

置業秘笈（五）——慎防「二手樓陷阱」

自從「一手樓」法例實施後，現時購買「一手樓」已有了很大的保障。市民可從法定要求提供的售樓資料中，清楚知道單位的平面圖、間隔、尺寸、樓底高度、主要裝飾材料及附送的家電設備等詳細資料。

在售樓書內，同時已詳列樓盤位置的城市規劃分區計劃大綱圖的規劃用途限制，亦有地契的主要條款。單位的機電設備如電掣、供水龍頭及冷氣機位置等也有詳細標示。另外，單位的「實用面積」也清晰說明，消費者只要稍為用心及花點時間細閱資料，一般也可已掌握大部分重要資訊及可作出合理比較。

可是，此等法定要求及對買房者的保障，並不適用於「二手樓」買賣，筆者希望可從購買「二手樓」的角度，綜合一些常見問題供準業主參考。

「百樓圖網」 室內改動一目了然

現時市場推售的「二手樓」大部分在首次銷售時都早於「一手樓銷售條例」實施，所以亦可能沒有依據該條例提供的售樓書或銷售資料記錄作參考。可是準業主仍可要求地產代理嘗試提供一些當時的售樓書或圖則作比較。另外，準業主也可從屋宇署「百樓圖網」申請查閱相關樓宇的最後批准圖則記錄。屋宇署的圖則記錄包括原有入伙時的批准平面圖，渠管設計圖及結構圖等方便業主日後裝修時參閱。如有關單位曾進行過合法改裝、改動工程，屋宇署也應有這些批准圖則記錄。在 2010 年 12 月 31 日實施的小型工程監管制度，要求屬於規定的 126 項工程類別必須按照相關程序進行。而所有完工記錄亦會記錄於「百樓圖網」之上。理論上，所有重要或涉及結構變更的合法改動，現時已可「有根有據」及「有圖可查」。

只要準業主肯多做點功課，先找來圖則記錄，往樓盤單位現場對比一下，便可大致看出有沒有存在重大的違規工程或僭建部分。當然，一些較為隱蔽又或者不明顯的變更，一般市民並不易察覺。判斷合法與否，還須依據建築專業人士如建築測量師的意見。可是，在一般情況下，業主在現場小心對比之後，嚴重違規的情況應可被發現。至少準業主在察覺一些與圖則間隔或大小明顯不符的地方後，可向原業主或中介代理提出疑問，或進一步找專業人士查詢，從而避免購入「僭建」單位。筆者常見的「僭建」單位包括涉及平台擴建、天台擴建、在光井內擴建、拆改結構牆以擴大房間、私建室內樓梯自制複式單位、把原有防火大門改裝為沒有防火功能的裝飾門、把原廚房位置更改成開放式廚房和增加或改動浴室位置等。亦有一些不易發現的改動，如拆鑿外牆加大窗戶、改裝落地玻璃窗、改裝原有露台防護欄桿、將平台、天台石叻圍牆改為玻璃圍欄、將附屬單位內的冷氣機房改為工人房或儲物房等都極可能構成「違規」工程。

置業前 必須追查「病歷」

另外，「二手樓」或「舊樓」可能會存在已被屋宇署或地政署發現及確定要取締的「非法建築」和「僭建物」。如署方已發出法定命令要求修正或移除，準買家亦可在「土地註冊處」（俗稱「田土廳」）的業權記錄中，查到相關文件。

其實，除了清拆僭建物的命令外，屋宇署亦可根據「建築物條例」發出多種法定命令要求業主進行與樓宇安全及衛生相關的工程。其中包括常見的：

- a) 因樓宇失修而發出的「修葺令」；
- b) 因樓宇出現明顯維修問題，而需委任專業人士代為勘察，並進行適當維修的「勘察令」；
- c) 針對排水渠管問題而發出的「渠務修葺令」；
- d) 針對斜坡、擋土牆安全問題的「勘察令」或「修葺令」；
- e) 針對消防安全問題而發出的「改善消防安全指示」；
- f) 根據「強制驗樓及驗窗計劃」而發出的「強制驗樓及驗窗通知」。

如署方已向相關單位發出上述任何一種「命令」、「指示」或「通知」，準業主購入該單位後，新業主也自動承擔了所有相關的法律責任。當然，新業主也有責任或要分擔那些工作、工程的費用。正如之前也說過，往往那些隱藏的財務責任，可能涉及數十萬元的數額。如涉及特別的斜坡問題或一些極端的個案，新業主可能要背負起上百萬元的維修費用。

追查「病歷」，也是準業主不容忽視的「置業步驟」！