

本文刊載於 2012 年 3 月 5 日之星島日報 A10 頁

題目:怎樣出售「精神上無行為能力人士」的房地產

陳婆婆現已八十歲，為其姊姊的「受託監管人」，而其姊已被法律上確認為「精神上無行為能力人士」(“MIP”)的人士，現諮詢有關出售其姊姊的物業的所需程序。

對於一位MIP人士而言，受託監管人在處理其房地產時必須向法庭作出售樓許可的申請，另必須根據一個基本原則，即處理方式必須符合法庭的要求，並須絕對是以MIP的最佳利益為目的。假如受託監管人本身認為物業在現階段是應該出售，則必須有足夠的理據支持此論點。

一般而論申請人要注意以下幾點：-

- (1) 向法庭作出申請前須提交經認可人士(例如:測量師)作出的估價報告，以便確認物業的市值;
- (2) 申請人(即受託監管人)的宣誓書亦應該詳盡地列出申請的理據，(例如:受託人年事已高，MIP的現金已用盡，售樓後MIP仍有適當居所等等)；
- (3) 出示已獲得其他有關部門的許可證或同意書(例如:如屬居屋，便需要房屋委員會的許可評估補價通知書等)；及
- (4) 知會法定代表律師 (Official Solicitor) 徵詢他的意見。

假如申請為原訟法庭所信納，除法庭作出特定指示外，售樓的其他程序則如一般的正常售樓流程，而售樓所需的一般費用將從MIP的資產或樓價中支付。

如情況合適，受託監管人亦可考慮為MIP向法院申請辦理最近推出的老年人「安老按揭計劃」。鑑於陳婆婆年事已高，要細心衡量這個另類選擇的好處與壞處。

鄧國樑
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。