

如何避免買入凶宅

近日樓市傳出盤源減少的消息，一些買家怕買不到心儀的物業，又怕被其他買家「搶盤」，都好心急入市。其實，買樓不同買菜，不應在倉促之間做決定，入市前亦應要做足功課，否則你買入的物業可能不合乎你的理想，甚至「買錯」所謂的「凶宅」，擔心買入之後住得不安心及其後賣出可能會有損失。

其實，物業是否「凶宅」並不是《地產代理條例》內列明地產代理須要提供的資料，況且「凶宅」在法律上並無一個定義。所以，如果買家關心想買的物業是否「凶宅」，應該主動又清楚地向地產代理作出詢問。地產代理就要盡努力提供資料給客人。我想藉著下面所發生的真實故事，同大家分享一下買樓要注意的地方。

曾經有一位買家馬先生委託一名代理物色物業，在視察物業時馬先生清楚向該代理表示關注該物業是否凶宅，並在簽訂臨時買賣合約（臨約）之前，亦再三向該名代理查詢，但代理一直表示該物業不是凶宅。

馬先生和賣方簽訂臨約及向賣方交付訂金數日後，才從其他地產代理得悉所購入的物業，曾經發生有人意外墮樓死亡的事件。馬先生欲取消物業交易並向賣方取回訂金，但遭賣方拒絕並沒收訂金，馬先生惟有撻訂和終止交易。馬先生其後入稟法庭向地產代理追討賠償，獲判勝訴，地產代理須向他作出賠償。

從上述的個案中可以得到一些啟示。雖然「凶宅」並非法例規定地產代理必須要向客戶提供的資料，但地產代理既然受客戶委託買賣物業，就應該保障客戶的利益，如果客戶表明十分關注物業是否凶宅，就應該盡力替客戶查證；如果代理不知道，就應該說明自己不知道，不應該在未求證之前，胡亂回答。

由於「凶宅」在法律上沒有定義，而且不同人對於「凶宅」的理解和接受程度都有所不同，因此買家向地產代理作出查詢時，不應用太過含糊的字眼：「有無古靈精怪嘢?」、「無嘢唔妥呀嗎?」，應該提出明確的問題，例如：「有關物業或同層單位內有否曾經發生過非自然死亡事件，例如自殺案、凶殺案?」就可減少不必要的誤會及將來爭論。

買家其實除了可以向地產代理查證之外，也有其他方法知道物業是否「凶宅」。從互聯網、銀行物業估價、該物業管理處紀錄和土地查冊文件等，都可能提供一些資料參考。總而言之，買樓時謹慎一點，做多點功課，始終對你較有保障。

(2011年4月)