

無法申按揭 可兩方法保業權

律師 教路

有律師指出，親人間為置業問題因財失義引發訴訟的個案頗為常見，教路因收入或年齡等因素而無法向銀行申請按揭的置業者，可使用兩個方法保障其業權擁有人身份。

簽信託條款 銀行擔保聲明

執業律師伍家賢表示，一般情況下，如置業者因收入、年齡等，無法向銀行申請按揭，建議與他人預先簽訂一份信託聲明，列明物業可由對方以信託人方式持有；簽訂後對方會成為物業名義上的持有人，但置業者才是實際的業主，故即使日後有爭拗，置業者業權可被保障。信託聲明視乎其複雜性，一般約需付費數千元。

另一個自保方法是在申請按揭時與銀行作出聲明，將具收入證明的直系親屬列為擔保人，以便通過銀行的壓力測試。伍稱，在這個做法下，申請人可保留物業的業權。

伍家賢又稱，如置業者與物業名義持有人出現爭拗，置業者需在法庭上提出證據，包括提供早前簽訂的信託聲明、口頭協議等；亦可出示相關銀行單據等，證明自己才是供樓費用的繳付者。不過，口頭協議因非白紙黑字，未必被法庭接納為良好證據。

他坦言，買樓者與名義持有人的業權之爭，頗為常見，他一年亦會遇上1、2宗，一般涉及兄弟姐妹一起買樓，但後來隨着樓價上升，各人因財失義，為業權持有者身份爭執，因而提出訴訟。

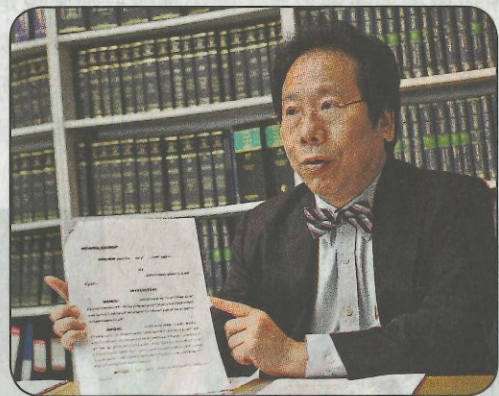
借親人名義 增購物業恐違法

近年政府推出辣招打擊樓市，除了首次置業的香港永久居民，市民現時若增購住宅單位，須付15%從價印花稅。

事務律師錢志庸指出，近年有持有物業的人士，因欲購買第2個物業投資，會借子女、親人名義買樓，但此舉會令人質疑有非首次置業人士用「借人頭」方式買樓，以迴避印花稅。

他提醒，有關做法有風險，甚至涉嫌違法，所以不建議這個做法。

■本報記者 劉芷盈、陳子謙



事務律師錢志庸指，非首置人士借親人名義增購物業，恐涉違法。(資料圖片)