

買樓免律師費理解有出入

馮小姐與地產發展商簽訂合約，購買一樓花單位，同意由發展商同時委託指定律師辦理手續及指定銀行辦理財務按揭，則指定銀行會津貼\$5,000律師費。馮小姐從發展商提供的律師行及銀行名單選擇了律師行和銀行，並向該銀行遞交了申請書。兩天後，銀行向她發出確認書，接納馮小姐的按揭申請，確認書列明銀行將津貼\$5,000律師費。

及後，馮小姐收到發展商的繳費通知書，遂往律師行辦理手續。在查閱律師行向銀行發出的帳單後，馮小姐質疑銀行所付的\$5,000是作為支付準備平衡按揭及法定按揭文件的律師費，她認為該筆律師費本應由銀行自行負責，確認書所列的\$5,000律師費應是津貼其他律師費。於是向銀行查詢，銀行回覆稱已向律師行支付了\$5,000律師費，故此已履行了確認書的承諾。

馮小姐不滿銀行的回覆，希望本會協助，要求該銀行作出合理解釋，並津貼\$5,000律師費。

跟進

本會向銀行查詢，獲覆該行寄給馮小姐的信函已列明樓宇貸款的基本條款，當中列明：津貼的律師費上限是\$5,000，由於整封信函是以貸款為前提，不涉其他事項，故很明顯該項律師費津貼是指辦理貸款法律文件所涉的律師費。該信函亦經馮小姐確認。

馮小姐與發展商簽署的合約上則有條款列明「特約承辦按揭銀行會支付準備平衡按揭及法定按揭文件的律師費用」。銀行表示，該條款所指的律師費與其貸款信函上的基本條款所指的律師費實為同一筆律師費。

銀行亦向指定律師行查詢，核實律師行為馮小姐辦理貸款按揭的律師費用為\$5,000，有關費用已由該銀行支付；而律師行並沒有向馮小姐收取其他律師費。

此外，發展商回覆本會的查詢，表示在售樓期間，該公司職員已向客人清楚解釋

提醒你！

在決定購買時，應向發展商查詢清楚所給予的優惠的含義，倘有不明白之處，切記當面查證而不要妄自猜度。例如送律師費、釐印費等，或提供特惠按揭安排，必須仔細詢問享用優惠的條件。如發展商提供現金回贈，更需要瞭解數額、上限、使用辦法等，個案中馮小姐獲贈的律師費便設定上限為\$5,000。

買家只要選用指定銀行辦理按揭，及指定律師辦理法律文件，該指定銀行會為買家支付準備平衡按揭及法定按揭文件的律師費。職員並已把臨時買賣合約連同有關優惠的附件一併交予客人參考。