

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1600/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/BC/24/00

立法會

《2001年成文法(雜項規定)條例草案》

委員會第四次會議的紀要

日 期 : 2002年4月4日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 吳靄儀議員(主席)
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, SBS, JP
曾鈺成議員, JP
劉漢銓議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 何秀蘭議員

出席公職人員 : 高級助理法律政策專員
單格全先生

法律政策科署理高級政府律師
老綺嫦女士

列席秘書 : 總主任(2)3
馬朱雪履女士

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(2)3
胡錫謙先生

I. 通過以往會議的紀要
(立法會CB(2)1506/01-02號文件)

2002年3月18日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

條例草案第XII部(法院命令退還按金的權力)
(條例草案文本、標明有關修訂的條例草案文本、立法會CB(2)1352/01-02(02)及LS69/01-02號文件)

3. 余若薇議員表示，對於建議中將《物業轉易及財產條例》(“該條例”)修訂，授權法院在要求退回按金的訴訟中或拒絕就某合約批予強制履行的情況下，可命令退還按金一事，她有所保留，理由如下——

- (a) 目前，根據普通法，法院有權在合理情況下，為秉行公正而給予免被沒收按金的濟助。賣方及買方的傳票亦可讓雙方在法庭上解決分歧；
- (b) 法院命令退還按金的酌情權未有清楚界定，這會令合約出現不確切情況，鼓勵更多人動輒興訟，就公眾利益而言，此舉實不可取；
- (c) 對於沒收按金會為賣方帶來意外收益，賣方不應得此優待這種論調，實有值得商榷之處。買方在爭取取回按金的同時，會要求賣方就物業作出留置權聲明，防止賣方將物業出售；
- (d) 香港情況與英國及澳洲的不同，特別在物業市場方面。將該兩國對此方面法例的做法照搬至香港實屬不智。

4. 主席表示她傾向支持修訂建議，以便在買方不能取回按金便蒙受不合理損失，而又未有對賣方造成實質傷害的情況下，向買方提供法定補救。

5. 劉漢銓議員反對修訂建議。他認為，建議會鼓勵買方為求取回按金而提出毫無理據的訴訟。他補充，真正值得法院行使擬議酌情權命令退還按金的情況甚少，而賣方亦有可被視作破壞合約的情況，如賣方未能如期騰空物業交給買方等。因此，實有需要平衡買賣雙方的權益。

6. 梁劉柔芬議員表示，本港物業市場有一特別情況，就是物業買賣可視作一種商品交易，而由於此情況，有大量交易(特別是二手市

場的交易)因物業價格波動不定而未能完成。她認為有需要確保合約的確切性。

7. 曾鈺成議員表示他傾向不支持修訂建議。他認為政府當局並未就修訂建議提出足夠理據。

8. 涂謹申議員對此立法建議有保留，並表示會就此事項徵詢其他民主黨成員的意見。

9. 劉慧卿議員指出，在政府當局進行的諮詢中，眾關注團體對修訂建議意見紛紜。她建議，鑒於消費者委員會在上一份意見書中提出的意見，當局應進一步諮詢消費者委員會。建議獲委員贊同。

10. 余若薇議員建議就應否按照新南威爾士《1919年物業轉易法令》第55(1)條的方向，限制法院只就賣方業權欠妥的案件行使擬議命令退還按金的權力一事，諮詢大律師公會的意見。

11. 法案委員會要求政府當局說明 ——

- (a) 該條例擬議第12(1A)條是否規定就某合約批予強制履行的訴訟及要求退回按金的訴訟必須分開進行；
- (b) 買方提出訴訟要求退回按金後，會否凍結有關物業的交易，令賣方在法院就案件作出裁判前不能將物業出售；
- (c) 澳洲及英國的制度如何運作，在有關情況下賣方的物業交易會否被凍結一段時間；
- (d) 鑒於英國及澳洲的物業市場及物業轉易慣例與香港的不同，該兩國的既定判例會否適用於香港。

條例草案第X部(不享豁免權條款)

12. 法案委員會要求政府當局提供資料，說明與該部所列15條條例中有關組織的性質。

III. 下次會議日期

13. 下次會議將於2002年4月18日上午10時45分舉行。

14. 議事完畢，會議於下午12時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年4月16日

**《2001年成文法(雜項規定)條例草案》委員會
第四次會議過程**

日期：2002年4月4日(星期四)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室A

時間	發言者	主題	需要採取行動
000001-000307	主席	確認通過會議紀要(立法會CB(2)1506/01-02號文件)／秘書就條例草案第VII部擬備的背景資料文件(立法會CB(2)1352/01-02(02)號文件)	
000308-000643	政府當局	政府當局闡述條例草案第VII部	
000644-000954	主席	背景資料文件(立法會CB(2)1352/01-02(02)文件)，當中載述司法及法律事務委員會在擬議修訂《物業轉易及財產條例》第12條以給予法院命令向買方退還按金的法定酌情權方面商議工作的進度	
000955-001009	政府當局	-同上-	
001010-001155	主席	-同上-	
001156-001754	余若薇議員	其反對法例修訂建議的理由	
001755-001832	主席	-同上-	
001833-002000	劉漢銓議員	其反對法例修訂建議的理由	
002001-002005	主席	邀請與會者就立法建議提出意見	
002006-002014	梁劉柔芬議員	-同上-	
002015-002133	曾鈺成議員	其傾向不支持修訂建議的理由	
002134-002137	主席	邀請與會者就立法建議提出意見	
002138-002339	劉慧卿議員	建議邀請關注團體再就立法建議提出意見	
002340-002343	主席	-同上-	
002344-002354	涂謹申議員	對立法建議的意見	
002355-002914	主席	其支持立法建議的理由	
002915-003103	曾鈺成議員	對立法建議的意見	

時間	發言者	主題	需要採取行動
003104-003347	主席	-同上-	
003348-003758	余若薇議員	-同上-	
003759-003850	主席	-同上-	
003851-004218	涂謹申議員	-同上-	
004219-004617	劉漢銓議員	反對給予法院命令退還按金的法定酌情權的論據	
004618-004624	主席	對立法建議的意見	
004625-004800	涂謹申議員	-同上-	
004801-004837	主席	-同上-	
004838-004841	涂謹申議員	-同上-	
004842-004856	主席	-同上-	
004857-005016	余若薇議員	-同上-	
005017-005103	主席	-同上-	
005104-005259	梁劉柔芬議員	-同上-	
005300-005303	主席	-同上-	
005304-005329	劉慧卿議員	建議邀請消費者委員會就條例草案第VII部提供進一步意見	
005330-005632	主席	政府當局對所提事項作出書面回覆	政府當局 (第11(b)段)
005633-005744	梁劉柔芬議員	再次諮詢消費者委員會	
005745-005817	主席	-同上-	
005818-005936	政府當局	就部分委員的意見闡釋立法建議	
005937-010134	主席	海外地區的慣例	政府當局 (第11(c) 及(d)段)
010135-010138	政府當局	-同上-	
010139-010244	余若薇議員	要求退回按金的訴訟會令物業買賣凍結，賣方無法將之出售	
010245-010435	主席	條例草案第19條 —— 該條例擬議第12(1A)條所載條件	

時間	發言者	主題	需要採取行動
010436-010458	余若薇議員	買方登記物業留置權	
010459-010540	主席	該條例的擬議第12(1A)條	政府當局 (第11(a)段)
010541-010632	梁劉柔芬議員	修訂建議對賣方的影響	
010633-010718	主席	-同上-	
010719-010734	梁劉柔芬議員	-同上-	
010735-010801	主席	-同上-	
010802-010822	梁劉柔芬議員	-同上-	
010823-010838	主席	-同上-	
010839-010842	梁劉柔芬議員	-同上-	
010843-010852	主席	-同上-	
010853-010903	梁劉柔芬議員	-同上-	
010904-010907	主席	-同上-	
010908-010942	余若薇議員	新南威爾士《1919年物業轉易法令》第55條	秘書 (第10段)
010943-010946	主席	條例草案第19條	
010947-011000	余若薇議員	-同上-	
011001-011446	主席	條例草案第X部／立法會LS69/01-02號文件	
011427-011435	余若薇議員	政府當局對2002年3月28日會議上提出的事項作出回應	
011436-011527	主席	-同上-	
011528-011531	政府當局	-同上-	
011532-011537	主席	-同上-	
011538-011610	余若薇議員	-同上-	
011611-011637	主席	-同上-	
011638-011651	秘書	-同上-	
011652-011703	主席	-同上-	

時間	發言者	主題	需要採取行動
011704-011709	余若薇議員	-同上-	
011710-011751	主席	條例草案第X部	
011752-012059	助理法律顧問	條例草案第X部 —— 有關15條條例中“不享豁免權”條款的修訂建議	
012100-012406	主席	-同上-	政府當局 (第12段)
012407-012415	政府當局	-同上-	
012416-012440	主席	-同上-	
012441-012501	余若薇議員	-同上-	
012502-012658	主席	立法會LS69/01-02號文件附件C —— 《1999年法律適應化修改(第16號)條例草案》委員會報告	
012659-012710	曾鈺成議員	-同上-	
012711-013048	主席	於2002年4月18日的下次會議上作跟進討論	
013049-013053	政府當局	-同上-	
013054-013146	主席	-同上-	

備註：上述會議過程的錄音帶存放在立法會圖書館

立法會秘書處
議會事務部2
2002年4月16日