

調查

報道

割舖以銀碼細招徠，但有割舖暗藏僭建物，未查清楚隨時預鑿。大埔一商場早年被發展商拆細割舖賣予逾200小業主，6年過去屋宇署下令小業主還原商場一些「鬼崇位」的僭建物，涉約百萬工程費。記者與測量師實地了解並翻查文件，發現地產代理的樓盤宣傳品和業權轉讓合約，改建圖則均與屋宇署批准的有出入，業主們疑盡信發展商指定律師行，沒向屋宇署覆核圖則，結果墮入「買舖送僭建物」陷阱。 專題組



根據屋宇署圖則，姚潔凝所指位置上實際上疑建天花板及通風設施。

商場鬼崇搭天花板通風管 屋署令還原涉款百萬

割舖暗藏僭建

200小業主中伏



對涉事商場的宣傳品。



商場的樓梯於2015年獲准改建。

商場的天花板與通風設施疑涉違建。

位於大埔的涉事商場建於上世紀70年代，共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樓商場早年一直經營酒樓。2014年有發展商收購該商場業權，翌年間成200多間細舖並以「樓花」形式作賣舖招商。商場本月初收到屋宇署來信，命令200多名業主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。

負責管理商場的陳主任向記者透露，不少小業主當年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的永久固定構造物，不影響樓宇結構，無須就分間工程向屋宇署申請，但今次屋宇署來信就揭露一些細節位疑未經批准擅自改裝。

為查清商場僭建情況，記者日前邀請測量師姚潔凝一同實地巡察，再對比屋宇署歷年圖則紀錄，發現屋宇署所指違建情況屬實。屋宇署紀錄顯示，商場3樓原始圖則最早紀錄於1972年5月，其後分別三次更新3樓平面圖。

姚潔凝表示，被指有搭建物的位置是3樓359及360號舖右側。屋宇署圖則顯示該處原是廁所及平台，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主力牆也被拆除。至於涉違建的金屬通風管及承托支架，記者爬上隔壁大廈天台觀察，發現商場天井處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年上址僅獲准改建樓梯，2016年獲准外牆改建，但並沒批准改動平台及通風管相關紀錄，擅自改動就是「僭建」的法律定義。

買舖文件與獲批圖則不符

然而，業主們聲稱買舖時不知商場改建「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記者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。

發展商回覆記者查問時僅稱：「我哋已經無晒業權，無可奉告。」涉事地產代理就回應稱：「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。」

至於負責交易的律師行則回覆，「從未得悉該等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。」

買賣過程有否隱瞞成關鍵

小業主黎先生接受記者訪問時十分無奈說：「成個買賣程序都在地產代理及律師見證核實下進行，有晒專業人士核對所有文件，估唔到咁樣都中伏，嘅家仲要我哋承擔還原責任，真係好荒謬。」事件關鍵是當年買舖合約中何以未有披露商場改建的合法性，而有關的專業人士何以未有核對屋宇署資料？

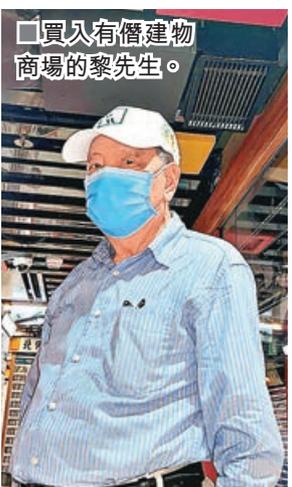
該商場的業主向記者表示，當年買舖使用發展商指定的律師處理。業主並出示當年的分契合約，附有一份獲土地註冊處「註冊摘要編號」及屋宇署認可人士（AP）簽名的附件。

測量師姚潔凝指上述附件中「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，需承擔法律（刑事）責任。」她解釋，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，要以屋宇署圖則為準。

姚潔凝認為，若業主對僭建不知情，可集體向當年賣舖的一方提出民事訴訟索償，「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，因此市民務必選擇聲譽好的地產代理，同時自行聘請律師。最後有自行查冊意識，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。」



買入有僭建物商場的黎先生。

割舖業主誤以為筍貨 發展商每月包租7千

年達八旬的黎先生於2015年以180多萬元買入該大埔商場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，發展商都包底每月畀7,000元租金我哋，心想應該很好租。」

但當交易完成後，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2年前，才以2,000多元

月租的低價租給一間僱傭公司。」但割場變「死場」還不是黎先生最難接受的，問題是他還需承擔拆除還原的責任。據了解，該商場割舖目前市值已經跌至幾十萬元。

業主Camilla同於2015年購入該商場2樓一個割舖，「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喺牆角，改建完交收時才發現！」就此，Camilla曾透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。」