

小心合約(一)

投資者在物業買賣過程中必然涉及到的，便是「合約」。它們包括「租用意向書」，「購買意向書」，「臨時租約/買賣合約」(Provisional Tenancy Agreement / Sale & Purchase)，「正式租約/買賣合約」(Formal Tenancy Agreement / Sale & Purchase)等，今期筆者希望與各位分享有關「臨時買賣合約」。

「臨時合約」與「正式合約」從字面上理解，「臨時」好像沒有「正式」那麼嚴謹，但如果我們這樣理解「臨時合約」的話，將有機會在交易時吃上大虧。近二十年內筆者面對過千份的「臨時合約」，開始時筆者也有著一般代理的理解，就是將交易盡快確定下來，只要將售價及付款流程清楚寫好，然後找著適當人士(Right-man)簽署便可。但過去發生過的事件告訴我，並改變我在這方面的理解。與其叫第一份合約做「臨時」，我會用「基礎」相信更為貼切，原因是在簽署臨時合約後，隨之而來要簽署的正式合約及「須履行的責任」都是以此為基礎，因此不嚴肅地對待它，日後只有自找麻煩。

由於住宅物業在地產市場比例上佔絕大部份的，因此在代理行內通用的臨時合約，都是以住宅物業為本，若非住宅物業，大都是就地取材，一款合約一同使用，但商舖買賣所涉及的問題，可說是複雜得多了。現簡單地將筆者所常遇到的問題，歸納如下：

(一) 連約出售的商舖物業，租約的主要內容必須清楚註明：

- (1) 租金：是否包括差管及其他費用？
- (2) 租期：租客有否續租權？租約期滿日期？租約期內有否特別免租期予租客？
- (3) 按金：金額多少及須轉移予新業主

在簽臨時合約前，最好是先小心審閱正式租約，有必要時將它納入合約中，作為附件的一部份。

(二) 面積與位置：

- (1) 別輕信代理所言的建築面積，建築面積是十分具爭議性的，實用面積(能使用的面積)更為實際。
- (2) 其中商舖與住宅最大的分別，在於住宅內很難再分間出售，但商舖則不同，由原來的一個舖再分隔多間，例子多得，因此要小心確定所購買的商舖位置，在平面圖與實地視察以便區分是必須的。

最恰當的做法，就是在簽約前要求代理交出清楚的舖位平面圖，以便清楚上述問題。

(三) 僭建責任：

由於大部份舖位都為租客所租用，在視察時較難將僭建部份尋找出來，因此購買前，平面圖與田土廳查冊是需要的，並查看以下事項：

- (1) 有否屋宇署的清拆或修葺令？
- (2) 小心天井與招牌外牆有否加建與違規？
- (3) 閣樓是自建還是入則(合法使用)？
- (4) 物業是否可作商業用途(有部份舊區的地下物業，如駱克道、加連威老道等，只可作居住用途)？

以上都是商舖買賣常遇到的問題，第(1)及(2)點只須在合約內，說明誰負責費用及責任便可，至於(3)及(4)點則屬商業決定，但須留意如合約上寫明買家接受自建閣樓(即僭建閣樓)或物業用途時，銀行可能會拒絕按揭貸款。總之，事前明白總比事後追究較有利。

上述問題如不留意，購買物業可能最終變成對簿公堂，自找麻煩，這又何苦來由呢！因此了解清楚合約內容，防範於未然，是為上上策。由於合約問題是比較煩複和重要，下期將續講「小心合約」。

上期說及「小心回報」時，收到多個電郵及傳真，內容除了查詢外，更有一些朋友將遇到的回報問題告知小弟，在此感激不盡。綜合這些查詢，簡單地回應：了解所購買的舖位時，市值租金是重要的，但租值必需是普遍性，而不是『獨家發售』，只此一家，當別家租客難以付出接近的租值時，就要當心在意。