

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就香港律師會
2012年6月6日信件的回應

政府當局就香港律師會 2012年6月6日信件所作的回應如下：

有需要設立按個別情況豁免有關規定的機制

2. 我們在早前就申訴團體意見書所作的回應（立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）中已述明，建議法例旨在提升市場的透明度，並加強對消費者的保障。法例最重要是清晰明確，毫不含糊，考慮豁免的準則均須公平及可客觀量度，而豁免的種類亦須在法例中清楚訂明。按個別情況給予豁免，並不切實可行，亦會削弱法例的效力。

3. 我們按上述原則考慮香港律師會所提出的各種特殊情況後，已就《條例草案》提出委員會審議階段修正案（下稱“修正案”），務求在切實可行的情況下，盡量顧及該等特殊情況。例如：

- (a) 我們已提出修正案，把家人之間的一手住宅物業買賣，以及法團與有關聯法團或法團的控權公司之間的一手住宅物業買賣，豁除於有關售樓說明書、價單、示範單位、參觀已落成發展項目或期數的物業、銷售安排，以及臨時買賣合約及買賣合約的強制性條款的規定的適用範圍外；
- (b) 我們已提出修正案，把買家於簽訂臨時買賣合約後簽訂買賣合約的時限，由《條例草案》原來建議的三個工作日，改為五個工作日；
- (c) 我們已提出修正案，令賣方在某些情況下，可於簽訂指明住宅物業的買賣合約後修改售價。有關的情況包括：因改動經批准的建築圖則而令物業的量度尺寸有所變動；在已列於價單的支付條款的範疇下更改支付條款；以及列於價單的贈品、財務優惠或利益的提供；以及

- (d) 我們已提出修正案，容許賣方亦可在售樓說明書內，提供地政總署署長規定必須臚列於售樓說明書的資料，作為該預售樓花同意方案項目獲批出預售同意書的條件。

適用於律師及其他專業人士的一般豁免

4. 根據《條例草案》，就違反大部分在第 2 部有關售樓說明書、價單、未落成住宅物業的示範單位、參觀已落成發展項目或期數的物業、銷售安排、臨時買賣合約及買賣合約，以及披露成交資料的規定的罪行，“賣方”須負上刑事責任，而“賣方”的定義，則包括“擁有人”及“受擁有人所聘用以統籌和監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程的人”（例如合資項目的發展商）。

5. 至於有關廣告、失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的罪行，任何人（不僅是《條例草案》所定義的“賣方”）違反有關廣告的規定，作出失實陳述，或傳布虛假或具誤導性資料，而該資料相當可能會誘使另一人購買指明住宅物業，均屬犯罪。

6. 我們在早前就申訴團體意見書所作的回應（立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）中已解釋，據《條例草案》現行所草擬的第 66 條，控方須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。據冼錦華及另一人 訴 香港特別行政區（FACC14/2004）一案中判斷是否“罔顧後果”的標準，控方須證明“被告的思想狀態因以下原因而有罪：如果他知道確實或將會存在風險，但仍就有關情況罔顧後果地行事，又或他知道將會出現風險，而在他知道的情況下承擔該風險並不合理，但仍罔顧後果地行事。相反地，若被告基於年齡或個人特點而確實不了解或不能預知其行動所涉及的風險，則不可被視為有罪而被裁定犯了有關罪行”。

7. 至於因第三者錯誤或意外或個人未能控制的一些其他原因而犯罪，視乎有關的事實，不應給予全面豁免。有關條款既無意以專業人士的疏忽或錯誤治其罪，我們認為無須另訂僅適用於專業人士的免責辯護條文。

8. 律師會關注到，鑑於在《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）第 89 條¹下，專業人士可能就其疏忽或錯誤負上刑事責任。我們於早前就申訴團體的意見書所作的回應（立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）中已解釋，在第 221 章第 89 條下訂明的罪行，須證明從犯就協助，教唆，慫使或促致主犯犯罪的意圖。若主犯的罪行是嚴格法律責任，有裁決曾指出“疏忽”及“罔顧”不足以證明從犯的犯罪意圖。有關“協助”及“教唆”的罪行的目的，並非為針對處理專業人士在提供意見時單單因為疏忽或錯誤而導致協助及教唆了主犯干犯了嚴格法律責任的罪行。相比之下，當從犯其實並不希望協助或鼓勵主犯的犯罪行為，但知道該行為是極有可能或幾乎肯定得到此一結果時，在這情況下，從犯便可能被視為有意圖去協助和教唆。因此，我們不能給予專業人士一般豁免。

9. 律師會認為，必須先行證明犯罪者對資料不準確懷有相關犯罪意圖／知悉相關情況，方可判處監禁。就此，該會索閱政府當局對法案委員會所作的回應。我們就有關問題向法案委員會所提交的書面回應，已載述於立法會 CB(1) 2066/11-12(03) 號文件第 11 至第 13 段，並可按入以下連結閱覽：

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/bc/bc04/papers/bc040531cb1-2066-3-c.pdf>。

改變支付條款時更改售價

10. 如上文第 3(c) 段所述，我們已提出修正案，令賣方在某些情況下，可於簽訂指定住宅物業的買賣合約後修改售價。有關的情況包括：(i)因改動經批准的建築圖則而令物業的量度尺寸有所變動；(ii)列於價單的支付條款²有所變動；以及(iii)列於價單的贈品、財務優惠或利益的提供。

11. 我們認為，必須就容許在簽訂買賣合約後更改售價的情況設定範圍，否則可能會造成漏洞，讓賣方可先抬高價單上的售價，待簽訂買賣合約後以較低的價格出售有關物業。

¹ 第 221 章第 89 條訂明：“任何人協助，教唆，慫使或促致另一人犯任何罪行，即屬就同一罪行有罪。”

² 《條例草案》第 28(5)條訂明，價單須列出：支付條款；售價獲得折扣的基礎；以及可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。

《條例草案》的豁免安排

12. 我們在《條例草案》中建議，銷售按《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）發出豁免證明書的一幢獨立屋，可獲豁免。不過，如發展項目涉及銷售多於一幢新界豁免管制屋宇，將不獲豁免。

13. 正如我們早前就申訴團體的意見書所作的回應（立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）中所述，我們擔心若將豁免範圍擴展至非新界豁免管制屋宇的獨立屋，會導致濫用。因此，我們認為應將豁免範圍僅限於一幢新界豁免管制屋宇的銷售。

門牌號碼

14. 正如我們早前就申訴團體的意見書所作的回應（立法會 CB(1) 1936/11-12(02) 號文件）中所述，根據過往經驗，售樓說明書印製時未獲編配門牌號碼的情況並不常見。施工同意書發出後，賣方可向差餉物業估價署（下稱“估價署”）提出編配門牌號碼的書面申請。估價署通常會在收到申請一個月內編配門牌號碼。賣方應及時向該署遞交申請。

15. 倘在售樓說明書印製當日只獲編配“臨時門牌號碼”，賣方應在售樓說明書中提供該等“臨時門牌號碼”。若出現在售樓說明書印製當日前仍未獲編配“臨時門牌號碼”的極罕有情況，賣方應在售樓說明書中述明該項資料未能提供。我們已提交修正案，訂明賣方就某項物業的銷售發布有關售樓說明書時，該售樓說明書必須是在過去三個月內印製／修改／檢視的。不論是上述何種情況下，賣方應在獲編配門牌號碼後，於任何須檢視售樓說明書的時候更新有關資料。

運輸及房屋局

2012 年 6 月