處是由領薪公證人任職的國家機構。其他州則實行混合制度，持有公證執照的律師也可以製作公證書。一般而言，土地公證書必須在房地產所在的州製作，各州收費差別明顯。

4 定金、付款與時間安排

簽署公證書時，通常支付一筆定金，一般約為購買價格的百分之十，餘款在交割時支付。為保護雙方，付款通常通過公證人進行，或由買方銀行出具不可撤銷的付款承諾作為擔保。對於新建項目，購買價格有時隨施工進度分期支付，這要求為買方提供適當的擔保。

5 所有權轉移

依照《瑞士民法典》（CC）第 656 條，所有權只有在土地登記簿登記後才發生轉移。公證人通常在交割後提交登記申請，登記自記入日記簿之日起產生法律效力。在簽約與登記之間，買方享有的是合同上的請求權，因此付款時間與登記時間應緊密銜接。

6 實踐中行之有效的做法

- 在簽署公證書之前避免支付大額預訂款，或確保其明確可以退還。

- **通過公證人或銀行付款承諾為購買價格提供擔保**，而不是直接向賣方付款。
- **根據所在州規劃時間安排**，因為公證人的時間、收費和登記實踐各不相同。

7 Ressos Legal 如何提供幫助

我為買方審查購買協議和預訂文件提供諮詢，並在整個交易過程中與公證人、銀行和土地登記處進行協調。歡迎[與我聯繫](#)，進行初步溝通。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至2026年9月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/swiss-property-purchase-process-notary-land-register