

美近10年最嚴重校園槍擊案 狂徒殺21師生

刊A18、A19、A20

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2022年5月 4 897001 360013
26 星期四
壬寅年四月廿六 初八芒種
多雲驟雨 短暫陽光
氣溫25-29℃ 濕度75-95%
港字第26354 今日出紙3疊8張半 港售10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769



60668769@wenweipo.com

割舖暗藏僭建 200業主踩陷阱

交易圖則不符官圖 疑盡信發展商指定律師行中招

置業風險之 割舖僭建

以銀碼細作招徠的割舖，近年來吸引不少財力有限的市民投資，惟發展商割舖時有些位置暗藏僭建物，小業主不查清楚就要為發展商預鑊。大埔一個商場早年被發展商分間成多個細舖，再以分契方式將業權拆細賣予200多名小業主。6年多過去，「計時炸彈」引爆，業主們近日被告知商場一些「鬼崇位」有僭建物，屋宇署下令還原，涉約百萬元工程費，其間商場或要停業，小業主「零收入」大半年。香港文匯報與專業測量師實地瞭解，以及翻查當年文件，發現無論是地產代理的樓盤宣傳品還是業權轉讓合約，所披露的改建圖則均與屋宇署批准的圖則有出入，而業主們懷疑盡信發展商的指定律師行，未有自行聘用律師以及向屋宇署覆核相關圖則，導致慘然墮入「買舖送僭建物」的陷阱中。

香港文匯報記者 廣濟



涉事商場。香港文匯報記者攝

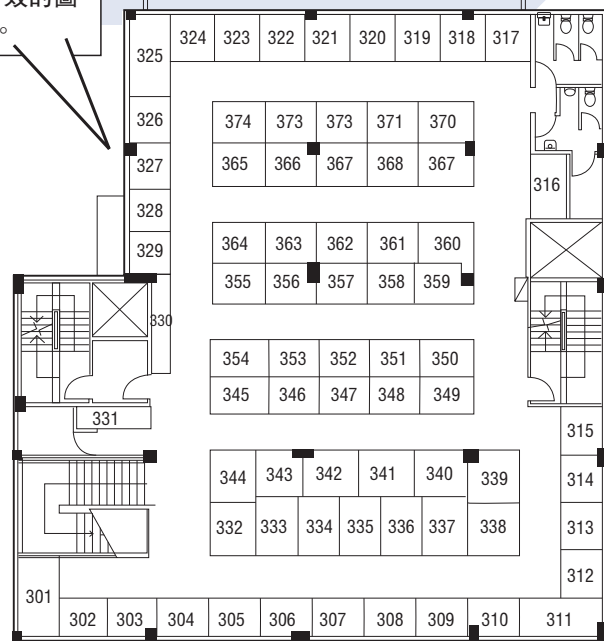


買入有僭建物的割舖小業主黎先生。香港文匯報記者攝



涉嫌違建的通風管道。香港文匯報記者攝

業主黎先生的分契買賣合約，附有一張平面圖。本報發現該圖與屋宇署當年有效的圖則不符，惟合約未有披露合規的圖則。



大埔一個商場本月初收到一封屋宇署的來信，命令200多名業主於60天內，拆除商場3樓平台上的搭建物，以及1至4樓天井附建的金屬通風管及承托支架。

割舖工程期同時賣樓花

負責管理該商場的陳主任近日接受香港文匯報查詢時透露，上址建於上世紀七十年代，一共有7層樓高，地下至3樓是商場，4至7樓是住宅單位，地下至3樓的商場早年一直經營酒樓。2014年，一個發展商收購該商場的業權，並在2015年分間成200多間細舖位，工程期間同步以樓花形式進行賣舖招商行動。不少小業主僅靠發展商及地產代理提供的文件及宣傳單張，掌握商場改裝後的格局。由於舖與舖之間的分隔物並非磚牆之類永久固定構造物，不影響樓宇結構，無須就分間工程向屋宇署提出申請，但今次屋宇署的來信就揭露一些細節位疑未經批准擅自改裝。

3樓廁所及主力牆被拆

為查清該商場僭建情況，香港文匯報日前邀請測量師姚潔凝與記者一同進行實地巡察，再對比屋宇署歷年圖則紀錄，發現屋宇署所指的違建情況屬實。屋宇署紀錄顯示，該商場3樓原始圖則最早記錄於1972年5月，其後分別於1973年11月、2015年10月及2016年3月有3次關於3樓的平面圖更新。據陳主任及部分業主透露，絕大多數小業主在2015年6月至2016年初買入業權。姚潔凝表示，被指有搭建物的位置是3樓359及360號

舖右側。屋宇署相關圖則均顯示該處原本是廁所及平台，但現場所見，廁所被拆卸，原本無上蓋的平台僭建天花板，原圖則平台及洗手間之間的主力牆也被拆除。至於涉嫌違建的金屬通風管及承托支架，記者爬上隔壁大廈的天台觀察，發現商場天井處的確有兩條違建的金屬通風管。

姚潔凝翻查屋宇署資料發現，2015年上址僅獲准樓梯改建，2016年獲准外牆改建，但並沒有批准改動平台及通風管的相關紀錄，擅自改動就是「僭建」的法律定義。

然而，業主們聲稱買舖時不知道商場改建「模擬圖」未經屋宇署批准施工。2015年以180多萬元買入359號舖的小業主黎先生向香港文匯報出示當年地產代理提供的宣傳單、該年6月簽訂的臨時合約，以及同年10月通過發展商指定律師行簽訂的正式分契。三份文件的平面圖都顯示，該處平台有天花板、主力牆被拆，被打通為走廊，與屋宇署同期獲批圖則不符。

發展商「無可奉告」代理律師同撇清

香港文匯報記者就此聯絡發展商、律師樓及地產代理三方。發展商僅回覆表示：「我哋已經無晒業權，無可奉告。」涉事的地產代理則回應稱：「商場改建工程在359及360舖交易後才展開，本公司僅

能按照發展商提供平面圖進行售賣，改建完後是否與屋宇署圖則相符未能控制，對僭建物毫不知情。」

至於負責在交易過程中處理法律文件、核對資料的律師行回覆稱：

「從未得悉該物業有僭建或違建的情況，亦在該成交前向土地註冊處進行查冊，並未發現該等物業曾收到修復違建或僭建的命令，亦無任何資料顯示有任何僭建或違建的情況。」

買賣過程專業人士角色惹質疑

以未有核對屋宇署資料以查找僭建物？

該商場多名業主向香港文匯報表示，當年買舖使用發展商指定的律師處理所有法律文件。一名業主出示當年的分契合約，其中沒有披露獲屋宇署批准的圖則，反而是內附一份獲土地註冊處「註冊摘要編號」及屋宇署認可人士（AP）簽名的附件。

土地註冊處的文件又能否作準？測量師姚潔凝解釋，土地註冊處與屋宇署負責不同範疇：土地註冊處僅負責核對印花稅及業權的合法性，並不會核對圖則；僭建物才是屋宇署職責範圍，要以屋宇署圖則作準。但事件可疑之處是，土地註冊處批出的圖則已獲一名屋宇署認可人士（AP）簽名，「因為根據《建築物（管理）規例》，他（AP）必須確保工程按照《建築物條例》和屋宇署批核的圖則進行，

且需承擔法律（刑事）責任。」

倘隱瞞僭建 可集體索償

姚潔凝認為，若業主們在購買物業時對僭建不知情，可集體向當年賣舖的一方提出民事訴訟進行索償，「如果有證據證明賣方疑隱瞞物業僭建或即將僭建的内容，可提出民事訴訟。其次，律師行有無在交易前，向買方披露現址是否符合屋宇署圖則，也有待求證。」

大律師陸偉雄在接受香港文匯報訪問時表示，現有法律制度對買割舖的小業主難以提供有效保障，「尤其是舊樓的割舖，存在諸多安全隱患，包括僭建、日久失修及安全等，因此市民在購買此類物業時，務必選擇聲譽好的地產代理，同時自行聘請律

師提供獨立法律意見，而非貪平使用發展商聘請的律師，最後還要有自行查冊意識，盡可能與自己聘請的律師一同仔細核對圖則，以確保自身權益。」

除了僭建問題，由於不少割舖以分契形式由一批業主共同持有該商場的業權，即例如商場割成100個單位，業權就由100名業主持有，日後的維修需要他們共同負責，但人多口雜，過去曾出現不少割舖有業主不滿一處地方改動，卻要全部業主承擔工程費，因為意見分歧使工程一拖再拖。

舖主：回本不敢想 賠錢還原最氣頂

八旬的黎先生2015年以180多萬元買入該商場359號舖。談到當初購買原因，他說：「商場所在位置原本是一間酒樓，生意都幾旺，聽說要改成割舖後，都比較有興趣，買入首兩年仲包租，就算租唔出，發展商都包底界每月7,000元租金我哋，心想應該很好租，生意不錯。」

不過，當交易完成後，黎先生沒想到的是這裏幾乎成了一個死場，「頭兩年包租期，我根本無留意租值，但由第三年開始，根本就租不出去，直到兩年前，才以2,000多元月租的低價租給一間僱傭公司。」

割舖變「死場」在香港並不少見，這還不是黎先生最難接受的，若要承擔拆除還原的責任，他氣不打一處來，「回本都不敢想，但現在還要再賠錢，本就冷清的商場，改建後我問舖前面又少咗一條走廊，人流更少。」據了解，該商場割舖目前的市價已經跌至幾十萬元。

條文藏魔鬼 權利無保障

業主Camilla於2015年購入該商場2樓一個割舖，但在購買過程中及之後已發現種種隱患，「由於以樓花形式買呢個割舖，未交舖前，我唔知呢度有一條柱嘍牆角，改建完交收時才發現！」她表示，當初地產代理展示的平面圖上，該舖根本沒有牆柱。她還仔細查看自己的分契，內裏圖則的舖位劃分亦顯示不存在牆柱。「本身割舖就細，有條柱擺喺都唔方便。」

就此，Camilla曾通過律師行向發展商詢問過，得到的回覆卻是：「合約內有條文寫明，發展商有權根據需要靈活改動舖位間隔。」

她自責當初沒有看清合約中每則條款，「但就算知道有呢句，又如何能避免發展商唔會話改就改？合約賦予發展商至高權利，完全唔會知會或諮詢小業主的意見。」

姚潔凝表示，根據屋宇署圖則，她所指位置是無蓋平台，但實際上該處疑違建天花板及通風設施。香港文匯報記者攝

