

為子女置業至怕俾人分身家! 最緊要識自保!

大溫地區房價雖然略為回落，但一般年輕人要置業仍然難以負擔，望房輕嘆，因此有不少為人父母者，都願意幫助子女「上車」，甚至買房子給下一代。然而世事難料，若子女未來出現種種問題，如離婚、破產……等，那付錢的父母又如何保障自己，又同時保障子女呢？此外，買房子時又要注意些甚麼？本刊專欄作家、知名律師李時勤在為「中僑松鶴之友」主持的講座上，給大家作了介紹。

房價飛漲下，父母協助子女「上車」幾乎成為常態，以前說這種情況以華裔最為普遍，但現在已不分族裔，主流社會也是如此。對華裔而言，還多了受數千年來「有土斯有財」的影響，以前說的是農村耕地，現在說的則是怎樣添置「磚頭」；以前的父母擔心子女冇飯開，現在的家長則為子女置業而憂心。其中一個憂心的原因，就是在協助下一代置業之餘又要給自己和子女一個保障，又或是怎樣公平的不偏不倚分給子女。當然若只有獨生子或獨生女，或許少了這個煩惱。即便如此，又憂心萬一子女給人分身家時又怎麼辦，父母心真是可憐得很！李時勤律師在講座上表示，出資協助子女置業的父母，最好就是在一開始之時就做好準備功夫，保障自己，以免將來萬一發生變化時才臨急抱佛腳來補救，到那個時候，即使補救成功，也有可能有所損失。要自我保障的方法有不少，最簡單的可以做「信託聲明書」(Declaration Of Trust)。何謂「信託聲明書」？簡單來說，就是讓他人代為持有物業的聲明。換言之，有關物業的業主，即使是用子女的名字，但只屬於「代為持有」，真正的業權仍是屬於出資的父母。一旦將來情況有變，例如子女起「異心」，又或子女一旦離婚時，不想其另一半來分身家。做「信託聲明書」，最好從買房一開始時就委託律師一併做好，又或者盡早做好。這份「信託聲明書」還有一個作用，例如說明一旦百年歸老時，有關房子可以作為遺產一部分來安排，分配給各子女。萬一過世，那個時候子女便知道如何分配才好。

抵押房子更加穩陣

另一個更為穩妥的就是以「借錢」方式給子女置業，立下「借據」，最好還要說明附加利息。所謂「借錢」，只是一種文字形式，只要不是真正收到「利息」，就不用繳稅。而且當真正發生問題時，房子是屬於作為「債主」的父母。同時把「借錢」在田土廳登記「抵押」，做法就如向「銀行貸款」、「私人按揭」一樣，只不過「銀行」就是父母。不過採用這個方式有一點必須注意，因為父母是子女物業的「銀主」，銀行是不會給予貸款給子女做按揭。因為銀行的房屋貸款，一定要是所抵押房子的「一手銀主」。所以，採用這個方式的，必須是毋須向銀行貸款，自己一筆過付清。至於也把徵收利息一併列明，也是為防將來一旦房屋升值後，不會損失了升值的部分。舉例而言，子女買房屋時「借」了100萬，若將來房子升至120萬，若不列明收取「利息」，將來取回的仍只是「借」出的100萬，另外20萬元便與父母銀主無干了。還要注意，透過「借錢」方式並在田土廳登記後，如要解除的話，必須通知田土廳，這樣問題便出現了，因為一旦百年歸老，誰去通知田土廳？當然後人可聘請律師向法院申請，但這樣費時失事，可考慮預先簽署解封文件，到時送交田土廳即可，不過這類解封文件會有時間性，需要不時更新。再有一種做法就是簽署一份授權書(power of attorney)，讓子女立下授權書，授權父或母處理其名下物業，包括出租。按照法例，受權者除了不能將房屋名字轉給自己外，是可以處理轉給第三方的。舉例而言，一旦有事發生，獲授權的父親可將物業轉至母親名下，反過來獲授權的

母親可將物業轉至父親名下。此外子女也可在授權書以外說明，一旦出售房子，所得全數付予父母。再有就是先要子女預先簽署轉讓物業回給父母的文件。同時要注意的是，授權書可以不受時間限制，但預簽轉讓父母文件則有時間限制。上述的種種方法，怎樣採用因人而異，必須考慮各自的因素來取捨。對於有人質疑，給子女置業之餘仍要對子女左防右防，斤斤計較，實在有點那個。但誠如李時勤所說，保障自己乃無可厚非，其實也可以說是給子女一重保障，以免子女可能給「人」分身家，一般都是到最後仍留給子女，屬於雙贏。

問題五花八門 覈妙逐一拆解

出席講座的中僑松鶴之友會員及讀者，紛紛就自己關心的問題向李時勤律師提問，基本是圍繞如何給子女轉讓物業，例如兩個價值不同的房屋怎樣平分？也有問將物業轉給子女時怎樣避稅？一位 90 歲的讀者問，自己想賣掉物業，但老妻不願意，這又應該怎麼辦……，還有買屋為何沒屋契等等。李時勤就有關問題一一作答，並提供了專業意見。認為在平安書之中以比例，而非以房子，來分配給子女更有彈性，除非有特殊的情況，例如個別子女已住在某一物業多年，或已打算接手父母的生意，才會在遺囑內註明把那物業或生意遺留給該子女。他又說明，父母如在生時將房子轉給子女，而其中一方（父母或子女）已先自住半年以上才轉契的話，便可豁免轉名稅。有會員問為何買屋沒屋契？李時勤解釋，加拿大買屋不同兩岸三地，所有業主的業權全根據在田土廳的登記，買賣房子時經紀會查核中央登記系統，所以是沒有屋契的。業主持有的只是一張擁有業權證明書，即使丟失也不用擔心。

有屋小心買 樣樣知多啲

在講座中，李時勤也談到了房屋買賣的問題，而一切買賣都是從合約開始。合約的基本條款，一定要包括價錢、成交日期，沒列明價錢與成交日期的合約根本無效。至於先決條件則各有不同，條款可有可無，視乎買賣雙方的要求而定。例如買方要預先獲銀行批准貸款、要先驗樓……等；賣方也有可能要等待有房子住時才搬走交吉、若屬公司持有業權則須獲股東同意……等。但不論買方或賣方提出的先決條件，都有一定時間限制，不能無了期。由於屋價昂貴，現在愈來愈多人轉向銀碼較小的柏文單位，亦即分契物業/共管單位等。李時勤提醒，在購買二手柏文時，有三項必須注意，分別是大廈附例 (bylaws)，業主委員會 (strata) 會議紀錄以及財務報告 (financial statements)。因為大廈附例會列明大廈的各項規定，包括出租限制，例如可否出租及相關條款、可否養寵物……等。而會議紀錄可了解住客的投訴，藉此發現存在的問題多寡與嚴重與否；至於財務報告則可知道後備基金的問題，如是太少的話，則表明之前曾用了太多，有可能是有過大宗維修，若後備基金不足，將來一旦發生問題，住戶就須湊錢了。此外，若然柏文大廈的住戶類型繁多，也包括城市屋 (townhouse)、商戶的話，則最容易發生糾紛。現在買房子也多了一項「物業狀況說明書」需要填寫，這份說明書既保護經紀，也保護了買家，因為賣家在逐項填寫時須逐一清楚說明房子的狀況，好讓買家真正知道房子的質素。在講座中，李時勤也講到了買賣房子時的成交時間、按揭須知、遺產與銀主盤、有年期物業、非加拿大居民買家及非居民賣家等問題。他也特別提到，將自住物業做按揭用來購置商舖，勝於將所購商舖做按揭，因為用前者的方式向銀行貸款，不但利息較低，而且容易批准、方便，就算是律師費也平得多呢。