

本文刊載於 2012 年 4 月 9 日之星島日報 A8 頁

### 題目：「暫停事件」及「到期事件」

有位讀者朋友梁太，本身是家庭主婦，丈夫已退休多年，兩人沒有很多積蓄但以聯權共有方式（即俗稱的「長命契」）共同擁有一個物業。看過我在本欄寫的文章後她打算與丈夫一起申請安老按揭，但擔心他日丈夫百年歸老後，她還能否繼續居住在物業裏？

梁太因與丈夫以聯權共有方式擁有物業，所以在丈夫百年歸老後，梁太將自動繼承丈夫在該物業的權益並完全擁有物業。在安老按揭年期結束前，梁太每月仍可繼續從銀行處收到款項，並且無論選擇收款的年期有多長，梁太都可一直居住在物業裡，除非發生暫停事件或者到期事件。

如果發生暫停事件，例如梁太沒有支付管理費、差餉或地租、或者沒有對物業進行妥善的保養及維修等，且該暫停事件於 3 個月內未能被糾正，銀行是有權暫停向梁太借出款項，直至該暫停事件獲糾正為止。

如果發生暫停事件且該暫停事件於 6 個月內未能被糾正，則將構成到期事件。此外，到期事件還包括梁太離世或被裁定破產、物業不再是梁太在香港的主要居所等等情況。一旦發生任何到期事件，銀行是有權要求梁太償還所欠之全部款項或者出售物業，因此梁太就可能會被要求搬出該物業。

假如梁生及梁太相繼離世，遺產受益人可向銀行全數償還欠款，贖回物業後就可以居住在物業裏。但如果他們選擇不償還該欠款，則銀行會將物業出售以償還所有欠款，如有任何餘款則將成為遺產的一部份歸還予遺產受益人。但如出售款項不足以償還所有欠款，則香港按揭證券有限公司會將有關差額支付予銀行。

張秀芬  
律師