

2001 年 2 月 20 日

立法會司法及法律事務委員會會議文件

建議修訂《物業轉易及財產條例》(第 219 章)

容許法院作出退還訂金的命令

問題

在 *Wu Wing Kuen 訴 Leung Kwai Lin Cindy* [1999] 4 HKC 565 案，高奕暉法官批評(見判詞第 576 頁)：根據香港物業轉易法例和慣例，法院無權命令賣方向買方退還訂金—

“首宗案件的買方沒有過失卻要蒙受訂金損失，我與特委法官同樣感到遺憾。我們不能命令賣方向買方退還訂金，因為我們沒有權力作出這項命令。《1925 年產業法令》第 49(2)條則賦予英格蘭及威爾斯法院這樣的權力。我曾經強烈要求在本本地法例中訂定這項權力，但有關方面沒有回應。我現在再次要求立法機關賦予法院這項權力。這樣一來，即使像本案一樣遇到制度對買方不公平的地方，法院也可以秉行公正。法院必須杜絕這類個案在香港繼續出現，不讓賣方從買方得到意外之財。這個可恥的漏洞，越快堵塞越好”。

背景

(1) 有關訂金的法律

2. Sihombing 和 Wilkinson 在《香港物業轉易法律和慣例》(Hong Kong Conveyancing Law and Practice)(下稱《法律和慣例》)一書第 1A 冊第 [1751] 段中指出：“訂金”是指購買土地時就買價繳付的部分款項，是表示誠意及對履行合約的保證，可以在買方不能履約的情況下被沒收。

3. 在 *Soper 訴 Arnold* (1889) 14 App Cas 429 案，Lord

Macnaghten 指出(見判詞第 435 頁), 訂金有兩個作用。首先, 買賣雙方成交時, 訂金會從買款中扣除。不過, 訂金的主要作用是保證買方的確有意成交, 因為如果買方違約, 訂金仍歸賣方所有。

4. 《法律和慣例》第[1751]段也指出, 把訂金當作履行合約保證的後果是: 如果買方不繳付訂金, 也不履行合約, 賣方便有權以追討債項的方式追討訂金。不過, 如果有關款額過高, 不可以視為保證, 法院就必須評估賣方有權因買方違約而獲得的損害賠償。訂金的款額通常是買價的 10%。

5. 不過, 儘管訂金是履行合約的保證, 法院也擁有衡平法的有限固有司法管轄權, 可以給予免被沒收訂金的濟助。舉例來說, 法院可以基於欺詐、意外、難以逆料的故事或過失等理由給予濟助(《法律和慣例》第[1802]段)。

6. 如果合約是關乎售賣土地, 買方便可以獲得有限的衡平法濟助(《法律和慣例》第[1803]段)。不過, 有人認為, 即使買方可以根據有效和具約束力的合約而享有衡平法權益, 也不足以獲得衡平法濟助。在 **Steedman 訴 Drinkle** [1916] 1 AC 275 案, 法院裁定: 如果買方違反訂定時限為合約要素的條款, 賣方便有權沒收訂金, 終止買方的衡平法權益, 因為把時限訂為合約要素, 就是要為雙方的合約帶來肯定, 好讓買方知道如果他不如期履行合約, 便會失去訂金, 而如果沒有援引衡平法司法管轄權的有限理由, 他也會失去其衡平法權益。

7. 澳大利亞法院把有關衡平法司法管轄權擴大, 裁定即使買方沒有履行合約, 只要沒收訂金是不合情理的話, 買方也可以獲得濟助(《法律和慣例》第[1804], [1805]-[1850]段)。以 **Legione 訴 Hateley** [1983] 152 CLR 406 案為例, 買方在成交前取得管有權, 並在土地上築起房屋, 而時限是合約的要素。買方要求延遲成交日期, 但賣方律師的文員向買方作覆時沒有明確表示是否同意延期。最後, 買方沒有如期履行合約。**Gibbs** 首席法官和 **Murphy** 法官裁定(見判詞第 429 頁): 在有關情況下, 賣方堅持沒收買方就有關土地所享有的權益, 是有欠公平的。如果撤銷合約, 賣方便會獲得“一筆不應得的意外之財”, 而買方則會“因為較輕微的違約行為而遭受嚴厲和過重的懲罰”。**Mason** 法

官和 Deane 法官裁定(見判詞第 449-450 頁): 如果買方違反基要條件, 法院便不可以給予免被沒收訂金的濟助, 除非出現極罕有的情況, 例如賣方以不合情理行為撤銷合約等。兩位法官認為, 案中買方與上述文員的談話, 是促成買方違約的原因。

8. 香港法院在某些案件(例如 *China Pride Investment Ltd 訴 Silverpole Ltd* [1994] 2 HKC 341 案)採用了澳大利亞的原則來判案。不過, 樞密院在 *Union Eagle Ltd 訴 Golden Achievement Ltd* [1997] 1 HKC 173 案恢復採用嚴格的判案原則, 認為沒有理由推翻 *Steedman 訴 Drinkle* 案的判決, 所以澳大利亞的原則並不適用。此外, 如果法院需要給予濟助, 便應該採用不容反悔法令或作出復還令。不過, 正如上文第 5 段所述, 法院只會在極罕有的情況下給予衡平法濟助。

(2) Wu Wing Kuen 案

9. 在原訟法庭審理的 Wu Wing Kuen([1999] 3 HKC 310)案中, 賣方未能出示《物業轉易及財產條例》第 13(1)(c)條要求的授權書或該條例第 13(2)(b)條規定的經核證真正副本, 以證明業權。買方辯稱他有權不繼續完成該宗交易, 因而索回訂金。賣方反駁說, 第 13 條容許以次要證據證明業權。

10. 特委法官鄧國楨就該問題指出 12 宗相關的案件, 其中半數能夠以次要證據證明業權, 其餘則不能以次要證據證明業權。特委法官判賣方得直, 但同時表示遺憾。買方不能取回訂金, 但他的法律顧問基於有關法例不明確, 唯有告知買方接受次要證據會影響業權。上訴法庭維持特委法官的裁決, 如上文第 1 段所述, 高奕暉法官對買方不能取回訂金同樣感到遺憾。

(3) 其他出現問題的情況

11. 問題不只限於證明業權方面。以香港的環境而言, 時限是特別

與合約有關的要素(城市大學法律學院副教授霍陸美玲在致律政司的專文“苛待買家”(Tough on Purchasers?)(下稱霍文)曾討論這點)。

12. 在 *Union Eagle Ltd 訴 Golden Achievements Ltd* (見上文第 8 段及霍文第 1 頁)案中，合約訂明時限是合約的要素，規定在成交日不遲於下午 5 時正完成交易。買方律師的信差帶同買價餘額於下午 5 時 10 分抵達賣方律師的寫字樓。賣方拒絕收下比原定時間稍遲交付的買價餘額，並撤銷了合約，更沒收買方的訂金 420,000 元。買方後來未能成功說服上訴法院和英國樞密院接納較廣義的衡平法原則：倘若賣方不合情理地終止賣地合約，應該給予免被沒收訂金的濟助。

13. 高奕暉法官於上訴法庭審理的 *Union Eagle* 案中([1996] 1 HKC 349, 判詞 361-362 頁)卻持異議。他認為賣方在買方交付款項前並無意圖終止協議；違約程度輕微，屬微不足道，乃無心之失；買方喪失的衡平法利益和訂金，與賣方的損失完全不成比例；賣方因而得到意外之財；而賣方斷不會因買方幾分鐘的延誤蒙受任何損失。高奕暉法官補充說：“倘若賣方習以為常地以律師(或其信差)數分鐘的延誤為借口，撤銷與買方已經達成的買賣，那該是時候由法院制止這種做法。”

14. 霍文中(第 1 頁)提到的其他案件包括 *Lee Kenny 訴 Wong Kwok Yan* [1994] 2 HKC 309, 案中法庭裁定賣方律師未能在合理時間內提交協議草稿，致令買方延遲簽約；在 *China Pride Investment Ltd 訴 Silverpole Ltd* (見上文第 8 段)案中，法庭裁定賣方延遲送交按揭文件擬本，致令買方延遲完成交易。在 *Speedy Rich (Asia) Limited 訴 Leung Pui Shu and Ho Yuen Yenk* (1999) Hct unrep HCA 3623/1997(霍文第 2-3 頁)案中，法庭裁定：由於雙方在令買方以為賣方不會堅持須在合約訂明完成交易時限前支付買款的情況下修改協議

的部分條款（時限為成交日下午 1 時正；賣方律師於中午 12 時 49 分以傳真確定另作安排讓買方視察物業，但沒有提及買方律師建議完成交易時間推延至下午 3 時；賣方律師於下午 1 時 15 分通知買方律師賣方已撤銷合約，並沒收訂金），容許賣方撤銷合約及沒收訂金，並不公平。

15. 霍文(第 7 頁)中也提及香港買家面對的困難是現行物業轉易行業的慣例是大部分合約都訂明時限為合約要素。衡平法司法管轄權在買方違反時限為合約要素的條款時，給予免被沒收訂金的濟助能力十分有限。此外，目前並無法定條文給予法庭酌情權，把訂金退還僅技術上違反協議的買方。因此，本港無法阻止賣方以買方的輕微延誤為借口，乘機取得利益，即使賣方本身實際上毫無損失(例如樓價正在上升)。

16. 預計法庭在援引與《產業法令》第 49(2)條相似的濟助條文時，會小心處理，而不該在買方因改變主意(例如樓價下跌)或因財政困難(例如失業或利潤受損)而違約的情況給予濟助。下文第 20 段引述的 **Safehaven Investments and Behzadi** 案件，顯示法庭會拒絕接受買方缺乏理據的濟助要求。

(4) 其他地區的法律

英格蘭

17. 《1925 年產業法令》第 49(2)條規定：“凡法院拒絕就某合約的訴訟發出強制履行令，或在退還訂金的申請中，法院可在其認為適當時，下令退還訂金。”

18. “苛待買家”一文(第 5 頁)指出，英格蘭制定第 49(2)條，是為了糾正一些不公平的情況：買方因受合約條款約束被迫接受遠差於預

期的物業或物業業權。在上述情況下，法院不會向賣方作出強制履行令，但是在技術上違約的買方，也不能討回訂金 (*Scott 訴 Alvarez* [1895] 2 Ch 603, *Beyfus 訴 Lodge* [1925] Ch 350, 以及 *Hall 訴 Burnell* [1911] 2 Ch 551)。

19. Buckley 大法官在 *Universal Corporation 訴 Five Ways Properties Ltd* [1979] 1 All ER 552, 555 案中，也贊同 Megarry 法官在 *Schindler 訴 Pigault* (1975) 30 P&CR 328 案中的看法。Megarry 法官指出：行使第 49(2)條的權力，是為了維護案件的公正，而不局限於訴訟一方不合情理行為的案件，當中要考慮的理由也極為廣泛，包括就雙方的行為對整件案件的考慮、案中問題的嚴重性，以及所涉及的金額（“苛待買家”一文第 6 頁）。Buckley 法官補充：“我會從廣義理解‘公正’一詞，即以命令退還款項，對雙方都是最公平的做法。”

20. Gerald Godfrey 御用大律師在 *Dimsdale Developments (South East) Ltd 訴 de Haan* (1983) EGLR 1 案中認為為了維護案件的公正，必須下令退還訂金給買方，因為賣方在重售物業中獲利；不過由於買方的延誤而使賣方蒙受損失，因此指令買方要接受在退還的訂金中扣除損失（“苛待買家”一文第 6 頁）。在 *Safehaven Investments Inc. 訴 Springbok Ltd* (1996) 71 P&CR 59 案中，法庭認為賣方並無如買方所稱作出失實陳述，反而買方一直拒絕向賣方提供資料，以滿足合約所訂的先決條件，因而拒絕了買方免被沒收訂金濟助的申請。在 *Behzadi 訴 Shaftesbury Hotel Ltd* (1996) 62 P&CR 163 案中，法庭認為賣方無法在指定日期前追溯物業的所有權不會令買方蒙受損失，而買方發出通知書作出上述請求並不合理，因而拒絕給予買方免被沒收訂金的濟助。

21. Goff 法官在 *Michael Richards Properties Ltd 訴 Corporation of Wardens of S. Saviour's Parish, Southwark* [1975] 3 All ER 416, 425 案中裁定：雙方既然刪除了買家未能完成交易須被沒收訂金條款中“除非法庭另有指示”字句，法庭便不會根據第 49(2)條發出命令，因為雙方已經事先同意沒收條款，加上買方故意違約。不過，Goff 法官認為合約條款並沒有剔除法庭根據第 49(2)條發出命令的權力。Timothy

Lloyd 御用大律師在 *Country and Metropolitan Homes Ltd 訴 Topclaim Ltd* [1996] 3 WLR 525, 533 案中認為，這樣的條款沒有改變法律的一般情況，即假如合約未能完成是因為賣方的錯，則買方有權討回訂金。第 49(2)條的作用是令買方在有錯失時也可以討回訂金。為了使法例更加明確，在香港增訂對等同第 49(2)條的條款時，必須限制買賣雙方自行協議不受該條款約束，否則該條款便形同虛設（“苛待買家”一文第 8 頁）。

澳大利亞

22. 新南威爾士的《1919 年物業轉易法令》第 55(2A)條與英格蘭的《產業法令》第 49(2)條的內容完全相同。

23. Street 首席法官在 *Lucas & Tait (Investments) Pty Ltd 訴 Victoria Securities Ltd* [1973] 2 NSWLR 268, 272 案中認為：法庭對上述條文所賦予的權力採取了寬鬆的做法，即條文賦予法庭很大的酌情權，因此在賣方因買方不履行合約而撤銷合約的案件中，扭曲某些條文意義令買方不能取回訂金，是不正確的做法。不過，除非准許賣方保留訂金的做法並非公正持平，否則不該剝奪賣方依據第 55(2A)條沒收買方訂金，強制執行法律上應有的權利。

24. 在 *Gogard Pty Limited 訴 Satnaq Limited* [1999] NSW 1283 (1999 年 12 月 23 日)(麥堅時律師行的 John Morgans 於 2000 年 1 月 31 日曾撰文論述，並由律師會呈交立法會司法及法律事務委員會)案中，法庭就該否根據第 55(2A)條給予濟助開列了須予考慮的因素－

- (1) 雙方(尤其是申請人)的行為、導致合約終止及沒收訂金的情況，以及所涉及的金額。法庭會考慮與合約相關的問題，以及在訂立合約後雙方的行為是否合情合理。
- (2) 買方是否沒有謹慎理財，致使履行合約在即卻沒有能力完成交易。
- (3) 買方有否盡力完成交易而失誤純在買方律師？

- (4) 假如賣方申請強制履行令，買方會否有任何抗辯理由？
- (5) 訂金有否罰金的性質？
- (6) 賣方有否把物業以高於買賣雙方協議的價格賣給第三方，即賣方是否擬通過重售謀取暴利，而損害了沒有犯錯的買方的利益？

反對引進內容與第 49(2)條相等的條文的理據

25. 反對的理據如下－

- (1) 引進內容與第 49(2)條相同的條文會違反合約神聖不可侵犯的精神，立約方為了不遵守已簽訂的合約，可能會提出毫無理據的訴訟。
- (2) 容許法庭對違反合約基要規定(例如合約中把時限訂為合約要素)的案件行使酌情權等同干涉立約自由。
- (3) 法庭若對每宗案件都行使酌情權作出裁決，可能會損害合約的確切性。因此，必須指明不可行使酌情權的情況。
- (4) 制定土地業權條例草案可釐清《物業轉易及財產條例》第 13 條有關業權證明的不明確地方。目前應該維持現狀不變。
- (5) 第一宗交易的賣方同時又是第二宗交易的買方，在買賣中靠第一宗交易所得的訂金完成第二宗交易，是非常普遍的情況。如果法庭要求賣方在沒有過失的情況下把未能完成合約的交易訂金退回給買方，那麼，他作為第二宗交易的買方，便可能會出現財政困難，難以完成第二宗交易，甚至可能會因未能完成這宗交易而失去已支付的訂金。

支持引進內容與第 49(2)條相等的條文的理據

26. 支持的理據如下－

- (1) 香港是少數沒有訂立內容相等於第 49(2)條的條文的普通法司法管轄區之一，而在已引入有關係文的地方似乎也不曾引起大量的訴訟(麥堅時律師行的 John Morgans，見上文第 24 段)。此外，由於香港的現行做法是買方絕不能犯錯，不管那是無關重要的、無心的或是技術上的錯誤，但卻容許賣方就這些錯誤取得一筆近乎“不義”的意外之財(霍文第 7 頁及吳靄儀議員)，這正會引起訴訟。法庭已表明完全會根據第 49(2)條駁回毫無理據的訴訟(例子見上文第 20 段引述的(Safehaven Investments 及 Behzadi 案))。
- (2) 立約自由本身不應該妨礙對實際的不公義情況採取補救方法(大律師公會)。對於買方違反基要時限要素的情況，法庭能夠作出免被沒收訂金的平衡法濟助的權力是有限的，而我們沒有法定條文給予法庭酌情權，判令賣方把已沒收的訂金退回犯了技術錯誤的買方。香港法例無法阻止賣方在沒有任何損失的情況下，藉買方些微延誤取利(霍文第 7 頁)。原則上，給予免被沒收訂金的濟助不但不會引致不公平，反而可以防止出現不公平的情況。
- (3) 合約的確切性不會受到損害。酌情權的行使，涉及法庭對立約雙方公平利益的考慮，而非訂出一條通則(香港大學法律學院法律系副教授詩鴻屏(Judith Sihombing)致律政司的意見書)，因此，不應該指明哪些情況是不能行使酌情權。訂立這條條文是為了給予買方一個免被不公平不合理沒收訂金的濟助，而試圖指定各種適用情況，只會令行使法定酌情權的原則變得更加模糊不清，而非更加明確(Street 首席法官在 Lucas & Tait 一案—於上文第 22 段引述—第 272-273 頁)。給予濟助的權力必須能在對立約雙方最公平的做法的所有情況下可以行使(Buckely 大法官在 Universal Corporation 一案的裁決—於上文第 19 段述引—第 555 頁)。法庭在行使酌情權時所考慮的因素，已經於 Gogard Pty 等案清楚述明(於上文第 24 段引述)。
- (4) 證明業權的問題，只是導致不公平情況的原因之一，但這個問題可以透過制定土地業權條例草案解決。正如在第(3)分段所指

出，法庭應該可於買方在 不公平不合理被沒收訂金的情況下行使酌情權。輕微違反合約基要時限條款對賣方沒有造成任何損失－但賣方卻可以藉此得益－這正是香港有待解決的重要問題。

- (5) 可以爭辯的是：賣方以買方身分參與另一宗交易，屬於 *Gogard Pty* 案中就行使酌情權列出的第二項因素(見上文第 24 段)，即賣方是第二宗交易的買家，需承擔財務安排的風險，在物業交易完成在即之時，可能未能為所購買的物業籌得資金。在這情況下，不退還訂金對第一宗交易的買方不公平，因為儘管沒收訂金是不公的，他實際上仍須承擔賣方在第二宗交易的風險。再者，如果買方只是輕微違反基要的時間條款，也不會令賣方在第二宗交易中蒙受任何損失。
- (6) 除非准許賣方保留訂金是不公的，否則賣方無須交還訂金。儘管賣方因為上述原因不獲批准保留訂金，他仍可按適當情況，申索買方違約而須要根據計算賠償既定規則支付的賠償金(見 *Street* 首席法官在 *Lucas & Tait* 案判詞－上文第 23 段第 272-273 頁)。

建議

27. 政府建議－

- (1) 根據《產業法令》第 49 條修訂《物業轉易及財產條例》第 12 條，訂立一項相等於《產業法令》第 49(2)條的條文；以及
- (2) 修訂包括明文規定不能免受條文約束自行協議。

諮詢

28. 諮詢團體意見摘要見附件。

律政司

法律政策科

2001 年 2 月

#30469 v.2

諮詢團體回應摘要

諮詢團體

政府已經就賦予法院下令退還按金的酌情權，諮詢下列團體，建議賦予的權力與《1925年產業法令》第49(2)條賦予英國法院的權力相若——

- (1) 司法機構
- (2) 律師會
- (3) 大律師公會
- (4) 香港地產建設商會
- (5) 消費者委員會
- (6) 香港大學
- (7) 香港城市大學
- (8) 香港產業交易法律學會有限公司
- (9) 地政總署署長
- (10) 規劃地政局局長

回應摘要

(1) 司法機構

2. 司法機構認為這是政策問題，基於原則理由，拒絕參與制訂政策的工作。

(2) 律師會

3. 律師會轄下的物業委員會和理事會曾數度研究這個問題。

4. 物業委員會和理事會曾經長時間辯論該否推行改革，賦予法庭酌情權下令把按金退還給買家，但至今仍未達成共識。

5. 會員認為支持和反對建議的理據都非常具說服力。

(3) 香港大律師公會

6. 大律師公會同意，尊重合約自由是維持香港經濟蓬勃發展的基石，因此任何企圖干預合約自由的行為，都必須審慎從事，徹底而理性地考慮各種有關因素。不過，尊重合約自由並不能作為借口，對於實際存在或預見的不公平現象置之不理。

7. 雖然買方不履行責任但確實有追討理據的情況甚為罕見/不尋常，但不能否定這種可能性的存在。

8. 關於可否接納次要證據，作為滅失業權契據和文件後的業權證明，以及這些次要證據的素質等問題，把有關原則編入法例的修訂不可能應付或完全應付土地交易中可能出現的一切不公平沒收按金情況。

9. 普通法有關罰金的規則或法庭針對沒收事宜給予濟助這個具凌駕性地位的衡平法司法管轄權，在欠缺特殊情況的環境下，對減輕不公平沒收一般定為買價一成按金的不公平情況，可能沒有任何用處。

10. 因此，香港需要採納《1925年財產法律法令》第49(2)條的規定，以增加本地法院在審理買賣或交易土地權益的訟案時可運用更多補救方法。除了在法庭認為恰當的情況外，對於司法管轄權/酌情權不宜有任何約制。法院在任何情況下都有絕對自主權，駁回理據不足的申索。

(4) 香港地產建設商會

11. 香港地產建設商會(商會)關注到，建議賦予法院酌情權可能危及合約精神，致使存心悔約的一方提起大量瑣屑無聊、缺乏理據的訴訟。

12. 商會認為，很多時賣方同時也是另一宗物業轉易的買方。他們要靠出售物業所得的訂金完成第二宗物業交易。如果物業交易沒有完成而錯不在賣方，但卻被命令把第一宗交易的訂金退回給買方，賣方身為第二宗物業交易的買方可能要面對財政困難，更可能蒙受被沒收訂金的損失。

13. 此外，商會認為，通過《土地業權條例草案》有助釐清因《物業轉易及財產條例》第 13 條所引起的灰色地帶。其間，應該維持現狀。

(5) 消費者委員會

14. 消委會支持賦予法院權力，在特殊情況下把訂金退還買方，以免買方無辜損失訂金遭受不公。

15. 消委會認為，應該限制法院行使酌情權的情況，並明文規定不應該行使酌情權的情況。

16. 消委會表示該會缺乏資源，以致難以詳盡探討法院應該行使酌情權的所有情況。

(6) 香港大學(法律系施紅冰副教授)

17. 施紅冰副教授告誡說，如何行使酌情權，是十分難以管限的。雖然其他司法管轄區制定了類似法定條文，效果大致上令人滿意，然而，制定法定條文不一定可以解決問題。

18. 修訂建議的問題之一，是法官會如何或應該如何行使酌情權，是無從立法加以管限的。另一問題是：修訂建議根本沒有針對香港的情

況，解決在交易中使用臨時協議這個附帶問題。

19. 施紅冰副教授建議，一面立法容許在適當情況下行使酌情權，一面重新檢討臨時協議的效力，才是上策。

20. 其他解決方法包括：

(1) 立法容許在涉及不合情理的情況，採取復還財產等補救方法，擴大合約原則的適用範圍，方法是引伸衡平法適用的“欺詐行為、過失、意外事故或難以逆料事故”，以涵蓋被稱為不合情理或採用“不老實手法”的情況；

(2) 採用澳大利亞和新西蘭一系列典據所發展的新衡平法概念。不過，施紅冰副教授認為，一下子採用這個概念，可能太過激進。

21. 施紅冰副教授又建議，在提交《土地業權條例草案》時，可以一併全面檢討物業轉易的合約和慣例，並因應本地的情況和慣例，剔除一些傳統、嚴格、甚至苛刻，而由英格蘭的土地財產法律承襲的物業轉易原則和規則的。

(7) 香港城市大學(法律學院副教授霍陸美玲)

22. 霍教授在《苛待買家？》(Tough on Purchasers?)一文表達她對有關建議的意見。我們已在文件廣泛引述她的意見。霍教授認為制定與《1925年產業法令》第49(2)條相若的法例，可以讓香港法庭行使酌情權，在衡量多項理由(包括賣家沒有蒙受損失，而且延誤是買家無心之失)後，判處把按金退還給沒有及時完成交易的買家。這樣可防止賣家因買家微不足道違反合約而拿取利益。

23. 霍教授還認為，假如法例不訂立條款，對不適用條款的使用施加限制，有關條文在香港可能會變得形同虛設。

(8) 香港產業交易法律學會有限公司及主席梁紹漢先生

學會的意見

24. 學會董事無法達成共識，不確定是否有需要修訂法例，讓法院可以主動發出命令把訂金退還買方。

學會主席梁紹漢先生的個人意見

25. 梁先生認為，應該賦予法院權力，在下述情況下發出退還訂金的命令：因法律複雜引致交易失敗；買方並無犯錯；或賣方已經轉售物業獲利；以及由於條例將予列明的因素所引起的其他情況。

26. 不過，梁先生提議，法院不該有權推翻買賣協議訂明的條件(例如協議條款的時間要素)，因為這樣對賣方不公平。

27. 不該跟隨澳大利亞的條文(《1999年新南威爾斯物業轉易法令》第55條)，但在決定該否給予寬免時，應該考慮 *Gogard Pty Ltd v Satnaq Limited* (1999) NSWSC 1283(1999年12月23日)所列的因素。

(9) 地政總署署長

28. 地政總署並不打算改革，但願意參與工作小組，研究修訂建議可能引發的各項問題。

(10) 規劃地政局局長

29. 目前沒有計劃在這方面進行改革。