



本文刊載於 2011 年 5 月 9 日之星島日報 A10 頁

題目 舊樓商鋪

最近商鋪交投暢旺，有不少客戶查詢購買舊樓商鋪有甚麼要注意的地方，我認為以下幾點值得讀者留意。

1940 及 1950 年代有很多唐樓落成，大部份唐樓的入夥紙稱為 **Domestic Permit**，意思是整個物業祇可作住宅之用。隨著時代發展，不少擁有地下單位的業主已將單位改作商用。根據建築物條例第 25 條，如建築物的用途有重大更改，業主或佔用人必須向建築事務監督申請批准。一般有關申請由認可人士如建築師或測量師辦理。認可人士會查明物業的圖則，瞭解擬作的用途，而考慮是否需要作出用途更改的申請。

注意批地契

除了入夥紙外，買家或租客須留意物業的官批地契。官批地契作為物業基本的業權文件，列明物業的業權人或使用者須遵守的契諾，當中包括物業用途的限制。若物業的官批地契限制物業只可作住宅用途，除需獲得上述屋宇署的審批外，業主亦需要向地政署申請豁免，容許物業用作商業用途，政府一般會收取豁免費。

曾經亦有客戶詢問，若物業的官批地契對地鋪的用途有所限制，業主可否引用政府多年來未有採取行動或差餉物業估價署根據商用物業的準則徵收差餉，而證明政府已默許物業更改用途？事實上，高等法院在 2007 年時就一宗案件判決時已提到若要證明政府默許改變用途，有關默許必須要非常清晰及明確。至於徵收差餉方面，法官亦提出差餉物業估價署及地政署乃政府內兩個不同的部門，差餉物業估價署在評估物業的差餉估價時無須理會物業用途的限制，所以買家亦不能單看差餉估價的準則來判斷物業的用途。

江玉歡
執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。