

土地查冊個案 | 答案與解釋

代理受賣方委託出售一個住宅單位。廣告另稱連一個有獨立物業識別的車位出售。以下為 2026-09-25 的教學查冊，原定即日簽臨約，後改至 2026-10-09。先閱讀四部分，再回答八題。

原創模擬教材，人物、地址、銀行及編號均屬虛構；並非土地註冊處文件、官方試題或法律意見。只訓練文件判讀，不代表完整考試範圍或合格預測。

物業資料 / Property Particulars

Property Reference	TEACH-FLAT-01 (FICTIONAL)
Address	FLAT A, 8/F, EXAMPLE COURT, 18 SAMPLE ROAD, KOWLOON
Lot	TEACHING LOT 100
Share of Lot	12/1000
Lease Term	75 YEARS FROM 1 JUL 1997
Rent per Annum	AS SPECIFIED IN THE GOVERNMENT LEASE
Search Date	25 SEP 2026

業主資料 / Owner Particulars

Name of Owner	CHAN MAN KIT
Capacity	SOLE OWNER
Instrument	ASSIGNMENT
Memorial No.	TEACH-A001
Date of Instrument	10 JUN 2018
Date of Registration	25 JUN 2018
Consideration	HK\$6,200,000

物業涉及的轆轤 / Incumbrances

Memorial No.	TEACH-M001
Instrument	MORTGAGE
Date of Instrument	10 JUN 2018
Date of Registration	25 JUN 2018
In Favour Of	EXAMPLE BANK LIMITED
Consideration	HK\$4,000,000
Remarks	NO DISCHARGE ENTRY SHOWN IN THIS TEACHING EXTRACT

等待註冊的契約 / Deeds Pending Registration

Memorial No.	TEACH-P001
Instrument	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE
Date of Instrument	23 SEP 2026
Date Delivered	24 SEP 2026
In Favour Of	LEE KA YAN
Remarks	REGISTRATION WITHHELD

查冊判讀練習 | 逐項詳解

Q1 要核對廣告所述車位的登記業主，還欠哪份資料？

- A. 單位的最新管理費單
- B. 屋苑停車場的一般平面圖
- C. 該車位的獨立土地登記冊
- D. 賣方支付單位訂金的收據
- E. 單位在 2018 年的成交記錄

答案 C | 車位有獨立物業識別，必須以它本身的登記冊核對業主及記項，不能借用單位資料。

其他選項：A、B 可提供管理或位置線索；D、E 關於單位交易，均不能證明車位登記業主。

依據：監管局：臨時買賣合約

Q2 只按本案業主資料欄，誰列為登記業主？

- A. CHAN MAN KIT
- B. LEE KA YAN
- C. EXAMPLE BANK LIMITED
- D. CHAN MAN KIT 與 LEE KA YAN 聯權共有
- E. CHAN MAN KIT 與銀行分權共有

答案 A | 業主資料明列 CHAN MAN KIT，持有方式為 SOLE OWNER。待註冊文書有另一名字，不會把該名字自動加入業主資料欄。

其他選項：B 是待註冊協議受益人；C 是承按人；D、E 自行加入文件沒有記載的共有關係。

依據：土地註冊處：土地登記冊常見問題

查冊判讀練習 | 逐項詳解

Q3 可否由 HK\$4,000,000 直接得出查冊當日的按揭結欠？

- A. 可以，代價每月會按還款更新
- B. 可以，扣除物業現值便得結欠
- C. 可以，扣除最初樓價便得結欠
- D. 不可以，因為結欠必定是零
- E. 不可以，仍須核實銀行結欠資料

答案 E | 登記代價與現時未償還金額是不同資料。案例沒有還款記錄，不能算出結欠，也不能斷言已全數清還。

其他選項：A 假設登記冊是即時帳單；B、C 混淆樓價與債務；D 在資料不足下反向推定零結欠。

依據：監管局：臨時買賣合約

Q4 TEACH-P001 的 REGISTRATION WITHHELD 最直接表示甚麼？

- A. 買方已自動成為登記業主
- B. 註冊未完成，須追查中止原因
- C. 買賣協議已被法院宣告無效
- D. 整份土地登記冊已不可查閱
- E. 文書從此不可能完成註冊

答案 B | 中止註冊是程序狀態。土地註冊處可要求遞交方澄清；文書最後可能完成註冊，也可能不完成。

其他選項：A 把交付當完成；C 把程序當法律裁決；D、E 加上紀錄沒有支持的結論。

依據：土地註冊處：土地登記冊常見問題

查冊判讀練習 | 逐項詳解

Q5 臨約改在 10 月 9 日簽署，代理應怎樣處理查冊？

- A. 沿用舊查冊，只要求賣方口頭確認
- B. 簽約後翌日查冊，再補發給買方
- C. 只核對業主姓名，略過負擔記項
- D. 緊接簽約前重新查冊，向買方提供副本
- E. 等正式成交當日才首次更新查冊

答案 D | 本案為住宅賣方代理。簽約前即時查冊及提供副本是具體程序；舊查冊、口頭保證或事後補做都不能取代。

其他選項：A 忽略時點；B、E 太遲；C 即使姓名相同也可能漏掉新負擔。

依據：監管局：土地查冊執業通告

Q6 要判斷本案按揭契對出租有何限制，最合適的下一步是甚麼？

- A. 只查看屋苑其他單位的租金
- B. 索取按揭契及適用同意文件審閱
- C. 由 2018 年按揭金額推算限制
- D. 只問租客是否接受現狀
- E. 把業主姓名與廣告姓名比較

答案 B | 查冊只有記項，沒有完整按揭條款。須看相關文書及適用同意文件，必要時由律師確認，不能由金額或口頭接受推算。

其他選項：A 關乎租值；C 沒有條款依據；D 不代表銀行同意；E 是身份核對，未解決出租限制。

依據：土地註冊處：契據註冊

查冊判讀練習 | 逐項詳解

Q7 另一份買賣協議已簽署及交付註冊，但題目沒有說註冊完成。哪個說法最準確？

- A. 必已列為完成註冊的轆轤
- B. 必已把買方列為登記業主
- C. 必不會出現在等待註冊部分
- D. 必須核實是否已完成註冊
- E. 必已因尚未註冊而無效

答案 D | 「已交付」只交代遞交程序，不能補出「已完成」。判讀欄目要按題目明示的註冊狀態；缺資料便核實，不猜測。

其他選項：A、B 擅自補上完成結果；C 排除了可能的待註冊狀態；E 把未註冊等同無效。

依據：土地註冊處：土地登記冊常見問題

Q8 假設另一物業的查冊沒有顯示按揭，以下哪個結論仍不能單憑查冊得出？

- A. 查冊是一個指定時點的紀錄
- B. 仍可另取相關文書檢視條款
- C. 物業必定沒有任何法律或實物問題
- D. 仍須核對所查物業是否正確
- E. 仍須按交易需要核實其他資料

答案 C | 查冊不能取代驗樓、完整文書及法律審閱。「沒有某記項」只是一項紀錄觀察，不是沒有一切風險的保證。

其他選項：A、B、D、E 都保留查核界線；C 才把有限資料誇大成全面保證。

依據：土地註冊處：契據註冊

Q1-Q6 使用案例；Q7-Q8 為延伸情境。八題短練習不能預測考試合格。

官方依據及網上練習：<https://www.eaqepapers.com/study/land-search/>