

法律信箱 / 赛马

私宅后园土地 被邻居霸占 如何追讨 ‘失去’的土地？

律师：

许律师，您好。我家宅园有一块土地，几年前被邻一家所霸占。他们是趁还未搬进前，强行用新铁丝网围起来，将该片土合并成为他们的土地。我私自和邻居交涉，后来通律师，都无效。他们无动衷。为了和邻居和睦共，我暂且不加追究。不过的律师向地契注册局申请土地的保有权令（CAVEAT）。那时是1991年。保有权令能保护我们以止邻居变卖或引用反面占条例（ADVERSE POSSESSION）将所占有的地“合法化”。请问许律

师：

(a) 该保有权令有效期为12年，我们是否须更新注册以保护我们的权益？

(b) 政府已在1990年代初期废除了有关反占据的条例。请问，依我们的情况，我的邻居是否已无权将霸占的土地占为己有？

(c) 如何追讨该“失去”的土地？

东尼读者



本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律各类难题，欢迎写信到：
《新明日报》法律信箱收 1000 Toa Payoh North, level 4, Podium Bldg, Singapore 318994.
传真：63198165 / 63198166

东尼读者：

“相反占有权”（Adverse Possession）指的是附合以下三个条件而取得不动产所有权的一种方法。

(一) 申请者必需实际占有土地、

(二) 占有时间已超过业主的法定起诉期限，意即12年及

(三) 业主的土地拥有权已经通过法律的程序与运作而被取消。

假设业主‘甲’没有占用土地，而‘乙’却占用了3年。之后，‘乙’又放弃而由‘丙’紧接着占用了8年。之后，‘丙’又放弃而由‘丁’再紧接着占用了2年。有一些学者认为：只要‘乙’、‘丙’及‘丁’三人的占用期间没有中断，那么就算‘甲’现在向只占用2年的‘丁’讨回土地，他也不可能成功，因为他已经‘放弃’了该土地的拥有权超过了12年，同时‘丁’可以将‘乙’与‘丙’的

占用期加起来一起算。一些学者也认为：‘丙’有权起诉‘丁’，‘乙’也有权起诉‘丙’。

不过我个人的看法是：‘乙’、‘丙’与‘丁’都只“相反占有”该土地少过12年，依法‘甲’在非法被占用的12年内绝对有权利起诉各造。‘甲’不会因为‘放弃’土地的拥有权而出现该土地没有业主的‘真空’状况。总而言之，在1993年修改有关的《土地屋契法令》之前，“相反占有权”的法律依据与诠释非常的混淆不清，别说普通老百姓，就算律师十个当中也有九个搞不清楚。一般的人只知道：你若占用别人的土地超过12年，而业主又没有向你追讨租金或逼迁，那你就是土地的新主人了。1993年修改过的《土地屋契法令》于1994年3月1日生效之后，土地业主的拥有权便受到永久性的保留，“相反占有者”（Adverse Possessor）只有在两

种特别的情况下才有可能以“相反占有权”为依据而取得不动产所有权：

(i) 在修订法令生效之前，“相反占有者”已占用超过了12年，同时已经提出了申请；或(ii) “相反占有者”已占用超过了12年，不过尚未提出申请。那在修订法令生效之后的六个月内（意即：1994年9月1日之前），他有最后的一次机会提出申请。

对你所提出的问题现在简复如下：

(a) “Caveat”的有效期为5年。你若是法定业主，你就不必申请什么“Caveat”了。(b) 及(c) 你的邻居不可能霸占你的土地，你可以起诉他侵占（Trespass）。请向律师另外谘询并参阅上文。

许海强

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

私人共管公寓可泊罗厘？

法
律
言
箱

许律师：

您好！对于您长期为《新明日报》读者遇到有关法律难题之际，能及时伸出援手开导引路，排忧解难之无私精神，表示敬佩之外，并希望能引导我们如何面对目前所面对的环境，我们将感谢不尽！

1. 私人共管公寓在保安工作上不受责，执行人员办事又优柔寡断的情况下，若发生事故居民只好求助于警方，而警方似乎无意插手，把责任推回给区内的保安组。这种现象是否在告诉我们：私人共管公寓是个自治区，管委就是政府，区内一切事务不受政府的法律约束和保护？

2. 被推举出来的管理委员会，各自委员为了达到私人的利益目的，组织小集团，胡作乱为，一些不合逻辑的立案，所谓 by law，在未经过讨论，就在莫名其妙的情况下成为法律；甚至将发展商的《居民准则》也被修改得面目全非。总之，他们设法通过的，就是对自己有利的法律。

目前私人共管公寓越建越多，良莠并存，难道政府及一些法令被设立有关部门，竟来处理这群无法无天的自私分子之不法行为？

3. 我曾听说过，在私人共管公寓内可以停放超高、超重的重型汽车，并为此些罗厘专设“保留停车位”。这么一回事，却使好车每月只付区区几十元的停放费而已。这种以权谋私，胡作乱为，且经过精心策划出来的杰作，竟出自私人共管公寓负责管理停车场的管委之点子。为了达到他自己所拥有的那辆超重型汽车，能享受到廉价、自由停放之目的起见而做出了损人利己事，把私人共管公寓之高尚形象破坏无遗！

现在我们每天一打开窗户，就要忍受这些罗厘横冲直往所发出来的噪音、吸入受污染的排气等问题；在区内走动时，还得担心自身及家人的安危。像这样的私人共管公寓，与人问地孰何异？请接完替我们指点迷津。谢谢！

陈先生

陈先生：

谢谢来信，希望我的回答能带给你些许帮助。我极参与管委会的选举及日常工作，这二来不但能切切不平，也可以替自己与邻居排忧解难。

1. “管委”是根据《屋契（分层）法令》（第153章）[Land Titles (Strata) Act, Cap. 153] 第98节所成立的。该法令详细列出“管委”应该经过什么选举的程序而产生。“管委”的职责与义务、“管委”每月的账目必经过合格的审计师审核、个别单位业主的责任等等。该法令的附录表至列出“管委”整个组织详情以及各个执委的权力与义务。

发生事情时，首先得看是属于民事或刑事。若是刑事，警方当然不许袖手旁观。若是民事，那也不是“管委”说了算！依法“管委”

有“起诉”及“被起诉”的能力。如果“管委”越权或违法，作为个别单位的业主，也可以将“管委”控上法庭。若是证据十足，也可能引发个人的法律责任。“私人共管公寓是个自治区，管委就是政府，区内一切事务不受政府的法律约束和保护”一说，我倒是一回也没听过。

2. 在法令底下，“管委”有权力订立“附例或法规”（by-laws），但也必需遵照法律程序讨论及通过。个别单位的业主平时不注意或不关心管委所讨论的事项、不在乎进驻“管委”的人选，等到生米煮成熟饭，为时已晚！当然现在要翻转局面还是有可能的。关键是必需有人肯花时间、金钱及人力去：——诉诸法庭，要求判令立刻制止不合法的行为或以选举的方式充当“执委”借以整顿整个组织并推翻以前所有不合理的决定。

我的建议是：如果有几个业主联合起来一齐行动，那么效果会比较好，同时经济上的负担也不会那么重！

(3) 参考以上。

如果你的英文基础可以，你不妨去买一份由SNP Corporation Ltd. 出版的《屋契（分层）法令（第153章）》[Land Titles (Strata) Act, Cap. 153] 或上以下的网站：
<http://www.agcldb4.agc.gov.sg> 去查阅。SNP Corporation Ltd. 的地址是：303 Upper Serangoon Road, Singapore 347692 and 8, Shenton Way #B1-07, Treasury Building, Singapore 068811。

许海强大律师
Koh & Partners
伦敦大学法律硕士
中国社会科学院法律博士

本报邀请许海强、陈明耀两位律师，协助本报回答读者的法律问题，读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到：
《新明日报》法律信箱收。
1000 Toa Payoh North level 4, Podium Bldg, Singapore 318994.
传真：63198165 / 63198166

2005年10月13日

卖掉个人名下组屋 须分钱给妻子吗？

许律师：

您好！本人有些问题想请教您，帮我解答，感激不尽。

本人在1999年尾和一中国女子在新加坡注册结婚，但是她在2000年4月被移民厅官员遣送回国，理由是条件不够，因为她只受过小学教育，而我也只是小学程度，我本人也求见过议员也帮不到她。

最初头一年我有每个月寄钱给她，但现在我已经退休了，而且还得了糖尿病和高血压，已经没有能力寄钱给她，所以就没有再联络。

问题：①我想把我个人名下的三房式组屋卖掉，是否要得到她的同意？

②卖掉组屋的钱是否要分给她？

③因为她来此屋居住不到5个月。

不明者

不明者：

(1) 我的问题是：你在注册结婚之后，是否有将太太的名字向HDB呈报成为‘登记居住者’(Registered Occupier)或是屋主？若有，卖屋前就必需得到她的同意。如果你还是不清楚可以向HDB确认。

(2) 屋子若只有你一个人的名，卖屋后，钱会进入你个人的户头，到时你有全权处理该笔款项。

(3) 她只住了五个月并不是关键所在，请参考以上。

许律师

一个人被判入穷籍后

许律师：

您好，请允许我在百忙中，抽一点时间来帮您解答一些难题，谢谢您。

事情是这样，我先生几年前，被判入穷籍。一年前，接到信用卡公司的律师信和法庭传票，最后，还带人来到我家贴字条，说要拍卖，什么都做了，家里的家具也贴上字条，可是，整年来却没有动静，好像不是要拍卖，故意让我们去陪，我应该怎样做，应该怎样处理，这件事，我真的不知怎么办？请许大律师，帮帮我指引一条路给我走，谢谢。

使我搞不明白的是，还打电话来讨钱。(注：信用卡是我与先生联名，所以他们也针对我。)

失败人

债权人无权继续 采取任何法律行动

答失败人：

若你的先生已被判入穷籍，所有的债权人(包括信用卡公司)都无权继续向你的先生采取任何的法律行动。这当然也包括了上你家扣押及拍卖你家里的东西！我相信这也是为什么事情过了那么久，他们也没有采取进一步的行动的原因。

我认识一位债权人，因为经不起债权人三两天就登门烦他，所以就花了点钱自己申请进入穷籍。

来信也注明：信用卡是你与先生联名的。在法律上你也有责任偿还欠款。万一被你说中，他们的矛头是针对你，那么你在家中最好不要有什么贵重的物品，就算你要买新的，购物单也千万别放你们夫妇的名字，不然会有很多手尾！

许海强

Koh & Partners

英国大律师

伦敦大学法律硕士

2005年1月29日

法

信箱

‘挂名屋主退出后要平分售屋收益’

许律师：

您好！现有房子问题想请教您。

我在十年前与姐联名买了间四房式组屋，屋子全由我的公积金支付。后来，我认识我的先生，就把刚分配的组屋装修后搬进去住，而我的姐姐则没有搬过去住，过后我先生的名字也加进去成为屋主之一。

两年前，我姐姐要求我给她一笔钱把名字退出，我就给了她五千元。

如今，我把房子卖了，姐姐要我把我卖屋赚的钱与她平分。现请许律师为我解答：

1) 是否我只能买较小型的组屋，如相等的，就无利可图。

2) 如当年她没有退出，售后所得如何分配？

谢谢许律师！

急知者

急知者：

1. 你是否有资格购买较小型的组屋，完全取决于HDB。你可以直接向它们询问。

2. 如果买价是完全由你支付，姐姐只能获取售价扣除：(1) 你所动用的公积金；(2) 所有贷款；及(3) 出售时所应付的律师、手续费及产业经纪佣金之后所剩余的款项的一半。换言之，也就是净盈利的一半。

你先生的名字后来虽有加进去，但这不会、也不应该影响到姐姐的权益。话说回来，如果没有她的帮忙你也不可能申请到组屋，你说不是吗？

许律师答：

一位母亲问

为小孩改名换姓如何处理？

答一位母亲

许律师：

您好！

我的孩子姓王，

关于改姓，

如何办理？

我是中国

公民，过去是加

坡公民，我们于

去年7月迁回中

国，孩子是在中

国与太太所生，

离婚后，孩子判

予我抚养，并已

跟我姓。现在孩

子在新加坡小

学一年级，如果

将孩子的姓改变

跟我现在太太的

姓，我们该如何

办理？希望得到

您的帮助。谢谢！

陈明福

孩子是你与太太所生，

但现在已归你抚养，若要改

姓，你应该有全权处理。以

下是你所要做的：

(1) 先到中国大使馆问

明为小孩改名换姓所需的手

续。

(2) 如果在本地律师楼所

办理的Deed Poll，手续可

以简化，就可委托律师办

理，费用约100元左右。

(3) 如果是要更改中国的

户口，那么Deed Poll便需

到新加坡国际公证人及法律

师楼办理。

院的公证，费用另加100元左

右。

你们是中国公民，中国

法律例不允许夫妇离婚后

取得孩子抚养权的一方

私自更改孩子的姓。中国的家

事法有此类限制，否则我就

不得而知。祝你身体健康。

许海强

Koh & Partners

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的名类难题，欢迎写信到：

《新明日报》法律信箱收。

1000 Toa Payoh North, level 4, Podium Bldg, Singapore 318994.

传真：63198165 / 63198166

丈夫与家婆联名买组屋 如果丈夫先去世 我有权讨回房子吗？

许律师：

本人有一件烦恼，已困扰我多时，盼您能为我解答，事情是这样的：

我和我先生是新加坡公民。我们现在住的三房组屋是我先生和我家婆联名的，前阵子我先生有意把我的名字加进他们联名买的房子里，但是遭到我家婆的反对。现在我有几个问题想请教您：

i) 我先生和我家婆购买的组屋是属于 (Joint Tenants)，据我所知，在这种方式下，如果有一方先去世，另一方就会自动拥有整间的组屋。我想问的是：如果不幸我先生比我家婆先去世，我家婆是不是自动就成为这间房子的独自拥有人？

ii) 我们本身育有一名儿子，在这种情况下，我和我儿子有没有权利讨回这间房子？因为根据法律，丈夫去世后，他的财产理应由妻子、孩子继承的。

iii) 如果我们真的不能讨回这间房子，我们能不能通过公积金途径，把我先生供房子的公积金，给讨回来？

iv) 如果不幸我先生和我家婆同时去世的话，我和我的儿子有没有可能得到那间组屋？那间组屋并没有我和儿子的名字。

我感到焦急万分，盼您能早日为我解答。在此献上万分二谢！

玛利亚上

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到有关法律的问题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：
1000 Toa Payoh North, level 4, Podium Bldg.
Singapore 318994
传真：63198165 / 63198166

翻印必究。
一步的咨询。版权所有，
问题，尚需向律师提出进
料所局限，若要彻底解决
见，难免受读者提供的资
本栏所发表的法律意见

玛利亚：

谢谢来信。要妥善解决问题，而不会伤到婆媳之间的和气，你的先生扮演着一个非常重要的角色。希望你们夫妇能够好好阅读我以下给你的回复，并多多体会她老人家的感受。

(i) 的确是如此。但是幸存的业主，并不是“自动”拥有产业，而需通过律师办理‘死亡通知’ (Notice of Death) 手续才能将先逝世的业主的名字从屋契中除去。(注：费用只是几百元)。至于遗产税方面，当局会将死者拥有一半的产权来估税，但这不会影响死者的拥有权转移到活着的另一业主身上。

(ii) 万一你的先生先走一步，那么所有的产权便会归你家婆所有。她有全权以遗嘱方式分配给任何人。在无遗嘱的情况下，才根据法令，分一半给你家翁，另一半由她所有的

子女均分。如果你家翁已不在人间，那么产业将会由她所有的子女均分。话说回来，如果你家婆先走，那么产业也将归你先生所有，家婆的其他子女都无权分配。

(iii) 那得看你先生不幸去世时是多少岁。若是超过55岁，公积金局就不会要求使用的公积金退回到户口里，然后才根据户口拥有人的指示 (Nomination) 去分配或在无指示下交给你及儿子。若是还没到55岁，你家婆理应将使用的公积金退回到你先生的户口里。到底公积金局将会怎么作，你最好向当局作进一步的咨询。

(iv) 这种情形非常罕见，不过也曾经发生过。一般的作法是：产权会各分一半，然后会依据有无遗嘱的情况再加以分配。万一，产权因某种缘故造成你们母子无法分到，你也可以根据一道鲜为人知

(包括律师)的INHERITANCE (FAMILY PROVISION) ACT CAP.138 以及你们的实际需要 (注：有残障、智障的情况下索取的成功率很高) 分得一部分遗产。

最后要提的是：你的先生可以在你家婆不同意情况下，通过律师将产权改换成Tenants in common，那么你就不必那么操心了。分割之后，你家婆要怎么处理她那一半那就是她的事了。你先生拿到了一半之后，若要与你以Joint Tenants 方式共享有他那一半，你家婆也无权干涉。

许海强

Koh & Partners

英国大律师

伦敦大学法律硕士

04年2月21日

国内所有土地都应缴交产业税

锌板屋没门牌不是免税好理由

许律师：

我有一块约7000方呎，四周被他人产业包围之“死地”（2000年先父所遗留），唯一通路是条小巷，由陆路交通管理局（LTA）管辖，获其书面通知此巷不能通车，故可说是无道路。

这地有间无从查究何时所建之无门牌锌板屋（1959年买时已有）。1971年，国内税务局（IRAS）来信询问，过后几次向先父征收产业税，先父要求门牌，税务局不允，却也没征税。

先母去世后，1982年先父获遗产免税通知书，原是先父母联名之此产业转至先父名下，多年来，税务局查询数次，都没征产业税，直到2002年11月，突来信

要征税，并从1996年1月1日算起。现有几点请教律师。

（1）曾问税务局何以产业情况不变，却突收产业税？答复是税务局不知有这块地，至2002年接获先父遗产之呈报，才知此产业漏税。

出示1971年税务局来信，问其当年如何处理此案？何以没征税？是否免税？答复是此产业至2002年11月为止没任何记录。

再拿1982年遗产税通知书，问何以1982年先父呈报此遗产时，当局没觉察，而2002年我呈报此遗产才觉察？答复还是与上同，没任何记录，包括71年和82年的书信来往。但与税务局遗产部门交涉遗产税时，该部门透露有82年的书信往来记录。何以同

属电脑化的国内税务局产业税部门没此记录？有可能吗？

（2）上述产业于住宅区内，故不属工、商用产业，但无道路，又不能独立发展成为正式住宅产业，它是否不在或暂时不在产业税法范畴内而免税？

（3）有无法令明文规定如此产业可免税？若有，出自何处，第几条文？

（4）税务局于2002年11月来信追税，从1996年1月1日算起，那是6年11个月的税收，但根据产业税法Section 21(4)，最多只能回追6年，这是否与法令矛盾？

急知者上

急知者：

我的建议是你应当聘请律师向税务局交涉看看是否有免税或减税的可能。同时你这块地也非常特殊（无通路），在律师与测绘师的协助下，相信可以与土地局研究出一个发展的方案。后者才是你应该多多关心的问题。祝你好运。以下是我个人的意见供你和你的律师参考：

（1）产业税部门与遗产税部门虽都归税务局管理，可是因为职责不同，两个部门之间没有沟通及共享国民资料的责任与义务。纳税人必需就个别情况向有关部门阐明。政府部门电脑化多年，彼此间虽有联系，可是若要共享

资料，需要非常庞大的资料库，同时在保安、保密方面肯定会出现很多问题。再者，负责征收遗产税的官员并没有责任确保已故纳税人的其他税款（例：产业税、个人所得税等等）已经完全缴清。这些完全是遗产受托人或遗嘱执行人的责任。

（2）及（3）不正确。国内所有的土地都应缴交产业税。土地上有无建筑只会影响税额。锌板屋没门牌不是免税的好理由。土地不属工、商用用途且无通路更加不成理由。

（4）根据我的了解，税务局并没有追讨税务的起诉期限。这和检察署可以在任何时间提控刑事罪犯是一样的。[注：另外与产业税有

关、比较特殊的一点是：它会跟着产业跑。换言之：产业税部门只会向现有的业主征收税务，若有一部分税是属于前业主的，那么现业主得还清所有的税之后才向前业主追讨。处理产业交易的律师有责任帮购买产业的顾客确保卖主没有拖欠产业税。如果有的话，必需从买价中扣除。如果买卖的产业不是卖主自己用，买方的律师也可要求，在一个合理的期限内（通常是3个月）扣押一笔合理的数额一直到产业税部门确定没有额外的产业税为止。像这种特殊的条款，必需在买卖合同中事先注明。老话一句：在没有签任何文件或支付款项之前最好请教一下律师。]

许海强

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师协助本报回答读者的法律疑问。读者若遇到法律问题的难题，请写信到（新明信箱）法律信箱收。

1000 Toa Payoh Northview 4, Podium Bldg, Singapore 318994

电 53194165 / 63194165

楼上邻居通水管 污水浸坏厨房壁橱 如何要求赔偿？

律师：

您好，我有些问题想请教您。

我楼上邻居通水管但却把水管给通破了，污水把厨房壁橱给浸坏还有洗衣机、冰箱因短路马达给烧坏了。

现在水管已暂时补了，但楼上邻居却不愿意付还费用。

建屋局官员已拍照备录，我们也有拍照为证，能通过怎样的法律要求赔偿。

若要求律师处理，一般费用又如何计算。

请您帮忙解决这个恼人的麻烦。谢谢与感激不尽。

读者上

翻印必究。
进一步的咨询。版权所有，
问题，尚需向律师提出进
料所局限，若要彻底解决
况，难免受读者提供的资
本栏所发表的法律意见

读者：

楼上把水管给弄坏了，对你所造成的损失当然要赔。壁橱浸坏了，对方应该赔。不过洗衣机、冰箱因为电线短路而坏了，这似乎不太可能。

最近我也遇到一个案子：楼上的业主是印尼人，长期住在印尼。购房之后，委托一经纪代找承包商装修。承包商的工人不小心让大量的污水流到楼下的房子。当受害者来找我的时候，我

第一件事便是请了一位勘测师去拍照、作报告，并找来三家承包商报价。这期间便写信给楼上的业主，要求定期之内务要派人来作调查，否则当弃权论。

楼上业主的经纪（据说）并没有将实情告诉业主，想一手遮天，叫自己的承包商为楼下的房子进行修补工作，日后将所有的费用从自己的利润（由安排介绍装修工程中所赚）中扣除，也有可能是由业主在不知的情况下间接承担。在洽商的过程中，对方

坚持己见。受害者不接受，坚持追讨一切的费用（包括律师费）。

你的情况是：HDB也有派人拍照备案。他们可以要求有关的承包商负责，否则列入黑名单。要不然，你只好自己找律师代劳。所需费用请另外询问律师。

许海强

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律各类难题，欢迎写信到：

《新明日报》法律信箱收

1000 Toa Payoh North, level 4, Podium Bldg, Singapore 318994

传真：63198165 / 63198166

法律信箱 / 国际新闻

法律信箱

‘代’别人买组屋不行！



许律师：

您好？我父亲（新加坡籍）不幸于2001年因病去世，留下一间政府组屋，父亲在这间组屋占有99%权益，而另外一名联合拥有组屋者（新加坡籍）占1%权益，这个人在2000年比我父亲早一年过世。

现在我碰到一个极为困难而且必需尽快解决的问题，恳请许律师在百忙之中帮我解答。谢谢！

我本身是一位马来西亚籍人士（不拥有永久居留权），也是我父亲唯一的亲生儿子，母亲已逝。

一年多前我申请了一张“Grant of Letter of Administration”，最近刚获得法庭授权。过后，我拿着这张“Grant of Letter of Administration”往建屋局去处理时，有关职员向我提出另外一位占1%组屋拥有权的家属，也同时需要申请这张文件。我在此情况下联络死者的家人，由于素未谋面，他们也怕麻烦等理由，拒绝协助

我处理组屋的问题。

据我所知当时是1999年初我父亲联同母亲联合申请购买组屋，在手续未完全办妥时，母亲因病去世，因此只好借用他人协助申请屋宇，并让该人拥有1%的组屋拥有权，同时也马上付给有关人士1%的组屋利润，所以才会出现今天这种局面。

在我申请“Grant of Letter of Administration”这一年多里，期间没有任何人凭藉遗嘱文件向法院申报，假若最后有人出示任何有关文件或遗嘱证明我父亲曾经做过这些手续，请问许律师我该如何是好？假如不幸如此该遗嘱拥有人是否比我这个亲生儿子更具权利拥有这间组屋呢？许律师如果我能够申请到新加坡永久居留权，那情况又将如何？

这一年多来，我未曾间断的偿还这间组屋的各项杂费，最近这几个月也开始偿还这间房子的贷款。如果情况不幸如我预测，在法律上我是否哑巴吃黄连，还有就是假若有关遗嘱在

立定时是由指定遗嘱人的家庭成员里的一位律师处理是否有效？

我翻阅父亲的“The Land Title Act, Lease”，其中写着TENANTS-IN-COMMON，这字眼在法律上的意义是指什么？

许律师，我也曾经阅读过你在法律专栏上替其他人排忧解难的答复，是这样写着：在法律上所有联名拥有的资产，包括不动产及银行户头内的款项，是不能通过遗嘱进行分配的，这类的遗嘱分配在法律上是无效的。

请问许律师，这是否意味着，以我的情形而言，当占组屋1%的拥有组屋者先比我父亲去世，是否意味着当时我父亲不需经过任何法律程序又或者“自动”的拥有该组屋100%的所有权，如何证明我父亲是在极不愿意的情况下订立有关遗嘱。谢谢！祝工作顺利。

陈读者敬上

陈读者：

令尊与该名新加坡籍人士（以下简称“A君”）在法律上可以算是“联名的业主”（Co-Owners）。产业拥有权的联名方式共有两种：第一：“共同租借人”（Joint Tenants）。第二：“共有租借人”（Tenants-in-Common）。前者，“联名的业主”的拥有权是“共同及不可划分的”。任何一名“联名的业主”去世，其产业拥有权便由活着的“联名业主”继承。“联名的业主”在世时，不可订立遗嘱对“共同拥有的产业”作出分配与安排。而后两者，就是像令尊与“A君”一样，产权已经划分清

楚。个别的“共有租借人”可以自立遗嘱对“共有的产业”作出分配与安排。“A君”的1%产业拥有权不会因为比令尊早一年去世而归给令尊。在专栏中我没这么说过，料是在印刷时出现错误或者是你看错并误会了我的意思。

依你说，令尊已支付有关的‘组屋利润’给“A君”，所以他只是令尊的信托人，该组屋的拥有权应全归令尊。如事实确是如此，令尊将会抵触有关建屋局的法令。因该法令规定购买者除了是新加坡公民或永久居民外，也必须需有一个‘家庭的单元’或者是由最少两名超过35岁的单身人士以“共同租借人”（Joint Tenants）或“共有租借人”（Tenants-in-Common）的方式购买。在购买的过程中不可以有‘代’别人购买或有‘信托’的安排出现。一旦建屋局查出真相，组屋将会被没收，同时你也要面对罚款。到时，除了已付的99%的房价，其余的你什

么也拿不回来。

为了避免节外生枝，你应聘请律师积极去办理“A君”的“Grant of Letters of Administration”的手续。如果“A君”的家属不肯申请，你可以向法院代为申请，并将他们不肯提出申请的证据呈堂，法官一定会协助你。拿到“A君”的“Grant of Letters of Administration”之后，你仍然有法律责任将相当于1%的房价归还给“A君”的家属。

许海强

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题，读者若遇到涉及法律的法律难题，欢迎写信到：
（新明日报）法律信箱
1000 Toa Payoh North
Level 4, Ppdum Bldg
Singapore 319994
传真：6319816 / 63198166

本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

2间产业都没有我的名字 丈夫买洋房 给小老婆住



薛太太上

问 许律师：

您好！本人现在有困难困扰在心里，不知如何解决，盼请您抽出宝贵的时间帮我解答，感激万分。

我今年50岁，有两个儿子，是一名家庭主妇。原本是职业妇女，但为了照顾孩子，就放弃了一切。丈夫在20年前就有了婚外情，当时的我是绝望又伤心。本想打算与他离婚，可是为了孩子，就忍到今天。

目前，虽然是生活在一起，却是同床异梦，夫妻之间没有什么沟通。除了每个月有给家用之外，其他一概没有我的份。例如：房子、银行户头没有联名。当他在1996年与小老婆生了一名男孩之后，就每隔一天回家过夜。

请许律师帮我答复以下问题，可以吗？

(一) 丈夫今年53岁，原本是与朋友合股开一间海事工程当总经理，可是，不知为了什么事故而在去年6

月间被开除。他也不肯告诉我真正的原因。我先生目前有两间半独立式房屋，第一间并没有与我联名，曾经与他争吵过将屋子转让给我，他说叫我自己付转让费（那是三年前的时候提起的），他说他生意有困难，不能为我付。至于第二间是在我不知的情况下买了让小老婆住的。

想问，假如房子只是再加入我的名字（联名）是否也要付手续费呢？是否比较便宜？

(二) 自从他有了婚外情，他连薪水多少都不肯告诉我，手机号码也不让我知道。我也不解为什么连车子，身分證等私人文件都用另一间屋子的地址。请问是什么原因？请问是否能想办法调查他的月薪与公积金存款数额。

(三) 请问发妻有权力进入另一间小老婆住的房屋吗？

(四) 目前我担心万一我先生有什么不测，依照法律，这两间房子的处理法如何？私生子有份吗？他与小老婆能否注册结婚？如果不能的话，

私生子如何能得到出生纸呢？又如何能报读学校呢？根据我看到的资料，新加坡法律允许私生子诞生注册，总觉得对我们正式结婚的妇女一点都不公平。我想知道新加坡法律是否鼓励一夫两妻制呢？我先生是否犯了法呢？

本人不打算与他离婚，因为我现在有两个孩子，我不想让孩子有一个破碎的家，只能自我牺牲委屈自己，所以每天都很烦，脾气显得特别暴躁，快要到崩溃的边缘，这直接影响到了我的情绪和身心的健康。医生叫我要尽快解决问题，或者预先请教律师。

许律师，我想知道以我目前的情况，我应该向我丈夫争取哪一些我得到的，以保障我本身的利益。

答 薛太太：
在这里先祝你新年进步，万事如意。你的问题回复如下：

(一) 如果房子再加你的名字，不论你们是以买卖或馈赠的方式进行，印花税局都会根据等于市场价格一半的数额来课税。以往的计算方法是3%再扣掉5,400元。根据2001年的财政预算，产业的印花税享有回扣。正确的数额，你可向印花税局另行咨询。

(二) 真正原因我无从奉告。私家侦探也许有办法查到他的月薪，至于公积金，我相信没有人可以帮到你。

(三) 按你在来信所说的，若你是屋主，当然有权力。我感觉很奇怪的是：另一间小老婆住的房屋的水电煤气户口到底是怎么开的？是谁的名下以及由谁负责支付。

(四) 如果你的先生有什么不测，首先，我们需要考虑的是在他名下的那一间屋子。若他生前有立遗嘱，那当然是根据他的指示来分配。如果他没立遗嘱，那你作为他的合法太太便能享有一半，剩下一半便由你的两个孩子均分。

私生子无权分享。他与小老婆也无法注册结婚。

按我国的国民登记法令，所有在本地上世的小孩都能拿到出生证明。私生子的出生字与一般人不同的地方是：生父一栏的资料是空白或注明“不详”。若你的先生斗胆将他自己的名字填入“生父”一栏将会构成“通奸”的铁证。只有你才有可能知道他会不会这么笨？

报读学校时，根据我的了解，只要其中的一位家长在就行了。要不然那些私生子到哪里去上学呢？作为一名私生子，并不是他或她个人的错，应与公民享有一样的权利。

至于纳妾一事，最近在报章上我们看到一位老太太，担心老公死后财产被小老婆独吞，所以入禀法院申请离婚。表面上看来，有一点像在上演闹剧。换成你是那一位老太太，而且所有的财产没有你的名字，你会不马上离婚，希望能分到一点东西吗？你若现在不想离婚，可以向家事法庭申请你和孩子的抚养费。

许海强
英国大律师
伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助为报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的名类难题，欢迎写信到：(新明日报) 法律信箱，1000 Toa Payoh North level 4, Podium B/LK Singapore 318994 传真：3198165-3198166

本栏所发表的法律意见，是凭读者提供的资料所做出的。若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

老来喜遇第二春 却为‘房事’太多烦

人家结婚愁没屋住·你们却……

许律师：

我俩有个法律问题，一直困扰着，不知如何解决，敬希律师能指点，圆满解决办法。

我原有个美满的家，儿女成家没有负担时候，不幸老伴突然去世，使我不能接受，顿时精神沮丧，进入崩溃的边缘。

但我还是想尽办法坚强起来，不能因此让儿孙们再失去一位，尽量寻求快乐、消遣的生活，虽然有一些效果，暂时能淡忘实际上痛苦和失落，似乎永

远的脑海里浮现。

过后，我参加婚姻介绍所，幸也可以说是天意，很意外的得到一个理想的老伴。

现在，我的失落、苦痛总算因平静下来，同时也有了寄托。双

方都愿意注册结婚。

问题是，我有一间组屋，她也有一间。记得建屋局条例是：每一对合法夫妻只能拥有一间政府组屋，那么怎么办？她说她有很多原因不可以卖掉；我也是一样有理由坚持。

依我个人浅见，法律不外人情。我们之间的问题，其实当初都是以合乎条规才买下来的！今天，为什么会跟法律起冲突？不是我们故意的，是天意！是我们的不幸所产生的问题。

因此，如果法律不允许保留两间的话，我恳求有关当局重新考虑我们之间的苦衷，网开一面，则感谢万分！

庄钰麟上

答 庄钰麟读者：

谢谢你的来信，顺便要恭喜你晚年还能找到第二春，难得你的孩子们都很明白事理，能够体谅你在精神上的空虚。祝你俩生活愉快。

来信中所提到的问题，是很多人想碰也碰不到的。换言之，这不是一个没钱，而是一个有钱的烦恼。依我看，只有建屋局才有办法彻底解决你的问题。

建屋局向来规定，只允许一个“家庭单元”购买或拥有组屋。单身人士，若不是逼不得已，独自居住并不是上上之策。若你俩真的有困难，只能求建屋局网开一面，法律恐怕会鞭长莫及。

许海强

英国大律师

伦敦大学法律硕士

本报法律顾问 陈明耀两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到涉及法律的名词问题，欢迎写信到：
《新明日报》，法律信箱，42 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。
传真：7476827，7420721。

本栏所登载的法律意见，难免有未尽善之处，如有任何疑问，可向本栏所登载的两位律师提出进一步咨询。版权所有，翻印必究。

报生纸和身分证上 出生日期不一样

问 许律师：
您好！

我太太是中国人，现在在新加坡公民，拿红登记已五年了，现在有一些问题请问您，我太太在中国的出生证明书和现在红登记的

出生日期不一样，（如年，月份一样，只有日期不一样），如果红登记没换（照中国出生证明书）的话，是否犯法，谢谢！

心急者上

答 心急者：

错误呈报个人资料属犯法行为。不过若所牵涉的只是出生的日期，被提控的机会不大，你大可放心。

话虽如此，你的太太仍然有法律的责任去更正有关的资料。方法共有两种：(1)将中国的出生证明书拿到当地的公证处公证；或者是(2)在本地法庭所委派的宣誓官(Commissioner for Oaths)面前宣誓并宣告正确的出生日期应该

为何；然后才将公证书或宣誓书提交（国民注册局）(National Registration Office)重新申请一张新的身分证（俗称“登记”）既可。

若(国民注册局)不肯发出新的身分证，有了上述的公证书或宣誓书，日后在有需要证实你的真正出生日期时，也可落得一个有备无患，你说不是吗？

许海强律师

法

律

信箱

每逢星期四、六推出

暂时不想搬进去住

公寓刚刚建好要缴产业税吗？

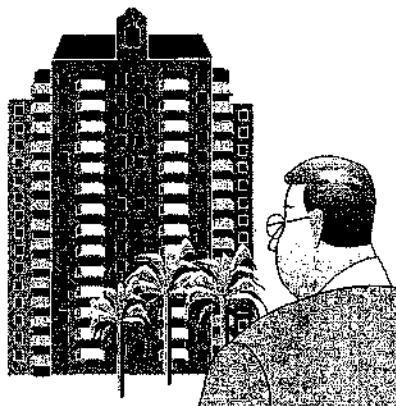
林先生的来信：

请问许律师，小弟在几年前购买的公寓刚刚建好，暂时不想搬进去住，请问我是否要负担产业税？12个月的担保期限是否已经开始？

我的第二个问题是：领取钥匙之后，发现屋子有很多问题，我通知了发展商，发展商也有派工人一修再修，总是修不好，眼看担保期限将过，我可以不让它们继续修吗？

我买公寓时，原本打算将所住的建屋发展局组屋，在公寓建好后便卖了。可是最近行情实在不好，所以便打算在10后才将组屋给卖掉。我可否呈报在公寓居住而享有4%的产业税优待？

最后想请问许律师：我有个朋友在买房地产时，并不知道业主没有在那里住。买卖手续办妥之后，产业税局来信追算产业税。业主是一名印尼华侨，成交之后已离开本地，我的朋友应该怎么办？



本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。传真给本报。

传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师或有关机构提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

答：

你所提的问题解答如下：

●(1)发展商在拿到“临时入伙字”(Temporary Occupation Permit)时，便会通过律师给予14天的书面通知，限业主缴交服务及维修杂费并领取钥匙。从那个日期开始，业主便需要负责房产的产业税，12个月的担保期限也是从那时开始算起。

有权不让他们继续修补

●(2)一般来说，程序一定要按照产业买卖合同的規定。通常是先通过你的律师给发展商一个月的书面通知，要求他们进行修补。如

果他们没有回应，你就可以向一些装修承包商索取一份估价单，然后再通知发展商有关的费用并给于最后14天的机会。

如果发展商一拖再拖，你有权不让他们继续修补。所花的费用，可以在尚未支付的屋款中扣除，如果不够，也可以继续向发展商追讨。

公寓若是空着可申请回扣

●(3)不可以。这是建屋发展局的规定，你必需继续住在组屋内。换句话说，你的公寓有没有租出去都是支付12%的产业税。据我所知，如果公寓真的是空着，你也可以向产业税局申请回

扣。不过你必需在每年11月15日之前提出申请并提供租不出去的书证，例如产业经纪所刊登的广告等。

●(4)产业税是跟着产业而不是业主。所以你的朋友应该负责这笔税务。我个人的看法是处理购买产业手续的律师可能有疏忽。你的朋友可以尝试向律师追讨或作进一步的了解。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

法

律

信箱

中国买房产·钱付了一半

左三年右三年 还不见房子建成

问 许律师：

你好，小弟有些难题希望得到帮忙。1996年小弟在报章和电视上看到新加坡公司在中国青岛发展房地产，所以我就在新加坡的公司购买了一间房子。

当时他们告诉我房子已经建好了，会安排我去看看，但要把合同做好，一切都做好了就会打电话给我。可是，我等了很久他们都没回电给我，我打电话给他们，他们说我所购买的房子还未装修好，所以没法安排我下去看看。

于是，我就告诉他们等房子装修完后，我才付分期。等到1998年，他们说房子已经完成装修了，我就开始付分期款项和等他们安排我去看房子。但等到1999年他们还未安排，我便打电话和自己亲自下去找他们，我才知道我买的房子装修还没完工。

我要来见他们的负责人，他们说负责人不在新加坡没有人可以回答我。后来，我在家等他们回电给我，他们也没有给我回电，我打了很多次电话，过后他们有一个负责人回电给我，告诉我说他们会给我金钱回报和分期，等屋子

请问怎么办？

装修好了再付分期和安排我去看。

可是，一年又过去，公元2000年，我再打电话，但所有的电话都打不通。我也找了一些律师，但他们说中国的屋子，最好去找回以前的律师查问。

后来，我去找了律师，但律师告诉我以前帮我做手续的律师已经没做了，有关的电话和地址他们都不知道，便叫我回家等电话。过后，律师回电告诉我，他们也找不到有关的电话。

钱已给了一大半，大约4万4千新元，现在小弟手头又不好。所以小弟现在也不知道该怎么办。希望许律师可以帮忙小弟。谢谢！

Mr. Oh

答

Mr. Oh：

首先你需要看清楚你所签下的“房地产买卖合同”，看看到底谁是发展商。

根据我的估计，新加坡的公司多数会以独资或合资的形式在青岛成立另外一家公司来发展这个项目。本地的公司可能是青岛公司的“控股公司”或“母公司”。

不过，从中国或本地法律的观点，它们都属于两个不同的“法人”，享有不同的法律责任与义务。两者不能混为一谈。若有什么纠纷，首先还得看合同中是否有一道“仲裁条款”。像这类的条款，通常都会注明仲裁的

程序与所在地。有了“仲裁条款”，中、新两国的法院将不会享有司法权，所有的纠纷只能通过仲裁的方式在合同中所注明的仲裁地点解决。

我所看过的在中国的房地产买卖合同，仲裁地点多数是在中国。看来你只有委托当地的律师来协助你。你的律师首先可以帮你调查这个发展项目真有其事。

可委托本地律师
监督事件进展

你的“房地产买卖合同”在当地的公证处是否有备案。接着才是搜集所有有关的证据来起诉发展商的违约行为。

本刊所发表的法律案例，除非经作者所授权的资料所局限，若案情复杂或问题，尚需向律师或有关机构提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

正所谓团结就是力量，相信受骗的不只你一个人。假设能多找几位购买者联合行动，不但经济，效果肯定会更好。

如果你不放心，可委托本地的一名律师协助你监督这件事的进展。原先帮你处理买卖合同的本地律师只是本地公司或者是发展商的代理人。他不可能给你提供太大的帮助或你所需要的讯息。作为一名代理人，他的法律责任是有限的。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

每逢星期四、六推出

卖车卖组屋筹资金 付定金买公寓 到头来一场空

问 许律师：

您好！我于1996年通过一家房地产公司经纪的介绍，在不知业主为一家公司的情况下购买其公寓，售价为SGD888,000.00，并要我方律师预交定金10%（SGD88,800.00）及办理有关交易与产业转让手续。

正当该产业准备移交时，卖主的律师告诉我方律师说卖方无法在短期内将有关产业移交我们。主要原因是卖主向银行贷款巨资投资在中国而将此产业连同其他2间产业一起抵押给银行。若卖主主要分将产业卖出必须连同其他2间抵押的产业的贷款一起还清，银行才肯一次过解放所有的产业。

我们为了筹集资金并将组屋和汽车卖了，并暂时在外向他人租房，同时也要求我们的律师向卖主要求合理的赔偿以弥补我方的不便，而卖主也同意以SGD88,800.00的10%按月利息做为补偿。而按此利息计算我方每月应可得大约SGD8,000.00之可观的利息，但至今我方仍一分钱都没收到。

大约4个月后，卖主通过该产业经纪约我们出来商谈并建议由卖主归还SGD30,000.00为定金并持有关交易取消及私下解决，或由我方该银行要求解放该产业。而我方在吃亏的情况下必然拒绝该建议，并告知对方通过我方律师来解决有关问题。而过后双方律师也没继续有关事项。

由于我们不能长期租用他人的组屋，也无法预知卖主何时能交屋，因此我们便决定去购买特组屋直到今年10月，按政

府转售组屋法令要住满2年半才可出售的条例。我们再次要求我方律师再向卖主追讨房屋，定金（SGD88,800.00）和利息（若按1996年6月29日至2000年9月31日计算有关利息大约为SGD376,369.63），律师费（SGD9,824.35）并发出21天交屋通知书给卖主，但对方确不理会也没有通过律师给予回复。

有关情况我们与我方律师研讨过，而律师提出的建议：

1)如果该公司（卖主）无偿还能力，即不能向银行赎回所有的产业和偿还银行的债务。律师提议我方向高庭提出向该公司收盘的提议。而向高庭提出收盘诉讼所牵涉的费用可能高达SGD50,000.00或更高。若该公司再也没有其他可供拍卖的资产以筹得现金，那对我方想讨回定金和利息与其他损失的可能性也不高，就连高庭的诉讼费及律师费可能也需由我方承担，最后还得不偿失。

1.1)请问该产业是为公司名义下的资产，而该产业之产权又在银行的掌管下，如果该公司被令收盘，我国法律对我们小债权人又有何保障？公司股东是否也必须对公司的债务负责？债权人是否可通过法律向其股东个人要求索取赔偿？

2)若该公司之负责人早已知道银行的条例与要求，也对有限公司的限制了如指掌，仍然不顾一切的将产业出售，以此存心欺瞒买主的定金。请问我方能否控告卖主欺瞒罪以要求讨回已支付的定金，律师费和利息补偿？

翁先生



翁先生：

你提出的问题简述如下：

(1)当一间有限公司或公共公司清算时，公司所有的产业便全交给一位公共清盘官(PUBLIC TRUSTEE)接管。对于欠公司钱的人或企业机构仍然有责任与义务偿还债务，并让清盘官决定如何偿还公司的债务。

至于公司的债权人，也就是那些公司欠他们钱的人或机构，像你本身，会不会拿到钱，那就得看你在公司的债权人中，是否享有优先获得赔偿的权利。

一般来说，清盘官会先考虑债务优先偿还顺序如下：

(1)清盘官本身在处理清盘时期所发生的费用以及提出清盘要求的债权人的律师与庭费。(2)员工的薪金(3)员工的遣散费(4)劳工赔偿法令底下应作出的赔偿(5)在清盘前1年及后1年内公司所应支付的公积金或养老退休金(6)公司所应支付员工因死亡或淡寿年假而应得的薪金(7)已估价但有待征收的税务包括物品及服务消费税。这些

债务之外，公司所欠房东的厂房或办公室租金，银行欠款及法院所裁决的欠款(JUDGMENT DEBT)都有一定的优先权。

(2)欺瞒属于刑事罪行。受害者必需证明违法者有欺瞒的行为以及意图。后者必需有充足的证据，总检署及警署才会提供。索回定金属于民事，得通过律师起诉才有希望拿回。

在一般的产业交易，10%（或9%，若已付了1%的选按金“Option Money”）的定金通常会交给卖方的律师(Stakeholder)代为保管，在产权割名手续完成之后才会支付给买家。也许你应该向你的律师作进一步的咨询以了解为什么平谈没办好而定钱已预先支付。若你事先也同意，那只有通过民事诉讼的方式追讨。律师费方面也请另外询问。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士



信箱

每逢星期四、六推出

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向

姐姐私改联名组屋拥有权

●我该提出反对吗？

问 许律师：

您好！我是新加坡永久居民。大约在十年前与一位姐姐（新加坡公民）联名在市场上购买了一间三房式组屋（以Joint Tenant形式购买），一次付清所有的款项。

三年前，姐姐结婚了，姐夫是永久居民，同住在一起。

去年姐姐在我不知情的情况下，私下找律师把组屋改成Tenants-in Common式，姐姐和我各占五十巴仙。过后律师也有来信通知我。

现在我想请教您：

姐姐在没得到我的允许和任何签名的情况下，是否有权这样做？我可以提出反对吗？因为当时在购买组屋时，我付的钱比较

多。（有公积金证明）

还有，万一我比姐姐早去，在没立遗嘱的情况下，姐姐是否能霸占我的那一半？

我的其他兄弟姐妹可有任何权益？（他们住在国外）权益部分也包括这个姐姐在内吗？

公积金受益人是否可以直接继承我的那一半？

另外，一个单身的永久居民和一个单身的公民是否能在市场上联名购买组屋？

如果不是亲属关系但都超过三十五岁可以吗？可以购买任何地区、任何款式的吗？

祝安康。

不明者上



信箱

每逢星期四、六推出

答 不明者：

自1994年3月1日生效的1993年地契法令，允许联名组屋（Joint Tenants）在不需要得到其他联名屋主的同意下，单方面中断联名拥有组屋的协议，而改换成共同拥有方式（Tenants-in-Common）拥有组屋。如果原本的联名组屋屋主共有两位，那么分割之后可以各得50%，若是3位则是1/3，以此类推。

在该条例生效后，很多人以为这是分割到组屋拥有权的办法。尤其是在离婚的诉讼之中，办理这类分割产权手续的配偶

以为这么作便能先斩后奏，“肯定”先分割屋于50%的产权。剩下的一半，再通过律师到家事法庭博一博。事实上，1993年的地契法令通过与订立的目的并不是如此。任何人的权益若因为这法令而受到影响，都可以通过律师向法院申请，重新划定拥有权的百分比。在离婚诉讼中受亏待的一方可以这么作，你也不例外，更何况你有公积金局的文件为证。你可以向法院申请，要求法官作出一个公平的裁决。

你来信中的第二个问题，是若你万一去世，在没立遗嘱的情况下，姐姐是否能霸占你的那一半。答案是：“不会”。如果你不想让姐姐得到一份，你应该立一份遗嘱来分配你所拥有的50%的产权。若没

有遗嘱，按法律规定应先分配配偶与子女，若只有配偶而没有子女，那就由配偶获得。反之亦然。若配偶与子女都在，那么配偶可得一半，另一半由子女均分。如果

没有配偶或子女，继承权就归父母。如果父母去世就由兄弟姐妹均分。换句话说，你的姐姐也会得到一份。兄弟姐妹在不在国内并不是一个问题。公积金根据法律不会构成遗产的一部分。若你指明受益人为何，该受益人可以直接继承。若没有指明受益人，就会归入你的遗产，按照你的遗嘱或按照“无遗嘱继承法令”来分配。

最后，关于两名超过35岁的单身人士是否能够联名购买组屋，是否可以在公开市场买，以及款式和地区等，请向HDB直接咨询。

祝安好！

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre,

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨

向建屋局租店屋做生意

是否能分租 部分地方？

问 许律师：

您好！小弟有一些法律上的问题不太明白要如何处理，想向您请教。

如果店面目前是向HDB租来做生意的（包括楼上可做住家）。

①请问，是否能分租部分地方吗？（包括楼上）。

②如果租户能分租部分地方，那租户变成店主，那店主与租户之间的合约没有任何律师的见证或盖章，合约只是以电脑打印出来，合约中有租户及店主的姓名及登记号码，请问，这一份合约在法律上有效吗？

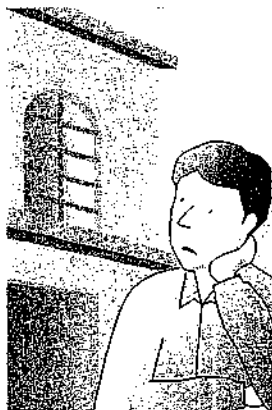
③如果租户与店主之间发生了一些租约的问题，那这份合约能告上法庭吗？

④如果店内常有人进行gamber（赌博）请问会有哪些部门能处理这些事呢？

谢谢许律师。

答 问先生：

- (1)不可以。若要转租、分租，必需得到HDB的同意。
- (2)若HDB同意，租约还是要交给“印花税局”上税，要不然不能呈堂作为诉讼的证据。有没有律师见证并不重要！
- (3)参上。
- (4)你可以报警。



问先生



每逢星期四、六推出

信箱

如何结束外地亲戚 在本地投资的生意？

问 许律师：

1985年敝亲戚从台湾到本地创立批发公司（独资）并依本地注册法令聘请我当经理，惟至1987年时他在台湾的生意失败而本地资金又被其挪用故通知我要放弃，这盘生意要我处理。

但当时本地一些来往帐目未清，而老板又不在新加坡，故无从结束这盘生意，只好设法借贷款项暂时经营下去，只盼其早日到来办理清盘手续。

但十几年过去了他都推说不方便到本

地来，而敝只好将每年所得税寄去台湾交其签署报税，一直到去年他到新加坡，我一提出办理结束生意手续他便藉口要到吉隆坡，等返新再处理。

谁知他却从吉隆坡直接返回台湾，我也不明白他的用意，目前我已垫下资金约十几万。不想再被他拖累下去，故请许律师指点弟应用什么法子或手续才能把生意结束，否则真的会被他拖垮。

谢谢

张先生

答 张先生：

俗语说：“长痛不如短痛”。与其继续填补这个无底洞，你应该通过律师向法院申请命令去终止这间“独资企业”（Sole Proprietorship）的注册。不熟悉这类法律的人，往往会认为当事人既不在本地，应该可以

让它自生自灭。其实真正的情形可没有那么简单。因为“公司与商业注册局”（Registry of Business Names & Companies）在允许外地人注册“独资企业”时也附带条件申请者必须聘有一位本地公民或永久居民担任“本地经理”（Local Manager）。其法律责任与“独资企业者”

（Sole Proprietor）是一样的。

依我看，你只要将事情的来龙去脉仔细告诉律师，要法庭颁布这道命令应该不难。律师费约几千元。前后约需两、三个月的时间。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

律师被纪律处分 店屋买卖契约 该如何处理？

问 许律师：

我于95年在中国购买了一个当地房地产商销售的一个商店单位，款额于购买时已一次付清，签约手续由新加坡的A律师办理。

买卖契约规定在购买后的96与97年，中国房产商以租赁方式向我租用两年，而于98年1月1日的一个月内，须向我回购。时至98年，两年的租金我已收到。而后中国房产商要求租约延续一年，延续的租赁同意书也已签署。

98年10月中，按中国房产商及A律师的约定时间，在A律师处办理回购手续，“回购契约”规定中国房产商将于98年12月31日以后的一个月付款交割完成交易。

时至今日，我仍未获知中国房产商的履行回购承诺的信息。

今年二月中，负责办理“买卖契约”和“回购契约”的A律师，被我国三司特别延作了纪律处分，吊销执照5年；而A律师的办事处也于4月搬迁，我没有被通知A律师搬去何处。现在我的“买卖契约”正本及“回购契约”都在A律师那里。



每逢星期四、六推出

信箱

请问：1.被纪律处分后，A律师是否仍有权处理上述交易事务。

2.我可否向律师公会寻求协助，查询A律师下落。现在律师公会地址？

3.我仍留在A律师处的交易文件该如何取回？

4.若中国房产商要求履行合约，我手上仅存“买卖契约”及“回购契约”的副本是否有效？

以上难题，有劳专业律师为我解答，谢谢！

苏秀

答 苏小姐：

(1)A律师现在已不是律师，所以没有权力处理此事。

(2)你应该向律师公会求助。地址及联络如下：

The Law Society of Singapore
39 South Bridge Road
Singapore 058673
Tel:5382500
Fax:5335700

(3)一般来说，若原有的律师，因故不再执业，通常会安排由其他的律师行来接管所有的案件。已支付的费用，接管的律师行或律师公会都会有一个交待，请放心。

(4)若要上法庭，起诉人应持有文件的正本以示真伪。依我看你的案件恐怕得要托当地的律师代为处理。根据我的经验，你当时所签下的买卖及回购契约在当地的公证处应有备案。你的律师应该想办法去拿到一份CTC (Certified True Copy)。之后你才可诉诸当地的法庭。可否拿回钱得看很多因素。例如发展商是否还在？是否有能力偿还债务等等。所会花的律师费及时间还是一个未知数。

祝你好运。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre,
Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

卖洋房·买组屋 一切手续办妥 突然有变...



每逢星期四、六推出

信箱

问

许律师：

最近的产业市场似乎有复苏的迹象，所以我们两老便决定出售一间独立的洋房，想特买一间建屋局组屋（在公开市场买）以备养老。售卖的手续是交由一间著名的产业经纪代为处理，费用讲好是价格的2%，若不成交，我在三个月后便可以换产业代理，费用免付。

在上个星期，我们成功卖出洋房，价格是690万元。房子一路走来都没有贷款，我们也收了1%的Option钱。Option是由那间产业经纪行所提供的。之后我们便将Option交给一间律师行处理。因为我们手头上没有太多现金，所以便要求我们的律师向买家要求让我们在手续完成之前，让我们动用接着下来的9%按柜金。但是我们的律师却说不可以，一定要等到手续办完之后才可以让我们拿钱。

在这期间，买家的律师突然又来信说我们门前有一条或小块的地仍属卖家（卖给我们的发展商）所有。一定要我们在手续办

妥割名拿钱之前一定要找到以前的卖家，向他们索取通过及使用该段土地的权利。

这对我们来说真是晴天霹雳。想到到时若不能成交，必定会被买家告上法庭。再者，我们因为下了定钱去买另外一间组屋，定金被没收事小，被卖主告事情可大了。帮我们处理卖屋的律师叫我们设法去找那个卖我们洋房的发展商，我们又不知道要去哪里找。就算找到了，也不知会不会太迟了或着会被对方敲一笔（当时，1974年，我们只用28万元买下来的）。

请问许律师我们应该如何处理这件事？对于您的意见，我们会当作参考，不会拿给那位律师看，以免伤了感情，其实他也是我们一位多年朋友的孩子，看在朋友的份上，我们才委托他的，希望你能尽快回复，要不然，我们也打算将案子转由你处理，不知道你能否拔刀相助。

徐先生

答

徐先生：

谢谢来信。你的一番好意，我心领了。我觉得你的问题并没有你所想像的严重。若将我的建议拿去跟你的律师谈一谈，相信事情一定有一个完满的解决。

首先你在买洋房的时候，卖主不可能卖一间没有一条通道或自由出入的房子给你。房子前面的一片地，应该是当时发展商特别分割出来以备扩路时政府有可能征用的。当时帮你办理购买手续的律师早就应该向发展商索取“通过或使用”该段土地的权利（“Easement”或Right of Way”）。

你以前的律师肯定是疏忽了！你现在的問題应该是首先找出该段土地的主人是谁。按来信者，应该仍属该发展商。接着下来是到公司注册局查看到底公司还在吗？

若属私人发展商，那么就要查看他们还活着吗？若已去世，那就得联络他们的遗产执行人或遗嘱执行人。如果找不到或者找到了，他们不肯合作，你还是可以通过律师向法院申请命令要求遗产/遗嘱执行人或者主簿官代表发展商签“Easement/Right of way”

给你或你的买主。

现在的产业市场正在复苏、价格向上爬的机会很高，若我是买家，我是不会取消合约，而只会等到预定成交（Completion）的期限之后算你10%的利率直到你成交为止（以屋价来算），因为10%的按金已先付给你的律师了）。

至于你所买的组屋，若屋价会上，相信卖家没收你5000元（我猜是这个数目，因为一般上建屋局的组屋的按柜金都是这个数目）按柜金的可能性很大。

最后关于你希望在你律师手上的9%按柜金可以先拿一些出来作其他的用途。普通的情况应该是没有问题，因为你的洋房没有贷款。不过现在有了这个问题出现，对方（买方）的律师应该是不会同意的。

祝你好运。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre,

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进

友人买产业·叫我先付订金

他出国避债 我的钱泡汤...



每逢星期四、六推出

信箱

问 许律师：

您好，大约五年前，一位中国朋友托我在马来西亚吉隆坡购办公室及高级公寓。当时办公室的价格是123万马币，而公寓价格是98万马币。在还订金时，朋友人在中国所以托我还付：

①办公室十巴仙订金——马币123,000元。

②公寓五巴仙订金——马币49,000元。

之后由于我的中国朋友失信并已离开中国，我无法找到他，而这两个产业当时是用我的名字付订金。

以下是我的问题：

(一)当时我是在经纪的陪同下，在银行买了Bank Draft后，前往卖主(公寓)的办公室还其五巴仙，而办公楼的十巴仙订金则交由经纪付给卖主。在卖主的办公室里我曾签下一封很简单的信，信的内容是：若我在规定时间内签下买卖合同，此订金将被卖主没收。

请问此封信是否有效？在付还了订金后我并没有如期的签署合约，当然也没将剩余的款额付清。当时，我在付还订金后不久就已找不到我的中国朋友，就这样我白白的没了这笔钱。

(二)办公楼的订金也已交给了经纪交还给卖主。当时我只

却是个法盲，而且对中国的朋友非常信任，因我曾到访其在中国的公司，规模很大，令我记得他绝无理由欺骗我，可是他的生意已面临失败，只好避债到外国去，他已顾不了那么多，只好失信于我。之后我生意失败，目前到新加坡帮朋友打理生意，见您于报章上为读者解答法律问题，多年来的怨气及不甘心促使我寻求您的帮忙。

(三)在五年来我四处漂泊，以上曾签下的文件并没有收存好。但是若我向当初开出Bank Draft的银行查询，证明我曾还过此款额给这两个卖主，是否有利于我追讨回此款额？银行是否还有存底？

(四)我今年29岁，可是我却经历了许多起落。过去的种种教训，使我的人生有许多感慨，我愿请许律师为我解答或指点我该如何才能将这笔钱追讨回来。我目前的生活过得清苦，每当想起这笔失去的钱财时，心里非常不平衡，只好独自难过流泪。由于我没能力找律师询问，所以希望许律师能帮助我。

忘了说明一点，我来自吉隆坡，目前持工作准证帮朋友打理生意。

雪儿

答 雪儿读者：

你的来信是关于在马来西亚吉隆坡购买办公室及公寓的问题。

首先，针对购买公寓一事，你既然与业主订约，同意在没有如期签署合约的情况，所缴付的5%屋价(马币49,000)的按金可以被没收。所签下的虽是一封很简单的信，但马来西亚和我国的合约法律或产业交易法大致上一样，依我看该信是具有法律的约束能力，换言之，你的49,000马币是拿不回来的。

至于办公室，你既向银行购买“Bank Draft”(银行汇票)并托产业经纪交还给卖主。基本上，要向银行索取汇票的影印本来证明你有付款并不困难，问题是在于你与业主(办公室的主人)之间是否有一纸合约？双方是否有事先注明下一步应办一些什么手续？在什么样的情况下，订约的

一方有权取消或终止合约？你若只能证明曾付马币123,000元给办公室的卖主，并不意味着你能将这笔钱讨回来！你手头上应有一份买卖的合约，合约中针对不同的情况，应该有一些条款来帮助我们知道双方的义务与权利为何？

若连合同也没有，那依我看，就像购买公寓一事一样，讨回按拒金的希望不高。当时若你有聘请律师代办此事，相信事情就不安全会变成这样了。

末了，若你能证明付这两笔款项，你是有权力向你这位中国朋友追讨回来的，如果你连这位中国朋友也找不到，那你能从中吸取教训，以后千万也不好随便相信别人了。

祝你好运！

许海强

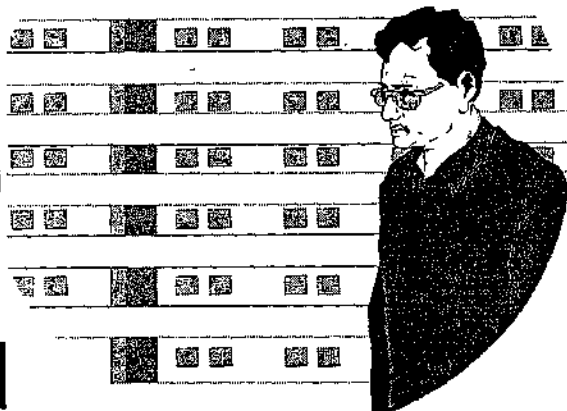
英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：82, Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

联名买屋的老头 失踪了3年



问 许律师：

您好，拜读您为读者解答法律问题，很是佩服，现在我也有一难题，希望您能帮我解答。

95年我与一位朋友（今年80多岁）联名购得一间四房式组屋，一路走来都是用我的公积金或现款支付一切供屋、水电、杂费。

现在我打算卖掉组屋，换一间较小的，可是我的朋友他已失踪三年多，我用尽方法也找不到他，包括报警、到生死局查问，所得知的回复是他人在新加坡，仍活着，但没有地址。

我到建屋局查问，他们说我可以找律师到法庭申请。我曾问过律师，他说最少也要3、4千元费用。对我这个已退休人士来说，这笔钱是负担不起的，我的公积金早已用完，仍欠建屋局三千多元，目前还要每个月供屋。

许律师，请问有何办法？

**我想卖组屋
如何是好？**

急急上

答 急急读者：

一个人若突然失去音讯，完全联络不上，时间若超过7年，任何与“他或她”有关系的人，可以向法庭申请庭令，宣判这人已不在世上。这就是所谓的“法定死亡”（Statutory Death）。

若希望法庭能颁发这份庭令，申请者也要提供足够的证据，证明这个人已经不在人间。这些证据包括向警方报案的存底，报章寻人启事的剪报，最好也能拿到该人的近亲或家眷的宣誓书。

通常法庭不会在7年期限的时候一到马上就宣告某人死亡。原因除了谨慎处事之外，也担心这人可能是因故离开新加坡匿居外国。若日后突然又出现，参与其事的人及法庭不就会被人笑话吗？

在拿到庭令之后，接着下来的问题是要查看你们所共买的组屋的屋契（或租约“Lease”——因建屋局的组屋都是99年租期的）。看看你们就拥有什么权利，事先作了怎么样的安排。如果是以“共有租借人（Joint Tenants）”的方式

购买，对方人不在，那屋子100%的权利将归你所有。

反过来说，如果是“共同租借人（Tenants in Common）”那么对方的那一份份金：(1)根据对方的遗嘱来加以分配；或(2)对方没立遗嘱便根据“无遗嘱遗产继承法令（Intestate Succession Act）”来加以分配。

在申请到庭令之前，你所付的一切费用应详加记录，以免日后若有人出来争钱，或对方突然现出时，你所付出的才能公平地拿回来，谨记！

最后，依我看3、4千元来办这桩事不贵，别忘了，法庭的申请书还需登报呢！你在时机成熟时，可以向律师建议在付售楼之后才付费，我相信很多律师都会帮你这个忙，请放心！

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre,
Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

每逢星期四、六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

组屋不能用来 当作赚钱工具

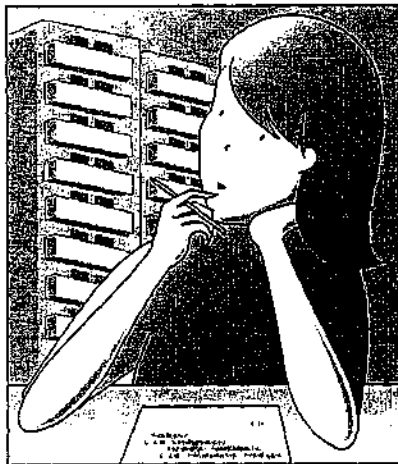
问 许律师：

您好，有几个问题想请教律师您，希望我所写的您能够明白，写得不好请原谅。

1) 在没有律师或证人的情况下，只是在两人同意下，写下的借据证件或声明之类的，内容有姓名、登记、签名、生效日期和利息，在法律上此借据能生效吗？不然应该怎么写？

2) 离婚后两人联名的屋子，存单和其他东西会作怎样的分配？排名先后有关系吗？金钱方面有分得出的比较多吗？

3) 一个新加坡永久居民，在新加坡买了一间屋子，如想回国（马来西亚）居住，但还在新加坡工作，可向政府申请房屋出租吗？



玲珑上



信箱

答 玲珑读者：

你所提的问题回答如下：

(1) 来信漏掉的是，欠款归还期限以及要有证人见证会比较好。至于利息方面，最好是不要算，否则有可能触犯到“放贷者法令（Money Lenders Act）”。

依我的经验，若你不是从事惯性的放贷活动而且月息也不超过1.5%（或年息18%）一般上还是可以接受。

借据不一定要英文书写或由律师见证。有证人肯定会好过没有人见证。

(2) 分配的法律原则详载于“妇女宪章（Women's Charter）”，欲知详情请留意本栏或向律师个别咨询。名字的先后没有差别！不只是金钱，非金钱方面的付出与贡献，在分配时，法官都会作出非常详细的调查。

(3) 你所说的屋子，不知是不是政府组屋（HDB），若是的话，可以向建屋局直接申请，在一般的情况，若是私人公寓，那就不必了！

建屋局的组屋是不能拿来当作牟利的工具。除非有很好的理由，如需出国公干，或因健康理由，需搬去与儿女共住等等，否则批准的机会不大。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：
82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

每逢星期四、六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

在一定期限内 失去永久居民 组屋须归还

问 许律师：

您好，在此想请教您一些问题，我和我哥哥都是马来西亚公民并已成为新加坡的永久居民，我们联名买了一间政府组屋并且由我哥哥一人负担分期付款而我是直接补给他一些现金。以下是我的几个问题：

1) 如果我决定回去马来西亚发展自己的事业并且在新加坡停止缴交公积金 (CPF)，在我的永久居留证 (Re-Entry Permit) 期满后，请问我还有资格获得延续或者更新我的永久居留证 (Re-Entry Permit) 吗？在新加坡拥有房产 (政府组屋) 可否成为我要求获得延续或者更新以上证件的资格呢？

2) 如果无法获得延续或者更新以上证件，那么我还是上述房产 (我和我哥哥联名买的政府组屋) 其中一位合法的拥有人吗？

3) 组屋翻新费可以要求拖延到组屋售出后才付清吗？



以上的问题有另许律师为我解答并且希望早日登报。

在此先向许律师及新明日报致以万分谢意。

子逸

答 子逸读者：

你的来信所提的问题现在答复如下，祝你好运。

(1) 新加坡政府会根据不同时期的需要而对有关的政策作出修改。如何保留居留权的问题，你应该直接向有关当局作出询问，相信会比较妥当一些。

作为永久居民，若其他条件够的话，可以在公开市场购买转售组屋，可是并不是所有拥有组屋的外国人，政府一定会给予“永久居留权”。若有朝一日，你失去了永久居民的身分，建屋局 (HDB) 可能会给你一个期限 (通常是6个月) 要你将房屋脱手或归还给建屋局。针对这一点，安全起见，你也应向建屋局对证一下。

(2) 若失去“永久居民”的身分，你仍然是合法的产业拥有人。不过依我看，一旦被建屋局发现，你就必需在一定的期限内将房屋脱手或归还给建屋局。

(3) 一般上是不可以的，请向建屋局再度证实一下。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士



信箱

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre,
Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

每逢星期四、六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

一家人为屋子 闹得鸡犬不宁

三舅硬要外婆卖屋·怎么办？

问 许律师：

你好！小妹这次写信给你是替我外婆写的，是关于她屋子的

问题。

事情是这样的。我外婆本身有一间屋子，是以她的名字买下的。我三舅，也就是我外婆的第三个儿子，本来是搬出去住，后来，不知道为什么搬回来住。

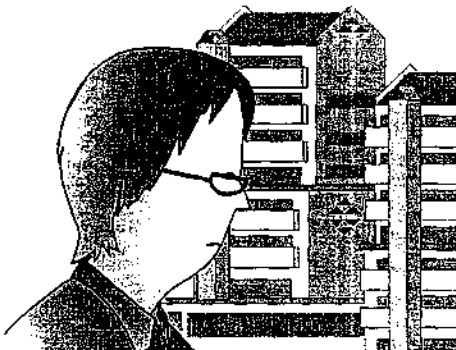
他搬回来的目的是要得到我外婆的屋子，因为有一次他亲自到建屋局拿了一份申请书，要外婆盖手印，外婆不肯。我外婆的儿子和大媳妇都不在，所以我三舅整天催我外婆盖手印。

我三舅不甘心，便和他老婆同谋，再次骗我外婆，说要申请屋子，必须盖手印，其实，根本没有这必要。以他的年龄，再另上他老婆已有九十多岁，哪里还可能需要我外婆盖手印。后来，我外婆盖了手印，因为我外婆真的相信他，不过，我还是找回了。

现在，我三姨搬进来与我外婆同住，不然就糟了，可是，这样一来事情也就多了。

其实，我三舅要得到我外婆的屋子，然后把我外婆房子的钱汇去中国，他就能把我外婆赶出家门。现在我三姨搬进来，破坏了他的计划，所以，他一定要把我三姨赶出家门。

有一回，三舅把三姨推倒到地上，后来我就帮我三姨报案。我的三舅很霸道，竟欺负一个老人和妹妹，以下有几个问题想请教许律师：



请问要怎样才能申请庭令把三舅赶出去，永远不能回来。我的外婆不需要到法庭申请庭令把他赶出去，因为她是母亲，是否有权力把儿子赶出去，不让他住那里。

谢谢！

美美



答

美美读者：

看了你的来信，带给我许多的联想。其中一个是我日后在为丈夫的订立遗嘱时，应该注意到作太太的，迟早有一天会变老，会受到人家的欺负。所以作丈夫的一定要为太太作出足够的经济安排，以免沦落街头。

可是另外一方面，如果将所有的财产都交给太太而不为孩子作出公平的分配，这又往往会成为纷争的祸首。你外婆所面对的便是这个问题了，赡养父母是作为儿女的职责，如果要用钱财来换取孝道，将是最大的悲剧了。

表面看来，问题似乎是在你三舅的身上，若你外婆要将他赶出去是轻而易举之事，换上锁头，换掉信箱的锁不就可以了吗？如果他硬闯，你们大可报警！如果他动粗，不只你外婆，三姨也可以向家事法庭申请个人人身保护令。手续费不多，所费的时间也不多，程序也不复杂。

如果要避免你外婆被他骗去盖手印，只要她老人家精神还好，思维清

楚，为什么不征求她的意见，将三姨或其他有需要的人的名字加入成为联名屋主。让你的三舅知道就算你外婆在百年归天之后，他也无法动屋子的脑筋而死了这条心。

其他的方法也包括将房子卖了把钱分了，但这这样一来你外婆可能会无家可归，无人照顾了。另外一个方法是预立遗嘱，将屋子事先安排好日后将如何分配，免得你们一家会因为三舅而闹得鸡犬不宁。问题是遗嘱在当华人没去世之前可以随时修改！同时要注意主理律师是否有经验确保立遗嘱人当时是头脑清醒并且是心甘情愿的。

万一你我都搞错了，是你外婆硬不起心肠作不出任何果断的决定，那么谁也帮不上忙了，要怪可能怪你外公了。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721.

每逢星期四、六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

经纪服务差 买主很不满 可否不付全额佣金？



问 许律师：

你好！我是一名本地永久居民，上个月刚从市场上购买了一间二手组屋。由于在整个房屋交易过程中自己对这起交易的经纪人服务态度十分不满意，从而导致近日不愿金额支付经纪人的佣金而与他产生分歧，因此急盼许律师给予指点如何是好？

以下是我所关心的几个问题：

- (1) 买主与经纪人的佣金合约是否有法律效用？
- (2) 房屋经纪人职责是什么？服务范围包括哪些？
- (3) 买主是否有权投诉经纪人的服务态度，如是，该向谁投诉？投诉的程序又如何？
- (4) 如果买主不满意经纪人的服务态度，是否也应该如数支付佣金？

急盼回音！十分感谢！

信箱

倪君

答

倪君：

你所提的问题回答如下：

(1) 有。

(2) 房屋经纪人在法律上可以是卖主也可以是买主的代理人。

作为一名代理人，他在与第三者交涉时，本身是没有法律的责任（除了刑事法的欺骗或其他罪名之外），举个例子，若卖主的代理人，有任何的失误，你大可告卖主，但不可告他的代理。反过来说，若买主的代理人，有失责，你也只能告买主。

至于委托人(principal)与代理人(Agent)之间若有什么问题，那就得看，到底两者之间的安排为何？按来信看，你那位经纪人不但向卖主要佣金，也同时向你拿佣金。严格来说他这样作会有利益上的冲突，但不算违法！

一般来说，只要他帮你找到你所要的房子，而买卖双方也签了合约，那么他的责任也就了结。跟一般人比，他们的钱可以说是好赚得多，而且法律责任方面也不很明朗，长话短说，现有的法律并没有规定他们的职责及服务范围为何，在签有关合约之前你应先问个清楚。

(3)&(4) 佣金若你不想付，可以暂时扣留，看有关机构是否能成功调解。

选择一是：向房地产代理商公



会投诉！如果该位经纪是公会的成员，那他就会受到调查。在证实有关的案情后，公会就会对他采取纪律处分。

选择二是：向建屋局投诉，那么建屋局有可能取消他在建屋局的注册而禁止他日后处理建屋局业的买卖交易，最后是你可向消费者协会投诉，该协会对消费者受骗的案件会给予协助处理。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567.

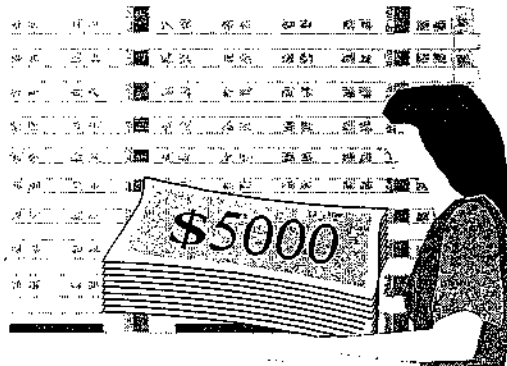
传真给本报，传真号码：7476827，7420721.

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

组屋未满5年 签署的买卖合同

无效

每逢星期四
星期六推出



问 许律师：

我在去年98年9月，看中了一间未满五年的组屋，该组屋的五年屋龄是在1999年4月到期，在该名产业经纪的指示下，我签了2份合约：

- Sales & Purchase agreement
- 委托他公司(Non Listed)做组屋买卖的合约。

我的问题是：

- 1) 组屋未满五年，所签的合约是否合法？
 - 2) 产业经纪呈交Sales & Purchase agreement时，利用另一间产业公司(Listed)来办手续，是否合法？
 - 3) 由于他利用Listed Company来呈交Sales & Purchase agreement，所以组屋完成手续也就比较快，现在我的第一次协议是在4月中，请问我是否可以毁约？
 - 4) 假设我毁约，我是否要赔偿给卖主？我的5000元定金，是否可以退回？
 - 5) 假设我照旧办理买屋手续，我是否可以不给佣金？理由是我租屋于签的合约是6个月，现在我只能住2个月，造成我的损失。
- 谢谢您。



信箱

陈玉妹

答 陈小姐：

你所提的问题，解答如下：

(1) 组屋若是直接向建屋局购买的一定要等上5年，业主才有权转售。若是在公开市场购买的则要等上2年半。期限未到所签署的买卖合同将是非法无效的！

(2) 产业经纪之间若有任何CO-BROKE的协议，在产业买卖交易中常出现。若有一方没有得到建屋局的承认或批准，而用另外一间被建屋局所承认或批准的产业经纪公司代为中，并不属违法！

不过有关的佣金你一定要付给那一间挂名的产业经纪公司。至于他们之间有什么特别的协定，佣金要怎么分与你无关。

(3) 不可以毁约。若没有很好的理由，不履约即是毁约。

(4) 无辜的卖主可以没收你的5000元定金并向你追讨转卖时所遭受的经济损失。例如：转卖价下降，而与原卖价的差距，毁约的买方就得负责。

其他可追讨的是律师费，与相关的费用。在法律上，卖方有权逼买方一

定要买，法庭无法颁布强制执行令(Specific Performance Order)。

(5) 佣金还是得照给，不过你只能给那间有Listed的。他们之间的问题让他们解决！至于因为手续办得太快，造成你要提前解除或终止你向人家租房子的租约所造成的损失，依我看，你很难归罪于他。一般的人都希望能够快刀斩乱麻，事情越早解决越好，而你则相反。若在订约时有什么特别状况和要求，最好能通知对方并清楚列明，要不然出问题，要向对方索偿将会有很大的问题。

你所犯的错是在于租房子的时，将租期固定为6个月。所以不可缩短，也不可延长。你应该签那种按月计(Month To Month)的租约，并保留延期的权力，那事情不就解决了吗？

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明禧两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567.
或传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。



本栏所发表的法律意见，仅供参考，不作为提供
的资料所局限，若遇疑难问题，尚需向律师
提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

每逢星期四及星期六推出

表弟不知情 卖屋给破产者

问

许海强律师

我和家人是法律信箱的忠实读者，从您的分析介绍中，我们学到很多法律知识，受益不浅，希望这个信箱栏能办越好！

今有一事可能涉及到一些法律知识，如果能够得到您的专业指点，本人将不胜感谢。

大约在四个多月前，我的表弟打算在公开市场出售他的三房式HDB组屋。在做完18万元的估价之后，表弟从广告上找到一位本地有一定名气的房地产公司的注册经纪，与他签下独家代理合约，表弟的理想售价是18万8千元（即在估价上再加8千元现金）。

大约在二个月后的某一天，经纪带来一位买主，表示有意购置，据经纪介绍，对方有足够的公积金，却难以支付表弟希望的8千元现金。由于对方表示有很大的诚意，加上经纪的不断劝说，表弟做出让步，以18万3千元签定售屋合约，并在经纪的劝说下，只收取对方50元，做为订金。

第二天，大家一起去了HDB办理申请手续，表弟被经纪告知一切顺利。

大约在10天后，表弟的经纪来电，说对方其实在签约之前已是一位破产人士，虽然买主在申请时已向HDB宣誓此事（对方和经纪均知道，表弟则未被告知），HDB仍有可能不批准该交易。表弟听后，十分不满意经纪的做法，认为他没有尽他应尽的责任，使表弟的利益可能受到损害，今有以下问题请教许律师：

(1) 假如交易真的由于买主是破产



其实对方在前已是一位破产人士。

人士或与之有关的原因不被HDB批准，表弟则必须重新把屋子以现市场价出售，由此造成的损失，表弟能否向买方或经纪追讨。（如果表弟早知道对方的破产身份是不会冒险进入交易，而可能选择卖给同一经纪介绍的另一位出价略低的买主）

(2) 对方是破产人士，又仅交付50元定金，如果由于任何原因买主主动取消合约，表弟能否依法向对方追讨损失。（合约是HDB标准的，有提及可依法向退出合约者追讨损失的条款，但不知对破产人士如何执行）

(3) 表弟的经纪知情却故意隐瞒真相，使表弟误入此不公平的售屋交易合约。该经纪是否有责任？表弟如有损失，能否依法向经纪和他的公司采取任何行动？可能得到何种赔偿？

在经济不景气的今天，此类不愉快的纠纷可能会日益增多，希望早日见到您的答复。再次感谢！

草民

答

草民读者：

谢谢你和家人对小弟的支持。

根据你的来信看这位产业经纪肯定是粗心了一点。根据新加坡的法律，一位已经宣告破产的人士，有好几件事情是不能做的，其中一项就是不能轻易，并在没有得到产业处理及信托局（Official Assignee & Public Trustee 简称OAPT）的同意下随意与他人订立合约。这包括以个人名义买卖或转换任何HDB的产业。

一般来说产业处理及信托局是不会允许破产人士购买5房或执行公寓式的HDB组屋。除非申请者真的有这种需要或者是他（破产者）有能力用他的公积金购买。

你的表弟只收买家50元的订金是比较不寻常的做法。一般是2000元到最多5000元。买家肯定与你表弟有签一份HDB所规定的买卖合同。若我猜得不错，买家也许在签约的时候很可能还没有得到产业处理及信托局（OAPT）的批准。对买家来说这样作是犯法的。你大可向当局投诉。你代表弟所提出的问题，现在答复如下：

(1) HDB在考虑批准一宗买卖时会考虑到很多的因素。对于一位破产人士的申请，申请者必须先获得产业处理及信托局（OAPT）的同意。否则的话HDB绝对不会批准。若买家没先办这

事先得到产业处理及信托局（OAPT）的批准购买HDB组屋，而你的表弟又不知情。到头来HDB因为其他的原因不批准这宗买卖。表面上看来买家好像没错，实际上你表弟可以仍然告他或是产业经纪误导他，害他遭受到经济上的损失。在合约中这叫做“错误的陈述”（Misrepresentation）或“错误”（Mistake）。详细的情形请他另外请教律师。

我的猜想是这一类的口头协议或承诺要举让有一定的困难，胜算是50对50，更何况你的表弟所同意的卖价是比另外一位同一经纪所介绍的买家来得高。你肯定你的表弟不是为了较高的卖价而心甘情愿去冒险吗？打起官司来胜与负就得看法官相信谁了！

(2) 你的表弟在不知情下是一名受害者，肯定是可以向买家或经纪索偿。索偿的理由是买家是一位破产人士，根本没有法定的能力与地位订立合约。因此缘故，所定的合约将会被判无效。

要向一个已经破产的人追讨不是不可以，不过你的表弟只会在产业处理及信托局（OAPT）的档案中成为债权人之一。要等到该破产人士有钱的时候或是申请脱离穷籍时才能拿到钱。应赔偿的数目应是你表弟在违约之后的1年内所能卖出的价格（应参考当时的时价）与合约中所订的卖价的差距。

(3) 若你的表弟完全不知情，他有绝对的权利向买家或经纪索偿。

不曾盖手印割名 地皮竟飞掉

本报邀请许海强与陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题，读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到：
《新明日报》法律信箱
收，82 Genting Lane,
News Centre, Singapore
349567。
或传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

问 许律师：

小妹有几个法律的事想向您指教，请教，在此万分谢谢！

小妹十多年前，曾在马来西亚与(A)同居过，也为对方生下一男一女，在1990年时(A)君母亲自愿之下，把一块地皮，以买卖之下转为我的名下，当时我是以手印签名，过了不久小妹与A君意见不和，分开了！可是对方把地皮纸(证书)收起来，不肯还给我(包括我一切东西)。

由于当时小妹很伤心，离开那儿，出国工作去了！回来后遇上现在这位丈夫，嫁来新加坡，目前是永久居民，生下一个儿子！

今年初我想人生很难意料到明日种种，我便托人去为我去管地皮局里，看有什么方法把地皮转为前A君两位儿女和目前儿子们名下，可是查出来结果，却使我意外发现地皮证书上已经1995年改为A君弟弟名下！可是在那期间，我却并没有离开新加坡呀！我也没有盖什么手印，怎样会在1995年，我把地皮售给他人呢？

我也听说A君弟弟把地皮押给银行，借钱还屋买车，他没有还钱之下，银行会押掉地皮吗？(没有我签名，盖印能借钱吗)，我该怎样办？我不甘心这样没有掉地皮？我可否去新加坡移民厅查出，证明我那时没有出境吗？打官司要多少时间呢？需要多少费用，可以以新加坡律师来打官司吗？因为我在马来西亚(巴生)也没有认识律师，如我随便叫一个律师来帮我打官司，他们会在我不懂法律之下吃我吗？(对不起)因为我地皮也是当地律师改名过来的)，请您别误会我指你们律师没公正，因为我已被骗了，我相信新加坡律师的，如有冒昧地方，请别生气和见谅。

请早日给我回答，好让小妹解心中结，谢谢！

裕华

答 裕华读者：

土地既然以买卖方式进行，而拥有权又已转到你的名下。你就是合法的业主了。产权拥有证或俗称屋契不在你手上的问题不大。大马与新加坡的法律有很多相似的地方。屋契若遗失或被偷走了，新马两地的法律都允许业主在作出有关的警局报告及刊登遗失启示(在报章上)之后，土地注册局可以重新发出产业权证。

最近你发现产业拥有权已在1995年转为A君弟弟名下，而根据你的记忆你并没有回到大马也没有办理过任何割名手续。换言之A君的弟弟不应从你手上拿走该地皮的拥有权。

有关的换名手续(Transfer or Conveyance)，你可通过当地的律师(由本地的律师介绍也可)向土地注册局拿出影印本。看过之后，真伪即分。若换名的手续正确无误，A君的弟弟就是新的业主，他也就有权转卖或按揭(有人用“抵押”这个词，这是不对的)，不再需要你签名同意。

要是有关的文件并没有你签



名或手指印，也就是说是不合法的，那么你就可以向法院申请庭令将土地产权转回你的名下。牵涉的法律程序相当复杂，律师费也会不少，单靠当地的律师恐怕会出问题，你最好聘请一位本地的律师从旁协助。

按我看，这不只是一起土地产权的纠纷，也可能牵涉到刑事法律中的欺骗或伪造文件的罪名。在大马，民事(不像刑事)诉讼的起诉与本地一样都是有期限的。不可以拖太久。

许海强律师

借钱给好友·舅父就病逝 对方不肯还·如何追讨？

问 许律师：

你好，常在报章上看到你为读者解答法律问题，心存敬意，现有一问题想请教。

我母亲有一兄(单身者)于一年前去世，我母亲于最近申请到遗产领取权，她得知其兄生前曾借予一好友2万元现金，当时言明半年内清还借款，怎知借给好友三个月后舅父就病逝。如今我母亲曾向此好友提及还款，其人见我舅父去世，就各多理由推却，现想请问：

①我母亲能否用律师信向该友追款？

②如对方一直拖延或久久未能清还，在法律上是否有过了多久未能追讨欠债，债权人就不能再追究了，即自动销案了？

谢谢，等待你的答复。

章小姐

许海强律师

答 章小姐：

你信中所提到的“遗产领取权”应该是法院在没有遗嘱的情况下所颁布的“遗产执行证”(Letters of Administration)。令堂可以代表她的哥哥(即是你的舅父)向其友人追讨。

(1)是否能成功追回该笔2万元的贷款得看手头上是否有充足的证据。

(2)普通的欠债问题必须在6年内(从贷款或应偿还期限算起)交给法庭裁决，过后就不能再追究了。其他的案子，都有不同的起诉期限。例如，在有人受伤的交通意外，是3年，货物托船运是1年，船只相撞的案子是2年等等。刑事及所得税的案子没有期限，牵涉土地产权及信托案的是12年。

要不要再付2%佣金？

问 许律师：

有关的买卖组屋的问题，希望你早日回复，曾经和产业经纪签约六个月合同，把五房式组屋授权给他卖，佣金是2%，可是一个月多都无法卖出去，在一个机缘中碰到一位好朋友，也是做产业经纪，为我找买主，佣金要2%，我说没问题，不久后两星期找到买主，已经到建屋局办理买卖手续，佣金2%我照付。

请问①曾经和产业经纪签约要不要付2%佣金给他？估价是我自己到建局申请的。

②如果不给他2%佣金，是不是毁约，他有权控告我吗？因为他带三四人来看屋子都不成功，根本没有跟我做事，我应不应该给他，希望你早日回复。谢谢！

洪先生

答 洪先生：

(1)你与第一位产业经纪签了合同，期限是6个月。时间还没到你又让另一位经纪帮你将房子给卖了。关键是第一份合同是不是属于“独家代理”(Exclusive Agency Agreement)性质的。若是，那你就得按合同支付佣金。数目是屋价的2%，所依据的屋价为何就得看合同内的条款了。

(2)是毁约！他已带了三四个人来看屋子，怎么能说没跟你做事。希望读者们在日后签约时能格外小心。

许海强律师

印尼盾暴跌·害苦买家 买百万公寓变千万

本报邀请许海强与陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到：
(新明日报)法律信箱收，82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。
或传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

问 许律师：

1997年10月9日，我和大儿子来新加坡买了一间在乌节路附近的一间大约2500平方英尺的共管式公寓，是属于永久屋契的。买价是255万元。卖主和我一样是印尼人，也是新加坡的永久居民。由于该公寓的地点好，同时业主是一路来都住在那儿，所以打理得很好。家具都很新。我和先生、孩子只看了一次便觉得满意，没多久便还了“选择权金 (Option Money)”为数为2万5500元。

14天后，我们又还了另外的9%总数是22万9500元。由于在印尼的商务忙，我们便委托一间律师馆帮我们处理购买以及贷款的一切程序。听说因为我们是外地人所以只能用美元贷款。反正一切的手续都是交由律师处理。

我只记得所有换名的手续是预定在还9%之后的12个星期之内完成。在这期间，我们的律师也安排了经纪到公寓拍照，原因是买价也包括了所有的家具及装修电器。所有的有关政府部门也调查得一清二楚。虽然这间公寓是由我们的产业经纪介绍，但是他的佣金听说是由业主支付，同时是和业主的经纪两人均分。

到了1998年1月份左右，由于印尼的经济走下坡，再加上东南亚的金融风暴，印尼盾从去年的1美金兑换2300印尼盾下跌到1美金换1万盾（有一度下到1万6000盾），而我所有的钱都是从印尼汇来的。原本是新币255万元的公寓，现在却

变成了千多万新元。我尝试叫我的律师向卖方说项，让我延后几个月才成交，在这期间我愿意支付每年10%的利息（根据未还的90%屋价来计算）大概是每天628元，当作是滞交金。卖方不同意。

我的律师也尝试以印尼盾的突然贬值乃是买方所不能预见的非常事故作为解除合约的理由，而要交卖方将所收到的25万5000元退回，他们也不肯。要卖家减低卖价，他们也不同意。到了预定的成交日期，卖方便通过律师发出了21天的通知。在这期间，我们尝试与卖方接触及解决问题都不得要领。21天之后，卖方便通知我们律师已将10%的屋价，既是已付的25万5000元给没收了。现在我们想请教许律师以下几个问题：—

(1) 除了被没收的10%屋价，请问我们还会有什么法律的责任吗？会不会影响到我们永久居民的身分？

(2) 我们的律师向我们拿了全部的费用，可是买卖却未完成，这是否合理？

(3) 当我们还另外的9%屋价的时候也签了一份“接受书” (Acceptance)，同时也付了7万1100元的印花税。交易没



完成，我们请律师代为追回，可是音讯全无。要找那位律师却找不到，听说因为产业市场交易少，他是退出律师行业的400名律师中的一位。请问许律师我们要怎样才能讨回7万1100元的印花税？我们是否可以直接与印花税局接洽？

Sumiati

答 Dear Sumiati：

天有不测之风云，人有旦夕之祸福。我在回答你的来信时，谁也不会想到印尼的苏哈多总统在经过漫长的32年执政生涯竟然会在5月21日下台。看来接着还会有许多的问题有待解决。

(1) 在房产的买卖过程中有很多人误以为，若买方毁约，只要让卖方没收已付的10%按拒金便没事。这是完全错误的！除非在立约时买卖双方有另外明文规定，否则律师公会1994年的售卖条款（标准条款）便会成为合约的一部分条款。

根据第29条，在产业成交的预定日期，若有一方不能按期成交，另一方有权给予违约一方21天的通知。若21天后，违约的一方是买家，那么卖家可以采取以下的几个行动：—

(i) 要求买家还回有关的屋契及有关文件；

(ii) 没收买家已支付的按拒金 (Deposit) — 通常是屋价的10%；

(iii) 随意转卖产业。若产业在1年之内（超过1年不可追讨）转售时业主蒙受亏损，业主有权在扣除已没收的10%按拒金之后不足的数额继续向买家追讨。

若在转售过程有盈利，业主则没有义务偿还给买家。这里要注意的是转售时若蒙受亏损，业主所花的律师

费也可计算在内。至于你和家人的永久居民身分是不会受到影响。若牵涉的是移民、税务、公积金法或刑事法令将另当别论。

(2) 所应作的工作已大部分作完，差的只是过名及有关的注册手续。严格的来说，律师不应收取全部的律师费。80%—90%是较合理的。

(3) 要找到该名律师，你只要知道他的英文姓名便可到律师公会询问。他们一般上都会有他们的资料。就算有关的律师不在，你的案子在律师馆里应有其他的律师接管，你可以耐心一点再好好问一下。

至于印花税方面，第22(6)节的印花税法第312章这么说：只有在以下的任何一种情况，印花税局才有义务偿还你（买家）所缴付的印花税：—

(i) 卖方无法证明他的拥有权；

(ii) 买方若是一名外地人，而得不到土地交易管理局 (Land Dealings Approval Unit) 的批准来购买；或

(iii) 在产业成交之前，已被政府征用或预定征用。按我看，你的印花税是不可能退还的，你可前往印花税局证实一下。

许海强律师

卖公寓给律师·惹来麻烦多多

许律师：

问

最近我刚卖了一间公寓，价格是65万。条件是不包空。现有的租户是日本公司的一位高级职员，月租是3000元。更新的租约为期二年是29-7-1997所订立的。买家是一位律师，现在还没缴交产价10%订金。产业经纪我并不认识，买家也是她带来的。

目前我正在找自己的律师。我已收下买家1% (6500元) 的选择金 ("Option Money")，"Option" (选择权书) 也是那位经纪所准备的，租约的影印本已随 "Option" 附上给买家。

由于情况特殊，而且价钱也不错 (因为公寓的面积只有800平方呎) 同时又有西照，所以便在当时听经纪的话，让买家有一个月的时间考虑要不要买。到时若有问题，我便可以 (据说) 没收那笔6500元的选择金 ("Option Money")。现在我突然收到租户的来信说要给我一个月的通知终止合约。

买家知道之后，便藉口要减5万元。理由是原先他以为公寓有租户。租金可以用来偿还一部分的银行贷

款。现在情况有了改变，造成他要找另外的款项来应付。原先我为了节省律师费而想用买家的律师 (听说是他自己的) 作为我的代表律师，按情形看，让他们处理这宗买卖恐怕对我很不利。

现在我有几个问题，请教许大律师能在5月中之前为我排忧解难。随信附上有关的 "Option" 及租约以资参考。急于联络您因为久仰大名，现在通过传真求救，希望您能拔刀相助。

①请问您能否代表我，办这案子？费用为何？

②买家 (也是一名执业律师) 说客观环境一旦改变，不包空 (有租户) 变成包空 (没租户) 是一种违约行为，减厘价的5万元是合理的，这点对我吗？

③我不太懂得英语，听说开始的一、两年，租约都是“死”的。我现有的租约是续约的，所以租户只需给一个月的通知便可终止合约，这可正确？

急知者



图

答

急知者：

首先要谢谢你的美言与厚爱，你尝试联络我的时候我碰巧出国公干。看过你的问题，觉得有必要登出来，让读者们有机会借镜。

问题①：按律师公会的规定，通过此专栏或报章找我咨询的读者，我一概不能作他们的代表律师。那些通过其他途径，直接到律师馆的又另当别论。所以你的一番好意，我只有拒绝了。新加坡的律师，一般上都具有相当的水准，收费有律师公会的规定 (按成交价有一个指标—scale)，所以你大可放心。

问题②：表面上看来买家所说的似乎很有道理。

按常理，若买家带有投资的心态，有没有人租房子肯定是一项重要的条款。若产业在3个月 (通常成交期限是如此，你的 "Option" 也有说明) 后成交换名手续办理妥当，而租户已退房，那么以你来说将会是严重违约，买家有权终止合约，并且向你索取赔偿。到底5万元合理不合理就要看情形而定了。你最好请律师作进一步的咨询。

在你完全放弃之后，我个人倒是有个看

本报邀请许海强、陈明福与杨应龙三位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到：

(新明日报) 法律信箱收，82
Genting Lane News Centre
Singapore 349567
或传真给本报，传真号码
7476827 / 7420721

法可以供你参考。我发觉你的租约里头的确有注明让租户有权给你一个月的通知便可退房。这是在租约第4页里的“外交条款” (Diplomatic Clause) 可以找到。

换言之，买家在付6500元的选择金 ("Option Money") 之前已经拿到一份租约，也应已过目并知道有这样的风险。按我看，他只是找藉口，借题发挥想充分发挥他的专长！一下子要减5万元，那不是好过去抢？你为什么不要考虑给你现有的租户，请他帮忙撤回退房的通知。有必要时，让他免费住上3、4个月，过后他爱怎么样就怎么样？现有的屋租每个月是3000元，4个月也不过是1万2000元剩下的3万8000元你可以拿来作慈善，那不是更好吗？若你急钱用，公寓非卖不可，那就减一点给他。要不然一个月期限到你就可以没收那1%的“选择金” ("Option Money")。

问题③：不正确！不是所有续约的租约，都允许租户有权给你一个月的通知就可终止合约。你的租约里只是恰巧有这条文。下回签任何文件之前必需清楚了解之后才签。我也发觉该份租约为产业经纪所准备及见证的。若有什么问题，一般上他们不会像律师一样有法律的责任。

许海强律师

母子共同拥有组屋

儿要卖 妈不点头



问 许律师：

我有以下难题想向你请教：

我的父母在10年前向建屋局申请买组屋，过后父亲的名字转给我，以我的公积金偿还，现在屋子算是我和母亲联名的。（我母亲并没有还过钱）。

请问：

①现在我想把屋子卖出，母亲不肯，有办法可行吗？

②可否请律师划分屋子拥有权？或出售房子？

③母亲是否可以单方面立下遗嘱把屋子拥有权给其他人？

谢谢！

奋斗人

答

奋斗人：

1. 产业拥有权可分为两种：“Joint Tenants”“共同租借人”或“Tenants in Common”“共有租借人”。前者就像你和令堂的情况一样。另外一个例子是夫妻之间，若没有特别注明，大多数的人都会用“共同租借人”的形式去置业。它的特征是个别的拥有权的百分比没有列明。

若其中有一位先去世，那么活下来的那一位便全权拥有。在拥有权还没有分割之前，该产业属两个人共同拥有，谁也作不了主。令堂不点头，你也无可奈何！

2. 按现有的法律，任何一位共同租借人可在另外一位共同租借人不知情或不同意的情况下，通过律师分割拥有权。结果是若只有两位共同租借人，那么他们将成为各拥有50%的共有租借人。

若是3位，那将各拥有33.33%。费用在1000元到2000元左右。若房子仍有贷款未付清，那分割的手续也许要得到建屋发展局或公积金局或贷款银行的同意。手续较复杂，费用也会相应提高。

理论上“共有租借人”可以出售、转让他所有的拥有权，问题是有谁会来跟你买50%或33.33%或其他任何百分比的产业。

3. 在令堂或你还是“共同租借人”的身分，任何一方都无权订立遗嘱，拥有权转换或各有50%的“共有租借人”之后就另当别论。15, 16年前小弟就曾亲眼见到两份由一位资深的律师在1950年为两位“共同租借人”（A与B）所订立的交叉性的遗嘱。

“A”立遗嘱尝试将“B”先去世后，他将继承的产业留给“C”。而“B”在“A”的律师安排下立遗嘱尝试将“A”先去世后，他将继承的产业留给“C”。A是先生，B是A的大老婆，C是A的小老婆。根据有关的法律A与B的遗嘱都是无效的！单方面宣誓分割“共同租借人”权益的作法只局限于新加坡。其他运用英国普通法的国家没有类似的法律条文。他们只能按以前的惯例向法院提出申请。所能分得的百分比也要看主观支付的情况而定，而不是均分。

许海强律师

本报邀请许海强、陈明福与杨应龙三位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的名类难题，欢迎写信到：

《新明日报》法律信箱收，82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。

或传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

问 法律信箱主持人：

您好，麻烦您为我解答以下的问题：

我的丈夫是一名生意人，我是一名家庭主妇，我的名下有一间私人产业，不过，我的丈夫负责还钱，如果有一天我的丈夫欠债，债主可以通过民事诉讼，迫使我卖掉这间私人产业来偿还丈夫的债务吗？

急知者

答 急知者：

如果你丈夫的债主可以证明那间私人产业是你丈夫买给你的，他们是可能迫使你售卖产业的。

到时，虽然你是产业的合法业主，债主可以说你丈夫对这间产业拥有权益，如果你将产业卖掉，他可以分到部分利润。

再者，如果债主对你丈夫展开破产诉讼时，你丈夫将这间产业给你的时间，还不超过5年，你的这间产业就可能无法免受债主的索求。

还有其他的情况是你可能被逼出该产业

的。例如，假设你丈夫向银行贷款购买该间产业时，你曾签下担保书，那么，你等于是个人同意对任何欠下银行的款项负责。

银行可以选择向你或你丈夫追债，如果银行知道你的丈夫已经欠下其他债务，银行可以在未向你丈夫追讨房屋贷款的债务时，便转而先向你追债。

要是你无法偿还银行，银行可以通过民事诉讼追讨，取得法庭的裁决，通过一切可行的方法执行法庭的裁决，包括对你展开破产诉讼。

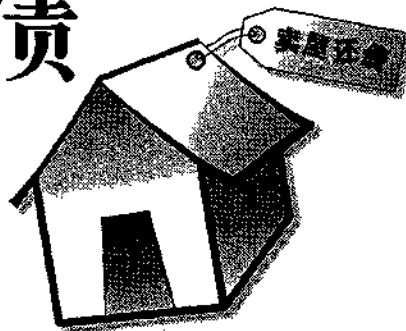
夫欠债 债主可迫妻 卖屋还债

在这种情况下，你可能会无可选择，被逼卖掉产业。

如果你已经把产业抵押给银行，而你和你丈夫都无法偿还欠银行的款项，银行可能决定行使受押人的权力，将产业卖掉。

倘若售卖产业所得不足以偿还银行的债务，那么，银行可能会把剩余的欠款，当成你个人的欠下的债务，向你追讨。

女律师协会



本报与女律师协会合作，免费为读者解答法律问题，读者若遇到有关法律的各种难题，欢迎与信到：

《新明日报》

法律信箱收

82, Genting

Lane,

News Centre,

Singapore

349567.

或传真给本

报，传真号码：

7476827.

7420721.

每逢星期六推出

好赌姐夫不顾家 阿隆来骚扰

姐姐离了婚想尽快卖组屋

问 许律师：

我的姐夫很好赌不顾家，欠下大笔债又与一位妓女同居，姐姐便与他离婚，法庭最终把四个孩子都判给姐姐。他们夫妇联名购买一间组屋（是用姐夫的公积金供完贷款）。由于姐姐体弱多病（有医生证明书）无法出外工作所以她担心往后的生活，希望许律师可帮解答以下几个问题：

①现在男方不肯签名卖掉这间屋子只可让他们的孩子满21岁才可卖。（法庭也宣判根据他的看法），最近大耳窿时常半夜来骚扰，姐姐也上了几次警察局报案，所以姐姐很担心大耳窿会来泼漆，现在如果姐姐再去申请尽快卖掉这间屋子，再从公开市场购买另一间组屋是否可以？手续如何办？

②他们的屋子法庭是判每人50%（扣除公积金，所剩余的款项平分），如现在男方已经购买私人公寓，女方是否可请私家侦探捉到他通奸的照片在法庭上要求多25%。

③姐姐由于时常要看病，她的储蓄也



花得七七八八。如果要再请律师的话，恐怕会不够钱。希望许律师可尽快帮忙解答以上的困难，在此感激不尽。

同情者

答 同情者：

(1)通常的手续是通过律师更改庭令。更重要的是要知道法庭限制卖屋的真正理由。表面看来是你姐姐无法工作，或诉另外供屋会有问题。你前姐夫看来借不少大耳窿的钱，你姐姐与孩子被骚扰的情况应据实呈报法庭。（例如照片，Police Report等等），如果你家人也愿意在经济上出力帮忙，免得母子五人无家可归，我相信庭令是可以更改的！

(2)婚姻的产业一经法庭判决，除非上诉，要不然不可以更改。一旦双方离婚，行动自由不再受婚姻所约束，所以前姐夫的

一举一动谁也奈何不了他。一般的婚姻诉讼案。任何一方的通奸行为并不会对婚姻产业的分配造成显著的影响。你姐姐若要求多得25%是不可能的！更何况事情是发生在他们离婚之后。

(3)若经济拮据无法请私人律师可向法律援助局求助。依我看，你姐姐尚拥有一半的组屋产权，恐怕他们不会接办这单案子，看来唯有兄弟姐妹伸出援手了。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士



信箱

每逢星期四
星期六推出

老板年纪大 爱用粗话骂员工

问 许律师：

你好，非常感谢您抽空看看我的来信。
我的老板是位七十出头的老人家，数十年如一日天天对员工大呼小叫，爱用三字经粗言辱骂员工。若对员工不满意，便对员工恶言相对，还逼员工辞职。对待子女，也是如此，没有人能劝得了，长期如此造成员工对于工作视若苦差或许你会说东家不打，打西家，不是解决了吗？但对于想继续留任，或某些因素而不得不呆下去的员工又该如何？现有几个问题，希望你能帮我解答。

1)老板的此种行为，算不算暴力的一种？
2)员工应该向哪方面寻求协助，以保护自身。
3)请问在法律上，是否有那些条款是能够保护员工的？

答 难读者：

1)不算是暴力。
2)若你不怕被请走路，可以报警。要不然的话，你可以等到身体受伤害才报警。警署伤害他人最低的刑罚也是罚款不超过1,000元或坐牢不超过一年或两者兼施。除了家事案，本地法庭没有颁“个人人身保护令”(Personal Protection Order)的先例。

3)若是个人的安危那应是“刑事法令”(Penal Code)若是工作的待遇与福利那应是“劳工法令”(Employment Act)。你应该去买一份后者来多多了解作为员工的权利与义务。

难读者

许海强律师

本报邀请法律
陈明强两位律
师，协助本报回
答读者的法律问
题。若遇到法律
问题，可向本报
法律信箱求助。
地址：新加坡
62, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

签了合同付了钱 屋主突说不卖

可否到法庭告他们？



问 许律师：

我们在今年2月时曾和卖主签了一份转售组屋合同（根据建屋局的标准合约），因这房子要到5月1日才到5年，所以当时定好在5月1日这天才呈交有关资料给建屋局，我们也付了3,000元订金。

然而没想到两星期后，卖主说他不想卖了，要把订金退回，但我们不同意，因为我们认为这是他们违约，如果要退订金也应赔双倍的价钱，然而他们不同意，因他们只是口头说他们不想卖了，我们没其他选择，只能一直等到5月1日。

在5月1日之前，我们写了一封信给他们，要求他们在5月3日那天和我们一起去建屋局，但那天他们没去，我们已经通过律师写信给他们，但他们就是不同意退钱。请问：

- (1)我们是否有权要求他们退回订金的一倍，再加律师费等等？
- (2)我们已经到小额法庭查问过，但他们不受理这类事情。请问，还有什么途径可以让我们在此



较快的时间和花费较少的情况下拿回这笔订金？

- (3)我们是否可以在不请律师的情况下去初级法庭告他们？

多谢指教。

James & Jenny

答

James & Jenny：

按建屋局现有的条例，住未到5年的组屋屋主（除非是向公开市场买的，转售期限是2年半）无权与他人签约预售组屋。根据你们的来信，你们买卖双方于2月份所签的合约是不符合建屋局条例，所以在法律上并无任何约束的效率。你们来信中的问题现在答复如下：一

- (1)没有这样的权力。最多只能讨

回3,000元

- (2)可以聘请律师通过民事诉讼途径起诉对方。
- (3)技术上来说是可以这么作。你无妨到初级法庭询问。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

从台湾嫁来新加坡 可否在本地改名？

问 许律师：

您好！我是从台湾嫁来新加坡，我已经申请了永久居民，现在我有几个问题想请教您：

- 1.我可否在新加坡改我的中文名字？如何改？费用多少？
- 2.现在改呢？还是等我申请到永久居民才改呢？

徐子筠

答 徐小姐：

1.可以在新加坡改，你必需到律师楼去办理“DEED POLL”的手续，费用大概在100元到200元之间。

2.几时改属于你个人的决定。你要考虑的问题是，就算你拿到新加坡的永久居民，本地政府只能发给你蓝色的身份证，你还需要用你台湾的护照。护照上的姓名若要更改，单单作“DEED POLL”是不够的，细节请向台湾驻新的办事处咨询。

许海强律师

本报法律顾问
许海强律师
地址：新加坡
大坡大馬路
111号11楼1101室
电话：(06) 234 5678
传真：(06) 234 5679
电邮：s.h.goh@netnet.com.sg
网站：www.s.h.goh.com.sg

本栏所发表的法律意见，均系受读者所提供的资料所局限，若遇特殊情况，尚需向律师提出进一步的咨询，版权所保留。

屋子漏水·墙壁出现裂缝 新公寓住3年 看来旧又脏

问 许律师：

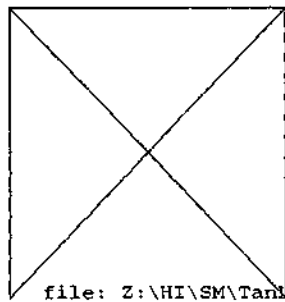
我是一名私人公寓住户，在1996年发展商取得TOP准证后，开始装修及入住公寓。

和其他同座公寓的住户一样，在入住公寓后我们发现公寓有许多欠理想的地方，如在电梯出口旁划上停车位，使到家长担心孩子出电梯时遭突然开动的车子撞倒。为此我们曾建议发展商在停车位面向电梯口旁打上两根柱子，如此一来停在该位子的车子得向另一方向开动，而不会威胁从电梯出来的人的安全。可是，发展商迟迟不理睬。

此外，我们也发现屋子出现漏水，底层停车场在雨天滴水，以及柱子、墙壁出现裂缝达半公分宽。地面层的天花板也因滴漏而腐塌。个别住户通知发展商后，对方不是采取拖延便随便找客工糊上白石灰了事。

如此，转眼入住一年的限期已到，有鉴于发展商委任的管理公司只是权充每月催收管理费而实际上帮不上“管理”、“维修”的工作，我们30余户住户已决定自行成立管理委员会，自己管理我们以血汗钱买来的产业以及寓身的家。

在此，我们想知道，我们这些原先不认识而后来团结起来的住户，是否有权要求发展商在正式将管理权移交给住户前，把所有的公共范围损坏部分(Common Defects)维修、修补好。如果发展商不理睬我们的要求，我们住户又能采取什么行



file: Z:\HI\SM\TanLL\

动？

由于许多问题是发展商“偷工减料”而使我们这座不到三年屋龄的小型公寓，看来又旧又脏，走进里面更触目惊心。不是裂缝就是灰水脱落。难道要住户住上不到三年，便得再掏腰包大事装修？而最重要的是住户的安全问题也被忽略。不晓得国家发展部属下的建筑管制组(Building Control)是否可插手协助我们这些居民？

由于管理权移交的事正在进行中，我们希望您能为我们尽早答复。在可以的范围争取我们私人产业业主应有的权益。

许女士上



信箱

每逢星期四
星期六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限。若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

答 许女士：

一般的情形，发展商在拿到“法定竣工证”(Certificate Of Statutory Completion)之后，在法定期限内，必须成立一间管理公司(Management Corporation)并将公共产业(Common Property)的拥有及管理权转交给该公司。在过渡时期，刚成立的管理公司的执行大权仍在发展商手中，不过一旦个别的小业主被选正式接过大权时，新的管理执委(Management Committee)仍然有权向发展商追讨“违约”所引起的损失。

不过值得一提的便是管理公司与发展商之间不会有一纸合约。管理公司只能针对发展商在申请发展该工程对有关的政府部门(通常是建筑管理局 Building Control Department)所作出的承诺(详细可从 Approved Building Plan 中找到)向发展商追认责任。在我国，有关当局对每一个发展项目的管制都非常严格。上文所提到CSC并不容易拿到。

来信提到你们是在1996年拿到“临时入住证”(Temporary Occupation Permit)

，相信CSC应还未拿到。为了避免不必要的延误或对方在成立管理公司移交拥有及管理权上作手脚，你们作为小业主的应该立刻收集有关的资料，或者请专业人士针对问题作出详细的调查及报告。一般上，这些专业人士(QS)也懂得拍照“留念”以防对方日后狡辩。然后向 Building Control Department 据实呈报！

来信又提到“转入入住一年的限期已到”。公共产业的“保证期”不包含在个别小业主与发展商所订立的“买卖合约”(Sale & Purchase Agreement)之中。公共产业没有所谓的一年“保证期”最主要的是从发展商手中接过大权的MC必需秉公处理，若有任何的违法行为，日后的MC可据情追讨。所以跟分屋契有关的争端可以先提呈“分屋契局”(Land Title Strata Board)。一般的律师对这类诉讼应该懂得怎么处理，请另行咨询。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

本报特邀许海强与陈昭福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到有关法律问题，请电告本报，或写信到本报。地址：新加坡，422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000.

公寓围墙塌 迟迟未修补

屋主要如何讨回公道

问 许律师：

我是新明日报的忠诚读者，希望你能够拨出宝贵的时间，帮助我们这群屋主解答以下的难题，则感激不尽。

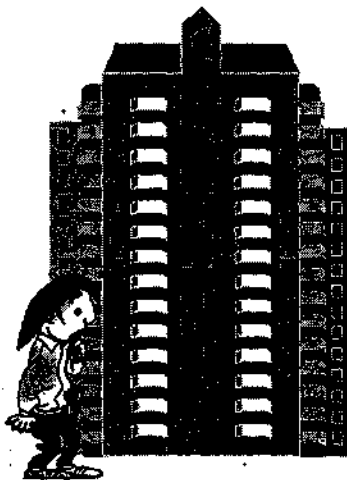
我所购买的私人共管公寓：坐落于西海岸湾，发展商是本地一间著名的产业公司。这个发展项目是在去年5月获得临时入伙准证。而发展商所给予屋主的一年保用期，即将在本月中到期。

到时，有关当局将会发出正式的工程完成证书给发展商。而发展商就会向所有的购屋者（屋主）索取屋价最后5%的款项（根据买卖协议书规定）。

现在的问题是：根据居民的反映（有照片为证），在共管公寓内的公共产业/设施，还有许多未完成的工作，有待发展商来解决和处理。例如：底层停车场的地面出现裂痕（经过多次修补，可是还是没有做好），停车场内的电缆没有妥当处理，游泳池梯级的瓷砖割脚。更糟的是：于今年3月，公寓的一道围墙，因为下大雨，结果倒塌下来，所幸没有造成任何伤亡事件。

我们（屋主）曾经就以上的问题与发展商进行过两次的对话。最后一次是在4月举行。很遗憾的是发展商并没有给予任何的承诺。发展商只在会议上解释：修补工程进行缓慢，是因为总承包商的人手不足，和……（不便透露）。

请问：



1.根据买卖协议书第18项，购屋者是否有权保留所应缴付的5%余款，直到发展商把所有拖欠和还没有做好的工作全部完成后为止。

2.假如屋主不能保留最后屋价的5%的款项，以确保发展商履行其责任与义务。请问，是否有其他的途径或建议，来确保购屋者的利益受到保护。

求知者

法



律

信箱

每逢星期四、星期六

答

求知者：

作为一名新加坡人，应庆幸我国是一个以法治闻名的国家，所以作为小业主，都有一套近乎完整的建筑与产业法令来保障我们的利益。更重要的是我们的领袖大部分都很清廉，同时也不会出现不负责任的言论，以致外债裹足不前，而造成经济及产业价格下降的情况。

谈回你的来信，也许你搞不清楚的是关于公共产业与设施的管理和维修，每一个发展项目，发展商都要依法在固定的期限内设立一间法定的管理公司（Management Corporation）来接管公共产业的产权及管理责任。按本地法律，虽然发展商就个别不同的项目都会成立个别的有限公司来发展，但若有差错，却不能躲在“企业幕纱”（Corporate Veil）之后赖台法

享有的法律保障。现回答问题如下：

（一）你与发展商所签署的买卖合同，基本是你与他们针对你所购买的单位所作出的承诺。你若仔细看，关于公共产业的设施，建筑水准，一般都没详细列明。你所引用的买卖合同条款第18条只适用于你自己的单位。公共产业若出问题，整个项目的Certificate of statutory Completion（俗称CSC或法定竣工证书）也不会拿到。公共产业的产权及管理权移交MC时，后者也有权不接受。因这缘故你或个别小业主无权扣押应缴交的5%余款。你可向你的律师求证。

（二）MC必须尽责。要不然在日后可以向MC追算。争端也可以呈求分层产权仲裁局（Land Titles Strata Board）审理。

许海强

不同经纪带去看同间房子 夫妇买屋子 经纪佣金起纠纷

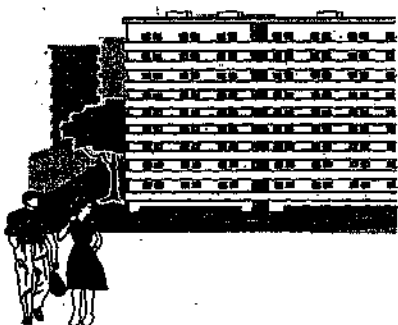
回 许律师：
您好！

本人最近买了一间建屋局的五房，估价322,000元，现金18,000元，合计340,000元。但在买屋时发生了法律纠纷。第一个经纪“A”先带我们看此房。我们表示有兴趣，经过几次讨价还价，对方说最少现金20,000元。但我们只有出到16,000元，于是没有达成协议。

过后，我们只好另外去看房。我们和A之间没有任何协议一定要她带我们买房。有许多经纪带我们看了不同的房子，很巧，经纪B又带我们看到了同样的房子，我们告诉B我们曾看过此房，但价钱谈不妥。B于是保证可替我们拿到我们希望的价钱。

在和B去讨价还价之前，我们通知了经纪A，但她说：你尽管去，带2万元现金，别去看房子。结果我们就和经纪B共同去看房，经过一个多小时的商讨，彼此让一些，以18,000元现金成交。

不幸的是，当A知道后，要求我们把1%的经纪费给



她，我们不同意，她就去小额索偿仲裁庭告我们，法官听完彼此的陈述后，对我们说：“你们是无辜的，但是很不幸，为什么你们要买第一个经纪A带我们看的房子。应给她一点‘Token’。她一开口就1,000元，我们不服，她就做了最后的决定600元，然后让我们退出。

我们听到这样的判决非常气愤，600元可能对法官来说不是钱，但对我们来说是不少

的钱。最主要的是，我们一分钱也不该给经纪A。虽然她有所付出，但这个行业不是按时计费的，而是依照做没做成成功计价。

另外，事前我们也请教过律师，人家也说我们之间没有任何协议，如果她帮我们拿不到这个价钱，可以换人，经纪B也是有执照的经纪代理人。

也说这样没有触犯任何法规。法官也同意我们之间根本就没有案子，现在涉及到法律问题，因此我们很不服气，想上诉，但听说小额索偿仲裁庭的裁决是很难上诉的。

许律师，①请问我们该怎么办？②如果我们想上诉，该怎么做，我们不想请律师，因为经济条件不许可。

急盼答复！非常感谢！

葛女士

答 葛女士：

首先让我先回答你的问题，然后才提出我个人对于你提起案件的看法。如果你能上诉，手续必定要委托一位律师来处理，“小额索偿仲裁法令”（Small Claims Tribunal Act）里面有这么规定的。

上诉案件由高等法院来处理，费用不菲。若所牵涉的数额太少，就算你胜了对方，恐怕所付回来的还不够还自己的律师费。上诉的期限是在仲裁庭裁决之后的1个月必须提出，否则便会丧失了上诉的权利。

现在简述我的看法如下：

(1)你和经纪A之间，到底有什么特别的安排？双方的协议不单是指书面上的，口头协议若符合法律的规定也会有约束的能力。若没有口头或书面上的协议，请问你和经纪B去讨价还价之前，为什么要通知经纪A？既然你和经纪A没有任何的协议，为什么有必要去知会他？

(2)“法官”向你们说：“你们是无辜的，很不幸，为什么一定要让经纪A带你们看房子。”首先希望你问个明白，那位“法官”到底是在为你们“调解”（Mediate）或者是在审理这起案子。依我个人的经验（因为我也曾是法庭所委任的合格调解官—Mediator），你

所指的“法官”应该是负责调解而不是审理的工作。所以才会有可能建议你们以600元庭外和解。审理的法官只有权力决定谁胜谁负，却没有权力调解。同时，调解也必需是双方同意的情况下，才能进行的。

若调解官一旦调解成功，双方都必须签下协议书。日后谁也不能反悔，也不能针对协议书文作出上诉，这也是有关的法令所提供的。作为一名调解官，他只能提出个人对案子的看法，但不能或断提出对任何一方胜败或败的预测。理由是他只能调解而无权裁决。你要谨记的是审理的法官，所作出的裁决是可上诉的。

(3)作为一位局外人，在这没有完全了解事情的真相之前，他们所提供的意见可能是不正确的，你可要小心了。当然，我也是一名局外人，我也有可能犯错。最好的方法是请你到小额索偿仲裁庭再问一下。至于你与经纪A之间有没有什么特别安排，相信只有你最清楚。

若道理在你这边，经纪A你一文钱也不必给他。祝你好运。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

法



律

信箱

每逢星期四
星期六推出

贷款买屋·律师疏忽

夫妇惹来 满身蚁



问 许律师：

您好，1995年我与太太买一间公寓，价格是75万元。不到1年，有人从我们手中以98万元买了过去。买的时候，我们共付25万元的现款。贷款共50万元，是向一间在本地的外国银行（简称“S”银行）借贷的。

在卖公寓之前，我们又买了另外一间有地的临海排屋，买价是160万元。同样是向S银行贷款，款项是120万左右。我们只付了5%共8万元的按金，买价与贷款的差距还有32万元。S银行以暂时贷款的方式先借给我们。条件是我们必需在6个月内将公寓给卖了，并将所得净利还给S银行。我们两夫妇在买公寓时所用的公积金约9万元也会转过来还给S银行。

总而言之，购买公寓与排屋的贷款银行一样是“S银行”。S银行是用本地一间规模很大的C律师楼处理所有的法律文件。当我们在1996年卖掉公寓时，解除贷款的手续也是C律师楼处，我们俩夫妇则是聘用我们自己熟悉的K律师楼。

我们记得在卖公寓时，S银行也有寄一张结帐清单注明并嘱咐C律师楼在归还公寓的屋契给我们的律师以便转让给买者之前，务必收回48万元左右的贷款（因为我们已经还了一年多的每月分期付款）再加上另外的23万元的暂时贷款。

至于公积金则需在售房法律手续完成之后（听说是1个礼拜）才由公积金局的律师拨款给S银行。S银行的这份结帐清单是经过他们的律师转交给我们的律师再转交给我们的。

过后，我们从律师的手中得一张志银约22万元左右的银行本票。在那时候，我们的公司内的会计部人员换了好几个，我们所有的产业资料及文件也因为这样而不见了。既然22万元是由律师交给

我们的，我们也不疑有他而拿去周转了。

过了一年多，也就是在1997年年中左右，S银行发觉C律师楼没有帮他们扣除公寓的净利来偿还暂时贷款，便来信向我们追讨。也许是他们发觉是自己犯错，所以没有追究假誓。整件事就搁在那里。我们在这期间也有继续偿还利息。

一直到1998年年底，我们因为在印尼的债务追不回来，所以S银行的每月分期付款也有好几个月没付。因为这缘故，S银行来律师信（他们已经不用C而改用D律师楼）要求我们即刻偿还该笔23万的“暂时贷款”并恐吓逾期要来收屋子。

我们当时不想浪费钱请律师打官司所以向S银行的经理求情。经理也答应让我们将暂时贷款转为“Term Loan”，共分60个月还清。我们因为相信他，所以也在见了他之后陆续还了6万元，但没有拿到任何书面的证明！在4月中我们突然接到律师信说S银行已拿到庭令，在14天之后便要收屋子。

请问许律师，这整件事的前因后果完全不在于我们，我们是否可以向法庭申请禁止银行收屋子呢？

孙夫妇

法



律

信箱

答 孙夫妇：

我很同情你们的遭遇。S银行的行为所为实在是令人反感。真的有如晴天借伞，雨天收伞。

你们也太轻易相信那位经理了。他为了保住自己的饭碗，遮掩自己（或C律师楼）的过失，所以不择手段骗你还钱。而你们所得到承诺图没有白纸黑字，所以也不可能兑现。依我看：

(1)你们实际上有欠S银行钱，所以若希望将责任推到他们或C律师楼的身上，而据此中请撤除“收屋令”(Writ of Possession)是不会成功的希望。

(2)C律师楼肯定是疏忽。S银行若无法从你们那里收回该笔23万的贷款（依我猜应是Binding Loan），他们有权向C律师楼追讨。

(3)C律师楼的疏忽给你带这么多

需证明你们所遭受到的损失是合理并且预见的。要不然胜不了这场官司。

我的看法是，金融风暴是大家所不能预见的。所能索计的损失也会大幅度减低。不是一场值得打的官司。最后，我想说的是S银行的做法（尤其是趁屋业回稳之际，收回拍卖）是非常没有道德的。但按法律来说，你的理由还是输给人家。到时不交屋子，他们有权破门而入并告你蔑视法庭，你们可要注意了。

事到如今，你们应该落力一点自己找买主，要不然拿到拍卖所，价钱就会比较低。付帐之后，你们要偿还的欠款恐怕会增加不少。

许海强

楼上浴室漏水 楼下住户遭殃

维修费谈不拢要打官司



信箱

每逢星期四及星期六推出

问

许律师：

你好。

我是一间私人公寓的业主，为了漏水的问题而烦恼。我不透露我是哪一方，希望您能更客观回答。

漏水是从楼上的厕所浴室渗透过地砖下，使楼下单位的天花板有水滴下来，承包商来看过也未能确定，若漏地维修，花费约五百元，若是藏在墙内的水管漏再挖墙壁，费用便要多三倍。

现在楼上业主主要楼下业主各出一半费用维修，但楼下业主觉得错不在他，不肯分担一半钱，还打算找律师告对方，楼上业主觉得他愿意把厕所搞烂，忍受不

便，对方却不合作，也扬言不怕对方，等候收对方的律师信。

大厦的管理公司也不管，说由业主们私下解决。现在请教许律师，打官司费用大吗？成功机会如何？发生这类争执，应向何处寻求帮助？究竟维修费用该由谁付？若打官司，是民事诉讼，很花时间吗？

我担心漏水问题拖下去会影响建筑物结构，请尽早为我指点迷津，在此谢谢你的帮助，祝你工作愉快，新年快乐。

梁太太

答

梁太太：

你的问题牵涉到“土地分层屋契法令”第158章[Land Titles (Strata) Act Chapter 158]。

凡不是属于有地的住宅，例如独立、半独立洋房或排屋都会受到该道法令所管制。建屋发展局所盖的政府组屋也在管制的范围之内。该法令清楚说明个别单位的主人有法律义务维修自己的产业。若因疏忽，失修而造成邻舍的单位遭受损坏，肇祸的业主必需负全部的责任。

不熟悉该法令的人，一般都认为若有漏水的问题，惯例是各付一半双方事先同意的维修费。这是完全错误的！

首先我们要靠一些专家来调查一下，漏水的真正原因。若能拿到一份书面的报告（附有照片）那会最好。若报告中显示错不在任何一方，那么接着下来要处理的便是进行维修的工作范围以及收费的问题。双方也要达成协议，因为按照该法令，维修的费用两方要各付一半。

关于维修的费用问题，比较容易解决，只要多拿几份估价单，便可以知道价格是否合理。至于工作水准如何便很难定夺了。

针对维修的工作范围，这个问题也许可以在专家（测量师—Surveyor）的协助下加以确定哪一些工作是非作不可的。若有关的业主要用比较贵或比较好的原料，按照所增加的费用应由他来承担。

按来信看，“漏水是从楼上的厕所浴室渗透过地砖，使楼下单位



本栏所发表的法律意见，
准免受读者所提供的资料所局限。
若要彻底解决问题，尚需
向律师提出进一步的咨询。版

天花板之间的“防水设备”出了问题。

按该法令，楼上楼下的业主有共同的责任。责任的分配详细情形不外是以上所说有几个层面。

若双方都有律师的代表，也许运气好两位律师都是通情达理的话，应该不必将案子交给Land Titles Strata Titles Boards处理。所需费用，一般上都是按时计，请向律师另行咨询。

许海强

原与父亲合买·父要回去中国

35岁单身人士 可否单独 拥有组屋



每逢星期四及星期六推出

问 许海强律师：

你好！我是法律爱好者，长期读你主持的法律信箱，获益良多。现在有些问题向许大律师请教。

1) 土生土长的本地公民和归化入籍的公民（申报资料是真实），在什么情况下会被取消公民权。若被取消，仍可拥有永久居留权吗？

我看报纸得知50年代的一位名人，当年被取消公民权（当时新加坡是否独立我不清楚），有些人因有某种原因没有更换新身分证。当局也不发新身分证。

2) 收入超过1600元的体力劳动者，如技术员，工匠，司机等工种，已不在《雇佣法》之内，请问，上述人士又得遵照什么“法”，请指教。

多年前我买了一本劳工部出版的《雇佣法指南》，现我收入超过2千多元，哪里可以买到适合我的指南？

3) 一位正在海外公干的朋友，托我向许大律师请教一问题。

他原是本地公民，几年前与外籍父亲在公开市场上合买了一间在市区外的三房组屋（钱全部由儿子出，父亲只持5年长期探亲证）。但问题在他父亲要返回故乡生活，再加上年纪大也不便多来我国，我朋友说他将近35岁了，他问35岁时他可否单独拥有组屋，要办什么手续。

多谢！
在此祝许大律师工作愉快，万事如意！

笑琴

答 笑琴读者：

(1) 新加坡公民在非常特殊的情况下才会被取消公民权。譬如犯了叛国罪、满了18岁而不愿服国民服役等。

至于归化入籍的公民也必须效忠国家。一般上它的程序是先成为永久居民后才可申请成为公民。一旦公民权被剥夺，那“永久居留权”也自然不保！该名入籍人有没有被剥夺公民权，何故遭此下场，我无法提供任何意见。看来我对本地史实可要好好恶补一下。惭愧，惭愧！

(2) 不受“劳工法令”保护的员工，唯有依靠一般的“合同法”。简单地来说，在走马上任之前应有一纸“雇佣合约”。同时也千万万别割足道履，为了抓住一份工，而不细看合约条款，到头来可能误签“卖身契”也说不定。

(3) 在还没有到35岁时，若父亲回故乡生活，基本上来说，原有的“家庭单元”（Family Nuclear）已经消逝，一旦HDB获悉此事，当必定会将房子收回。

至于超过35岁的单身人士，也只有某些特定的地区才可购买小型的组屋单位。有没有其他的附带条件，你的朋友应向HDB详询方属上上之策。若有什么特别的手续，HDB也会告诉你的朋友。

根据我的经验，有些人希望只手遮天。以为不通知HDB便不会有事情。这种作法不太聪明。有朝一日，东窗事发，被罚款事小，被列入黑名单永远不可申请或购买政府组屋，那事情可就大了。

在这里，我要强调的是，我个人可不知HDB是否在它们的资料库中是否有一份“黑名单”。不过对于违背法纪的行为，我们应致力杜绝，不单单自己不要作，同时也应在能力范围之内，劝人向善。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

报生纸遗失·可申请补发

问 许海强律师：

您好，我是新明日报的长期读者，每次都看见你为读者解答难题，现在小妹也有一个难题要许律师帮我解答。谢谢。

我以前是马来西亚人。在1982年来到新加坡工作。在1994年3月拿到新加坡公民权，马来西亚登记和报生纸已给大使馆收回了。

我先生也是马来西亚人，他在1997年拿到公民权，过了不久他就拿回报生纸，我不知道报生纸可以拿回，直到现在大使馆都没把我的报生纸还给我。

我有去问过大使馆，他们说为什么这么久才来查，又没号码，很难查到，我搬家时丢掉了收据。现在我应该如何处理这件事呢？谢谢。

小妹

答 小妹读者：

根据我所了解的马来西亚法律，允许有关当局补发有关遗失的证件。不过程序方面（跟本地类似）你要注意的，首先你必须到附近的警署作一份证件遗失的报告，然后再翻译成马来文（可以经过本地法庭），过后再到出生地的“出生注册局”申请就可以拿到一份原有出生字的“认可副本”（Certified True Copy）。

除了有关的警察局报告之外，有关当局也许会要求你再立一份“宣誓书”。目的是要防止人民将身分证或出生字卖给一些人作非法的用途。

许海强

本栏所发表的法律意见，均是根据读者所提供的资料而作出的。若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

一家人住了20多年 大姐去世后 弟弟被赶出洋房

每逢星期四及星期六推出



信箱

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

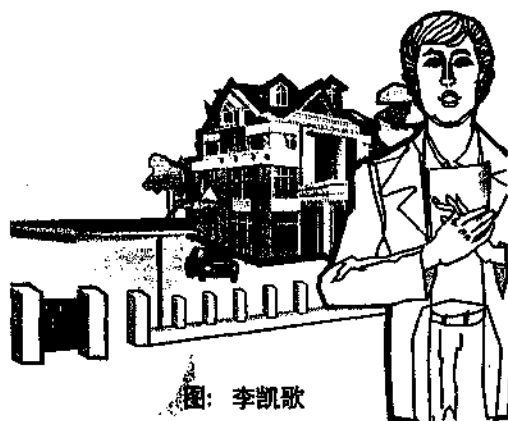
问 许律师：
我与家人住在一间属于大姐的大洋房前后已经有廿多年了。去年大姐去世后，大洋房便由她的儿子所拥有。这名外甥人在台湾，上个星期竟然委托本地的一名律师发信给我，命令我们一家大小必需在7天之内搬迁。

我不同意！我也回信要求将搬迁期限延长到6个月或者1年，并且希望他能作出一些赔偿。外甥回覆的口气非常无理以及强硬。他说若打起官司，他不但无需赔任何的钱，同时可以向我索取律师费及堂费。

我告诉他，他的养母（也是我的大姐）在世时允许我和一家大小无限期居住在这所大洋房里。虽然在买的时候我没有出到钱，但是这几十年的所有维修费（不是大装修）都是由我垫的！更何况大姐在英神武吉知马购物中心的一个店铺所赚到的钱也没有还给我。

当时的情形是这样的，早期我在武吉知马购物中心，看上一间店。所以便向大姐要了500元作为购店的按金。买价是45,000元。开始的时候，店主的名是我的！可是大姐强行收租并且通过她的律师将她的名字给加了上去。

我记得当时的银行贷款是22,000元，每月的分期付款是450元。这笔钱便是大姐从所交的600元的屋租拿去还的。贷款期是5年。等到欠款还清之后，大姐便以



图：李凯歌

88,000元的价格将店给卖了，而我却一分钱也拿不到。

大姐曾叫我到她的律师那里签了好些文件，但不知自己到底签了些什么。这里顺便要提一提的是大姐生前有一段好长的时期是住在我的前妻（以她的名）所购买的一间屋子。自从我和前妻离婚之后，大姐便跟我的另一个姐姐搬到她名下的另一间洋房住。

想不到大姐一去世，我们一家便搞到乌烟瘴气。现在面对打官司的危机，我想请教许律师能够给我一点意见，因为我不想打没有把握的仗！

常先生

答

常先生：

从你的来信看来，很显然的，你之所以住在大姐的大洋房纯粹是一种家庭式的协议。她的人既然已不在，她的养子（既是你的外甥）没有义务继续让你及你的家人逗留下来。

在法律上你的外甥想必已经继承了你大姐的产业，作为一名合法的产业拥有人，他是拥有权力不让你住下去，也不必对你作任何的赔偿。打起官司会像孔子一样，“有书无银”（有输无赢）。你最好采取比较温和婉转的态度取得庭外的合解。为什么我会这么说呢？

首先，你虽然在屋子住了廿多年，但是只有两种情况，你的利益才会受到保障。第一，你必须证明你曾帮大姐付出部分的屋价。若有付款证明，屋契上没有你的名字，你还是全享有一定程

度上的权益。在信托法中简单来说这叫做“信托”（Resulting Trust）。

其次是，你在屋子身上作出了一些装修或维修。而大姐因此让你在屋内逗留下来。在衡平法中，我们称之为“与产业有关的事述或行为，日后不准反悔”（Proprietary Estoppel）。

来信说所付出的维修费（不是大装修）不大。用这个理由，胜诉的机会不太大。同时，若因你在维修方面有所付出而必需让你永远住在那里是不可能的。最多只能得到一些补偿。

至于你所说的，卖掉武吉知马购物中心所得净利，你一分也得不到。这的确是不太公平。可是我的问题是：当时的买价是45,000元而贷款只有22,000元。扣了所付的500元，那剩下的22,500元到底是由谁付呢？

若店舖真的是你的。为何你

会让地（大姐）强行收租，又为什么你会到她的律师那里任凭她摆布。连按租金500元也是你向她拿的。

在法庭上也许法官会推理说，其实是你大姐用你的名字作投资，所以她才会那么明目张胆去收租，并且也不将卖店后的净利分给你。而你呢，也不可能将事情发生之后的廿几年才拿旧事重提。你的大姐已经不在人间，没办法向她求证。

根据我的经验，就算店真的是你的，若无法提供任何的付款证明，你要打赢这场官司是非常非常困难的。希望你能三思而后行。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强与陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到：

《新明日报》法律信箱收，82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。

屋子怎么‘缩水’了？

屋契与合约所注明面积不符
屋主可向发展商索偿



本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有。翻印必究。

问 许律师：

近期报章上有报道关于产业Built in 以及Built up面积的问题。请问许律师这两个名词作何解释？

作为小业主，新加坡的法律有没有给我们一些保障。有地的产业、无地以及商用的有什么分别吗？随信附上我那一层楼的屋契以及买卖合同，希望许律师能为我解答迷津，因为面积相差实在太远。

若不是看到报纸的报道，我也不想再惹事生非。若是没办法索偿，也希望其他的读者能够借镜，免得让那些奸商逍遥法外。

无辜者

答 无辜者：

最近我在电台的节目中有谈到关于产业面积的问题，凑巧你也来信，所以借这个机会简单解释有关的法律问题以资参考！

首先，本地的产业有以下几种区分：

(1) 有地(Landed)或无地(Apartment)；
(2) 永久地契(Freehold)，或有年限的(例：999,999或99年)租用地契(Leasehold)；或

(3) 住宅(Residential)，商用(Commercial)或工业用产业(Industrial)。

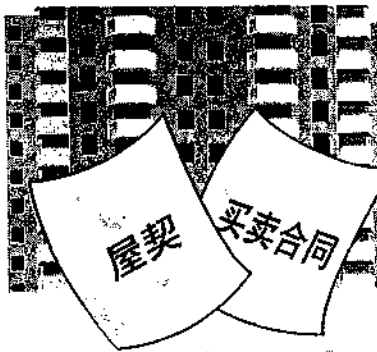
有地的产业通常指的是，独立(Detached house)或半独立洋房(Semi-detached house)以及排屋(Terrace)。而无地产业，并不意味着它不占地，而是指它没有自己的一块可作花园或停车位的土地。最普遍的例子便是公寓了(Apartment)。也许有些人会说那最低一层的单位不是一块地吗？可是那一块地并不属于那单位所有的，而是属于所有单位的“共同产业”(Common property)。

这回我不会谈房屋契的问题，所作出的解答适用于购买住宅、商用或工业用的产业。

在1997年9月份，本地所有有执照的发展商在售楼时必须采用新的(由政府所规定)买卖合同版本。违例者可面对罚款以及撤销执照的处分。经修订的买卖合同版本有很多地方是经过改善的。目的是要排除以往旧版本所带来或造成混淆不清地方。

很遗憾的是Built in area(使用或实用面积)或Built up area(建筑面积)并没有详细的定义，在标准的买卖合同中也没有清楚地使用。熟悉产业法令的律师都知道这两个名词代表完全不同的概念也不会交替使用！问题是有关当局并没有给予我们任何的帮助或指示。

“使用或实用面积”通常指的是指四面墙内及有盖部分的产业面积。以此类推，天台(凉台)、花园游泳池或停车位(有盖或无盖)都不包括在内。不过它们可以算是“建筑面积”的一部分。在这之中，花园属不属于建筑面积一部分仍然是富有争论性的。还有，在有一些产业里面，它们会有一些庭院(有盖或无盖的)(Courtyard)，依我个人的看法，若有盖，它是属于使用面积的一部分，若没有盖的



无辜者你所寄来的合约副本显示，合约是在1997年9月之前所签的，所以不受新的标准合约所影响。旧的标准买卖合同所用字眼是“Area of Land”(土地面积)。而你买的是公寓，怎么会有土地面积呢？

再者，旧的合约条款中也只简单说明若最终志于屋契中(那是由政府特许合格测量师所测量出来的)的面积若与合约中所注明的面积差距超过3%的话，买者使有权力索偿。不过合约中并未清楚说明：

(1)若是差距，例如4%，到底发展商应赔1%(4%减3%)或是4%？以及

(2)若是最终测出的面积多于合约面积的话，那买主应怎么办？

第(1)个问题在新标准合约中，已经改善，清楚说明发展商只需赔1%并以买价来计算，新的合约中用的新名词是“Floor Area”(地板面积)。完全没有使用或建筑面积。按我看，凡是有地板的地方(不必有盖)例如凉台。至于第(2)个问题，新旧合约都没谈到。我个人的看法是发展商无权向买家追讨！

无辜者，你有权向发展商按约追讨损失，不过诉讼必需在订约之后的6年内提出，谨记。

许海强
英国大律师
英国伦敦大学法律硕士

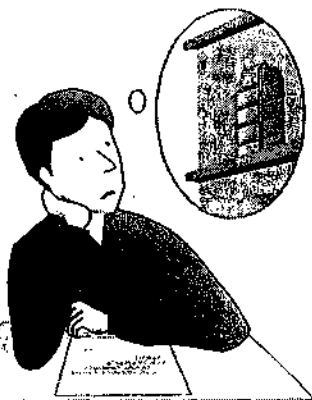
低价卖不出 产业被没收



信箱

每逢星期四及星期六推出

可否投诉 发展商 不法行为？



问 许律师：

最近看到你为读者解答有关滞交银行分期付款，以致房子有可能被拍卖的问题。小弟很不幸的在去年就面对这样的恶运，不同的是有关的产业正在建造中，而且我也没有贷款。

开始的时候我是为了节省利息所以就拿自己的一些储蓄来还给发展商，等到自己的钱付得七七八八的时候，房价已经大幅度下降，再向银行申请贷款的时候，几乎每一间都不接受。那些愿意的，都要我多付一些现款，因为他们只能借给我现有估价的80%，其余的都要我填上。

因为这个缘故，我与发展商商量希望他们能让我延期摊还部分的房价（他们是按建筑的进度分阶段收取房价的），发展商不肯。但是又不采取行动。我好几次写信去解除合约（也有用挂号信），但是他们都不理不睬。

我尝试以低价卖出，但是

价钱仍然无法（包括我已付的）达到我原本的买价，所以无人问津，最近发展商的一封信说我的产业已被没收，不但没有钱还给我，同时还要起诉我追回所欠的利息。

请问许律师：

(1)我可以到哪一个政府部门投诉发展商的不法行为？

(2)作为买主，我们是否有权随时解除合同？

(3)屋子的买价是65万元，我已付了12万元左右，为什么发展商在取消合同之后没有将钱还给我（就算一部分也好），同时还要告我，他们这样作是否非法？利息是怎么算的？

小业主

答

小业主：

你的来信中没有说明你的产业是否是属于共管式的公寓，也没有告诉我买卖合同是不是在1997年9月份之后签订的。

因为在那一个日期之后，发展商采用的都是新的合约格式，新旧的版本虽是由政府规定，但是在很多方面都有所不同。你所面对的问题，刚好新的合约格式没有作出太大的修改。你所问的问题，现在答复如下：

(1)从来信中看不出发展商有什么不法的行为！买卖双方的责任与义务都阐明在合约中，你若仔细阅读一读就会找到个中的答案了。我看你最好不要断下定论。

(2)假设你的产业是(一)属于共管公寓；(二)所签订的买卖合同是根据旧版本（在1997年9月份之前）签；以及(三)发展商是有领取执照的，那么有关的合约中必然有一条款清楚说明唯有发展商才有权解除合约。

你就算写多几封挂号信给他们也是徒然。像这样的条款会不合理则是另外一回事。到目前为止法庭还没有先例将此类条款判为非法或不合理。

(3)如果我在第(2)个答复中的假设是

Payment)的14天之后开始计算利息（通常是本地四大银行——DBS, OCBC, OUB及UOB的优惠贷款利率（Prime Lending Rate）再加2%）一直到欠款付清或发展商解除合约为止。

(二)在“分期付款通知”到期之后给予买主另外21天的期限偿还欠款及利息。要不然发展商有权：

(A)取消买卖合同，并将产业转卖他人；

(B)从买主所付的款项当中扣除所应交的利息；以及

(C)从已付的款项中没收相当于房价的20%，余款方退还给买主。

你买的时候房价是65万元，虽然已付了12万元，但是根据买卖合同发展商有权没收一笔相当于房价20%的款项，也就是13万元。另加“分期付款”（Progress Payment）的滞交金，发展商有权向你追讨余款。

若通过法院起诉你，你还得支付律师费及庭费。这件事依我看是不可以再拖了。你最好向发展商问个清楚，看看是否能够庭外解决。

许海强
英国大律师

卖主要‘对敲’ 怎么办？

每逢星期四
星期六推出

谁知道在7月中旬签下的合约，居然拖到8月中旬才交到建屋局，而第一次的卖单手也就被拉到12月下旬，这延长事件就因为卖方要作“对敲”而引起的。我们非常不满意也不甘心被对方如此这般的使诈，就这问题向对方质问，问他们还我们一个公道。我们当时不惜出比估价高出3万的佣金，这还是卖

由于时间真的是十分紧迫，我们非常盼望您的指引，您的解答，无论结局如何，谨此先向您致以万二分的感激，谢谢您！



杨小姐

[illegible]