

## 物業的用途更改

在物業買賣中，買方律師其中一個責任是要確保買入的物業用途符合地契要求、大廈公契條款及相關法規。在檢查物業用途的限制時，買方律師均會檢閱有關物業的佔用許可證(俗稱「入伙紙」)。入伙紙是由建築事務監督就新建物業而發出的佔用許可證。入伙紙內會訂明有關物業於不同樓層及/或位置的用途限制。在物業交易過程中，買方律師會查核有關物業現有用途及買家計畫於買入有關物業後的用途會否違反入伙紙的限制。

陳小姐(買方)與王先生(賣方)簽訂了物業買賣協議購入一座商業大廈內其中一層(連租約)(「該物業」)。在入伙紙上，該物業的用途限制為「非住宅用途—辦公室」。買方律師在查核該物業的業權文件的時候，發現該物業的現有租客為一間「酒吧」，推斷現有用途可能違反了入伙紙的用途限制。在進一步的查轄下，買方的建築顧問確認了原業主未有就該物業的改變用途(由辦公室到酒吧)引起的改動結構而遞交任何改動及加建圖則供建築事務監督批准。

根據上述例子的情況，作出有關用途更改或授權作出有關用途更改的人很可能已經違反了建築物條例(香港法例第123章)第25(1)條。

另外，由於該物業的業主未有向屋宇署遞交任何改動及加建圖則供批准，該物業未必適合用作現行用途。建築事務監督有權根據建築物條例第25(2)(b)條向業主或佔用人送達的書面命令，規定業主或佔用人於命令送達後一個月內，終止將該物業用作現行的用途。因此，買方應尋求相關法律意見，謹慎考慮購入該物業的風險。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

譚雲欣  
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。

本文於 2019 年 4 月 22 日(星期一) 於星島日報 (A9) 的「法人法語」  
專欄刊登