

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

總結「畢架山一號」案件 給一手住宅物業準買家的提示

本會早前以消費者訴訟基金協助一羣購買了「畢架山一號」住宅物業的小業主，向發展商在高等法院及區域法院提出民事訴訟的案件，已於去年在發展商向所有原告人賠償全數索償金額連利息後獲得終結，與訟雙方最終就這些案件達成和解，受助消費者可說大獲全勝。

就這些案件，我們在前年已就以一元購買車位相關的所謂「和解協議」所引伸的法律問題，和發展商不合理不公平的不良營商手法作一詳盡探討（詳見本刊2011年7月〈「畢架山一號」的啟示〉一文）。現在此作一總結，並藉此提醒消費者，一些在購買一手住宅物業時必須留意的地方。

案件總結

這些案件的起因，源於發展商未能按正式買賣合約如期完成發展項目，原告人認為，根據正式買賣合約的條款，他們有權在這情況下獲得賠償，這包括合約內訂明因延誤所帶來的利息支出。

但是，發展商用了非常狡猾但最終不為法庭接受的手法，以原先承諾以一元購買車位的優惠一事為名，邀請小業主到其辦事處挑選車位，之後要求小業主簽署一份貌似一般信函而發展商爭辯為「和解協議」的文件，企圖藉此剝奪小業主在購買其單位方面的一切權利，包括因物業延遲完成發展商須作的賠償。

高等法院的原訟法庭裁定，該所謂「和解協議」並不代表原告人願就此案的申索妥協、放棄或構成和解。發展商的如意算盤未能打響。

上訴法院和終審法院其後維持了高等法院原訟法庭的裁決，分別駁回發展商的上訴及上訴許可申請。

在上訴失敗後，發展商向所有原告人分別提出賠償全數索償金額連利息的和解要求，獲受助消費者接納，與訟雙方最終達成和解，所有受助消費者獲得全數賠償。

我們期望在《一手住宅物業銷售條

例》實施後，所有發展商皆能負起應有的社會責任，不容許任何違反公平規則的不良營商手法，在銷售一手住宅物業時出現。

給準買家的一些提示 簽署前 看清楚

購買一手住宅物業須在不同時段簽署不同的法律文件，例如臨時買賣合約、正式買賣合約和轉讓契等。上述的所謂「和解協議」只是個別的特殊情況，發展商設下陷阱，試圖藉此從警覺性較低的買家身上獲取利益。雖然該「和解協議」最終不能達致發展商意圖的目的，但我們必須提醒消費者，在簽署任何與買賣物業有關的文件時，務必非常小心謹慎，將警覺性提到最高——細心閱讀每項條文以至每個字彙，確保自己完全明白文件內容，並同意接受所有條款後，才應簽署有關文件。

簽署臨時買賣合約前

一般來說，臨時買賣合約通常會在發展商安排的售樓處簽署。簽約前，準買家應確保自己有充足的時間，細閱售樓說明書及臨時買賣合約等文件。遇有不明白或不清楚的地方，應要求發展商的代表職員親自解說，記下有關職員的陳述，並記下對

方的名字和要求對方提供名片，以便日後如有需要可作跟進。

當然，準買家亦可向相關的地產代理查詢。但要小心留意的是，根據過往經驗，一些臨時買賣合約的條款會訂明，買方是經由地產代理轉介，但地產代理並不代表賣方，其任何陳述或承諾均為其個人責任並與賣方無關。在這情況下，即使地產代理就物業作出了一些虛假誤導的失實陳述，其不當行為並不會對賣方構成約束力，買方日後或只可向地產代理追究，不可以就地產代理的失實陳述向賣方即發展商提出追討。所以，準買家如有任何疑問，應盡可能找發展商職員查詢。

實地視察

此外，如對某新樓盤有興趣，在決定是否購買前，準買家不應只單靠發展商提供的售樓說明書及樓盤模型等資料，準買家應盡量抽時間親身到樓盤的所在地現場視察，從而比對發展商提供的資料與現實是否相符。一些重要的資料，例如樓盤外圍周遭的環境、空氣質素、聲量和景觀等，需親身到現場視察瞭解，不可單靠發展商提供的資料。

有疑問 最好問律師

至於在簽署正式買賣合約和轉讓契時，買方應有律師代表為處理。正如《一手住宅物業銷售條例》所建議，買方應聘請自己的律師，以獲取獨立的法律意見。買方除了關心律師費的多寡外，更重要的，是應不怕尷尬、不厭其煩地，要求代表律師清清楚楚就每一條款的含意及整份文件的法律效力說明清楚。買方亦應就手頭上持有的所有文件，如銷售單張、售樓說明書等，和由律師準備的法律文件，進行參考比對，如有不一致或發覺有問題的地方，應盡早在簽約前向代表律師查詢。為確保有充足的時間審閱合約文件，買方亦可在上律師樓簽約前，要求律師預先提供文件審閱。👉