

活力

副刊 / 體育 / 娛樂

Sin Chew Plus 焦點 Special Focus

焦點: specialfocus@sinchew.com.my
體育: sports@sinchew.com.my
娛樂: entertainment@sinchew.com.my

編輯: 袁博文



購屋陷阱

報道: 本刊 葉滄穎
攝影: 本報 譚湘璇



買房子最害怕的莫過於碰到不靠譜的發展商，買到爛尾或不斷拖延工期的樓盤。

但是当房子順利地在一片空地漸漸成型到最後完工，新業主們成功避開“買房陷阱”，他們還不能掉以輕心，也許這只是另一個煩惱的開端。

就記得在臉書上曾流傳過一羣業主分別投訴某房產粗制濫造的視頻，有者更怒極用大錘砸碎房子裡的地磚、牆身；每逢下雨，停車場就成了游泳池，處處是瀑布，真是別說有多鬧心。

沒有千萬身家的我們，自然掙不起大錘砸碎用數十年債務換來的軀身之所，那我們又該如何是好？

別慌，來看看律師教你怎麼維權。

買房的彎彎繞繞，你懂多少？

陌生法律字眼是警鐘

陸彥宏提醒道，其實很多民眾會忽略一個問題，簽買房合同時能要求發展商更換地磚類型等等，只是可能需要補差額。

“如果你換了，記得檢查發展商是否已經換好你要求的地磚或配備。”又或者是房屋的用料、設計是否與買賣合同一致等等。

在檢查房子有何缺陷時，記得在缺陷處貼上貼紙標注號碼，房子缺陷表亦按上述標明，隨後拍照或拍視頻存證，以備雙方爭論時有據可依。

業主遞交房子缺陷表即日起的30天內，發展商必須修好空心磚等手工問題，如若涉及材料就可在6年內隨時起訴。

“你查完後，他們會給你一張紙說請你簽收，證明鑰匙已經交還。可是你往下看，可能會發現內容是說明不會追究遲交鑰匙；承認房屋完美無瑕不會再追究缺陷問題；雖然缺陷保修期是12個月，但本人承認只需要12周諸如此類。”

他說，但凡文件帶有“waiver of rights”、“full and final settlement”、“indemnify”、“release”等法律字眼就要提高警惕，認為有問題或看不明白，亦可拒絕簽署，若對方表明是要證明鑰匙已經交到業主手上，業主可允許對方拍下手拿鑰匙的照片以作證明。

“假設協議規定首個缺陷需在30天內修好，30天後發展商逾期或沒达标，業主可先找承包商報價，再附加一封通知信(Notice)給發展商，指出什麼地方沒有修好，說明要是在期限前沒完成，將要求託管律師(stakeholder)支出相應的費用，交由自己的承包商來處理。”

第二個缺陷通知表發出的30天後，若發展商還沒修好，購屋者可向託管律師要求在30天內支付有關費用。這是由於所有受到HDA保障的協議規定，房子金額的最後5%款項是由託管律師保管，以確保購屋者的利益。

“發展商依然沒有修好的話，就能直接發一封信函以及報價單予託管律師要求有關款項。”

萬一雙方對於“缺陷”的定義不同，最終可尋求法律途徑解決爭議，由法官來判決。

“不要等到2年，否則可能一分錢都沒有。”

他強調，即便30日後還沒修好或發現另一個缺陷，亦不要填新的房子缺陷表，不然就當作新缺陷，一切回到原點，重新計算，在原来的缺陷表加上即可。

缺陷維權流程：

(一) 呈交房子缺陷表，發展商有30天時間修補。

(二) 若在30天未完成的修補，可發一封通知信以及報價單予發展商，再給他們30天時間修補，同時發一封通知信予託管律師保留5%的款項。

(三) 發展商再次逾期或不达标，業主可找承包商將報價與通知信發給託管律師要求支出有關費用。

劉律師事務所合夥人陸彥宏律師解釋，在法律上房產可分為3種，即受到1966年房屋發展法令(簡稱HDA)保护的个别地契(Individual title)和分层地契(Strata Title)以及商业房产。

業主在接获拿钥匙的通知信时，一般须先缴付几笔款项，如房屋工程的最后15%款项，向银行贷款者则由银行支付；然后，若是分层地契类别的业主，还要缴付4个月管理费、储备金(Sinking Fund)、火险、水电表的定金等费用。

而根据2015年修订1966年房屋发展法令，2015年7月1日以后签订的买卖合同，发展商在交钥匙前必须要有完工证及合规证书(Certificate of Completion and Compliance)和地契(Title)。

“发展商在没有地契的情况下也可以交钥匙，但前提是要得到房地部的批准信。”

检查房子之前，什么都不要签

作为首购族，最开心的事情莫过于收到来自发展商的通知——耗费大半积蓄买下的房屋终于建好了。

兴致勃勃地交了杂费(miscellaneous fee)拿了钥匙，发展商的工作人员领着我们查看电表房、水表房后，便给我们递来一张声明，然后说：“电表、水表都没问题，好了，你可以签字。”

于是，一无所知且没有注意声明上的内容写着：“房子在状况良好之下交付”，就一笔签下大名的我们丝毫未发现可能已经踏入了第一个“陷阱”。

在拿钥匙后，新业主要检查产业有无任何缺陷(Defect)、附属区域(Accessory parcel)如停车位等等有无问题。

“你可以要求工作人员带你去查看。电表和水表一定要是准备连接(ready for connection)的状态，即电表和水表一定要在那边，或可能没有电表，但是会预留位置，让业主自己去申请。”

“在你真正检查完你的房子之前，什么都不要签。”

他列出几项发展商最喜欢在文件上设置的“陷阱”：

- (一) 房子状况良好无瑕疵；
- (二) 本人不会采取任何法律行动；
- (三) 本人不会要求贵公司负责。

“如果是延迟交付房子，他们还会在文件上注明小小一行字：购屋者不会追究迟交房子。”

因此即便工作人员将信递到面前，业主也可以拒绝签署，倘若对方坚持不签名不交钥匙，业主可当场掏出手机请对方重复此类言论并表示在律师建议下会将对话全程录下。

“在法律上，你不需要签署任何东西，因为责任在发展商，是他们要证明已经把钥匙交给你。”

陆彥宏強調，房子缺陷保修期(Defect Period)為期24個月，在這段期間發現房子或泳池、健身房等公共區域有什麼問題，發展商都得負責，因此就算不簽署聲明亦無妨，無論對方怎麼軟磨硬泡，可以一概不予理會。

當然，若你已經刪除了上述“陷阱”語句，同時自行寫明原因再簽署的話則問題不大。那如果不慎簽了的人，那該怎麼辦？

“你簽了後發現有問題，最好給發展商補發一封指出之前是在被誤導的情況下簽署，羅列出房子有什麼缺陷，然後說明已經提交了房子缺陷表，先所簽的信是不成立的。這個步驟要儘快，否則變成默認。”

儘管房子缺陷保修期長達24個月，但是若一開始就簽署了那張聲明默認房子狀況良好，後期再呈交房子缺陷表，便出現自相矛盾的局面，所以再補發一封信件以策安全。

▶ 陸彥宏(左)指出，一些發展商會在文件里加插看似非常專業的法律字眼，當購屋者看不明白那份文件時，可要求先不簽署，回頭諮詢律師避免踩坑。



商用房產的陷阱

上述模式不適用於商用房產以及不受1966年房屋發展法令保护的房屋，交房的程序完全視乎購屋者與發展商所簽署的買賣合同。

“很多時候商用房產的發展商會說他們拿到實際竣工證明(certificate of practical completion)就能交鑰匙，可是在他們取得CCC前，業主不能入住。”

前者是發展商的工程承包商證明竣工，後者是需滿足有關部門21項要求以及確保電源供應、水源供應、消防等6項服務才予以放行。他們也許會交鑰匙給業主，讓業主們看過查過後才告知由於沒有取得CCC而不能入住，至於何時能取得CCC卻沒有答案。

這將影響到業主索賠的權益，因為LAD的計算方式是從發展商逾期那日算起，直到通知業主取得鑰匙為止，業主可能接到拿鑰匙的通知了，但有房不能住，可能要等個三五年才能住進新房，一面付房租一面還房貸，依然得不到賠償。

“買這類型房屋的時候要特別小心。最好先讓律師過目，確認沒有問題再簽署。”

陸彥宏指出，如今“只要是住人的”就被納入HDA羽翼之下，除非取得豁免，因此買房需謹慎，看合約要耐心仔細，千萬不要將自己的權益“簽”走了哦！