



想房说法
林国强律师
Lum Kok Kiang & Co
资深合伙人

如果买家已全额支付所购买产业的价格，但该产业并未登记在其名下，卖方可否将该物业出售给另一位买家？

一屋两卖

第一买家获赔

案情

(1) 起诉人指他于1987年向一名叫桑康阿都沙曼的人购买一块土地，并全额支付了收购价。

(2) 起诉人(简称为“第一买家”)宣称，他在与桑康阿都沙曼签订协议后，获得后者的授权书中，授权接管该土地。

(3) 起诉人过后接手有关土地，并在土地上进行耕作。过后，原告于1996年搬离沙巴斗湖，将该土地交给其代理人打理，而后者在该土地上盖了一间房屋，并住到现在。

(4) 桑康阿都沙曼去世后，起诉人得知第二答辩人即桑康的儿子已继承和接管该土地。

(5) 根据志期2018年8月14日的买卖合同，第二答辩人作为土地的注册地主，以40万令吉的价格将其出售给第三答辩人(“后续买家”)。

起诉人称，由于桑康阿都沙曼生前已将该土地卖给他，因此第二被告无权转让该土地。



(6) 起诉人在入禀法庭的索偿申请中，寻求履行他与桑康阿都沙曼当初签署的协议，并将土地转让和登记在其名下。

(7) 另一方面，后续买家宣称本身是一名真诚的买家，并已支付买价，且不知道第一买家与桑康阿都沙曼之间的交易。

本案的核心问题，在于起诉人作为第一买家，还是第三答辩人即后续买家，对该土地有更好的拥有权。

法庭判决

(8) 法庭认为后续买家是真诚买家，并已支付买价，且对第一买家与桑康阿都沙曼之间的交易不知情。

(9) 后续买家已与该土地的注册地主即第二答辩人进行交易。

(10) 第二答辩人于2016年9月1日成为该土地的唯一注册地主，而他过后于2018年8月14日签署转售土地给第三答辩人，两者之前间隔将近2年的时间，但第一买家并未在这期间提出任何索偿的证据。

(11) 正如印花税所示，后续买家所支付的40万令吉收购价，是依据市价。该土地转售交易经过正当的程序进行，包括提交农业局要求的各项必要报告，以及遵守土地与测量局针对地契条款的条规。因此可以说，后续买家是一名真诚的买家，并已支付收购价，且不知道第一买家与桑康之间的交易。

(12) 由于第一买家的行为极其怠慢，导致后续买家相信并据此假设，第二答辩人是真正的地主。

(13) 第一买家身为一名买家，却没有在有关土地的地契于2014年2月2日以桑康名义发出后，申请产业冻结令。即使在他得知第二答辩人声称该土地是桑康遗产的一部分后，他也明显

地忽视或未能就该土地提出产业冻结令，以警惕潜在买家。

(14) 何况，第一买家本可依据桑康给予的授权书行使他的权力，以索取地契并执行土地转让。他本可继续根据授权书，将土地转让给他自己或他的提名人。然而，他在发现第二答辩人有意索取该土地后，很长一段时间都没有这样做，直到该土地于2018年被转让，并登记在后续买家的名下才来采取行动，但为时已晚。

(15) 法庭裁定后续买家对该土地拥有更好的拥有权。后续买家是该土地的合法注册地主。

(16) 第二答辩人须向第一买家支付40万令吉的赔偿金。

结语

(17) 作为一名谨慎的买家，在进行买卖交易后应提交产业冻结令，这将向其他人发出明确信息，表明该物业有未完成的交易。

(18) 买家不应怠慢，应采取措施办理产业转让登记。

	第一买家	后续买家
签署土地买卖合同	1987年	2018
买卖价格	已支付	已支付
转让登记	未登记	完成
冻结令	没有申请	没有
法庭裁决	后续买家对该土地拥有更好的拥有权，是该土地的合法注册地主。	



温故知“欣”
苏莱曼
Rahim & Co
研究总监
ICIS, MUIS, ANPEPS, FBAN

一般情况下，一个新的家庭所拥有的首间房屋，面积会比较小，而他们的目标就是升级到位于更好位置与社区，更大、更好的房屋。

这是因为一旦他们生儿育女，家庭成员将逐渐增加，这类家庭优先考虑的是住家拥有更多的房间与空间。

然而，当这种空间的需求开始减少，而且有一天你赫然发现，你家的空间有一半没有获得善用，接下来会发生什么事呢？

一个原本几乎每间房都挤满人，非常热闹的家庭，现在变成了一个空旷、安静的家，一年之中大部分时间只有夫妇俩。这时，夫妇俩或许这才意识到，他们住着的大房子已不再实用，甚至难以打理，因为随着有一把年纪，他们的肢体已经老化，而房子的护理需要更高的成本(无论是金钱或人力)。

因此，与其继续住在一间有许多未使用空间，但仍需维修和护理的房子，倒不如缩小住宿空间，这是其中一个可行的替代方案。

依需求而定

所谓缩小居住空间，指的是搬到一间面积较小，比较符合你当前需求的房屋。这可以是从小洋房搬到一间排屋，或是从一间有地房屋搬迁到一个高楼住宅单位(如果你无需动用该有地房屋的土地)。

以一个人的生命周期而言，缩小住所面积，通常涉及处于晚年和接近退休的人。在这个人生阶段，孩子已离家自立门户，留下你夫妇和空荡荡的老家。

尽管你可能对这个老家有很深厚的情感，但当自己的身体状况欠佳，无力护理住家和善用家里的空间时，缩小住所无疑是可以考虑和采纳的最佳方案。

对于行动不便(无论是年老或大部分时间都只能坐在轮椅或助行器上)的住户而言，缩小居住空间并拥有适合你的空间设计，将为你提供更永续和可管理的生活体验。如果你要卖掉这栋大房子，也可为你增添额外的退休基金。

在居所护理方面，你需要每天或每月进行内部和外部护理。在内部，如果不定期清理，未使用的房间和空间只会变得尘土飞扬和陈旧，家具和地毯也会因为疏于清理而因滋长霉菌和变质。

在有地房屋的外部，如果没有定时进行适当的美化，草坪和花园将变得杂草丛生，成为小动物与啮齿动物的完美筑巢地。

对于这两种情况，人们只能自己做这些家务或聘请专人打理，而这将涉及额外的成本开销。严重的忽视以上几点，你可能会遭到地方政府的惩罚，因为住处杂草丛生不仅不美观和破坏环境，也会为整个社区带来种种问题。

拥有一间宽敞舒适的家，是许多人在住房方面的共同梦想。

所谓宽敞的家，可以有几个不同的定义。这包括一栋可以让所有住户住得更舒适，以及拥有不同功能与装饰的不同空间的房子。

大未必更好



权衡需求才来买卖

一旦你权衡了优先事项并重新评估了当前的空间需求，作出决定并选择缩小住所规模，下一个要处理的问题就是先卖掉空间较大的现有房子，转买一间小一点的房屋，还是，你会转买一间新屋？

针对第一种情况，这可能涉及你在出售旧屋后，先在外租房，同时寻找下一间自己想要的房屋。这个过程可能需要一些时间，因为你需先搜寻相关资讯，才能在坐落于不同地点，拥有触手可及的设施与便利的众多房产中作出选择。

至于第二种情况，你需手上握有一笔现金才能购买新屋，但你仍可暂时保留现有房子，从容不迫的以适当的价格卖给合适的买家。你甚至可以选择保留现有面积较大的房子，当着未来适当时机才套现的

一个资产。当然，前提是你手头上有充足的资金来购买较小间的新屋。

无论是先卖掉现有房子才买新屋，还是先卖房就直接动用资金购买新屋，取决于你目前是否需要一笔额外的现金，以及无论从买方或卖方的观点来看，有关房产都对你有利。除非你急于套现，否则不要轻易放弃从转售房子获取最大利润的机会。请咨询专业的房地产界人士，以了解你房子当前的市值。

不管怎样，上述各个要点，都比较适用于那些已晋入需要缩小房屋面积的人生阶段的个人。俗话说，计划永远不会来的太早，这样的早期规划，或将让你获得轻松顺利的缩小规模过渡体验，并提前做好所有正确的准备和选择。

房屋升级影响转售

至于房屋升级，人们可大致规划何时及在何处展开这项计划。即使你选择升级你的房屋，也不妨先想想，将来缩小房屋的需要，因为它会影响你的房屋升级计划，包括装修工程、室内设计及装饰的选择，以及任何显著的房屋结构变更。

基于某些设计或概念获得更广泛的接受，也比其他设计或概念更实用，这些因素会对房子未来是否比较容易转售有一定的影响。

当你装修房屋时，装修的时间点和涉及范围，也应把将来需缩小住处规模的因素考量在内。装修范围太大或太精致，都会降低未来转售房子的整体吸引力。太迟进行装修，则会导致你在缩小房子规模之前，没那么多时间可以尽情享受翻新空间

带来的各种好处。

整体而言，对于那些赫然察觉住家空间超出实际需求 and 难以打理的人来说，缩小住家面积不失为一个理想的选项。对于那些想要升级房屋的人来说，这也是一种选择。

大屋除了是一种需要，也可以提供种种便利，以及满足人们探索与创造具有各自功能与装饰主题的不同空间的愿望。然而，基于每个人都会经历人生的不同阶段，不同阶段的实际需求与欲望都会有所改变，因此较大间的房子未必等于更好的生活环境。反之，有时候，小屋会有“小刀锯大树”的功效，为你带来更大的回报。毕竟，你能否每天都打理好住家，才是营造最佳生活环境的关键。

