

瑞士房地产购买流程：预订、公证书与土地登记

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

在瑞士购买房地产须遵循一套正式程序，在一些重要方面与亚洲、中东或普通法法域的做法不同。公证书是强制性的，公证制度因州而异，所有权只有在土地登记簿登记后才发生转移。了解这些步骤，有助于买方规划资金和时间安排。

1 预订与准备步骤

买卖双方就主要条款达成一致后，开发商和经纪人常常要求签订预订协议并支付预订款。此类协议很常见，但其法律效力有限，因为购买土地的承诺只有以公证书形式作出才具有约束力。因此，根据措辞和具体情况，依简单书面协议支付的预订费在买方退出时可能可以退还。买方在转账之前应仔细阅读这些文件。

在此阶段，买方应取得最新的土地登记簿摘录，审查地役权、抵押权及其他权利负担，核查分区规划和建筑许可；外国买方还应确认其在《Lex Koller》下的地位。

2 公证书

根据《瑞士债务法》（CO）第 216 条，土地买卖合同必须以公证书形式订立。同样的要求也适用于条件固定的优先购买权协议、

瑞士房地产购买流程：预订、公证书与土地登记

选择权以及未来出售合同。公证人起草公证书，向当事人宣读或由当事人审阅，并认证签名。不懂该州官方语言的当事人可能需要翻译件或口译员，应提前安排。

3 各州的公证制度

公证法属于州的权限，各州制度差异很大。部分州，包括日内瓦、沃州和巴塞爾城市州，设有作为自由职业者执业的独立公证人。在苏黎世州，公证处是由领薪公证人任职的国家机构。其他州则实行混合制度，持有公证执照的律师也可以制作公证书。一般而言，土地公证书必须在房地产所在的州制作，各州收费差别明显。

4 定金、付款与时间安排

签署公证书时，通常支付一笔定金，一般约为购买价格的百分之十，余款在交割时支付。为保护双方，付款通常通过公证人进行，或由买方银行出具不可撤销的付款承诺作为担保。对于新建项目，购买价格有时随施工进度分期支付，这要求为买方提供适当的担保。

5 所有权转移

依照《瑞士民法典》（CC）第 656 条，所有权只有在土地登记簿登记后才发生转移。公证人通常在交割后提交登记申请，登记自记入日记簿之日起产生法律效力。在签约与登记之间，买方享有的是合同上的请求权，因此付款时间与登记时间应紧密衔接。

6 实践中行之有效的做法

- 在签署公证书之前避免支付大额预订款，或确保其明确可以退还。

- **通过公证人或银行付款承诺为购买价格提供担保**，而不是直接向卖方付款。
- **根据所在州规划时间安排**，因为公证人的时间、收费和登记实践各不相同。

7 Ressos Legal 如何提供帮助

我为买方审查购买协议和预订文件提供咨询，并在整个交易过程中与公证人、银行和土地登记处进行协调。欢迎[与我联系](#)，进行初步沟通。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至2026年9月的法律状况。

在线版本: cn.helveticaregister.com/swiss-property-purchase-process-notary-land-register