

律政司
法律政策科

香港金鐘道 66 號
金鐘道政府合署高座 1 樓
圖文傳真：852-2110 9788
電郵:denebcheung@doj.gov.hk



DEPARTMENT OF JUSTICE
Legal Policy Division

1/F, High Block
Queensway Government Offices
66 Queensway, Hong Kong
Fax: 852-2110 9788
e-mail : denebcheung@doj.gov.hk

來函檔號 Your Ref.: CB4/BC/2/13
本司檔號 Our Ref.: LP 5019/11C II
電話號碼 Tel. No.: 2867 4771

傳真函件 (2840 0716)

香港
中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
法案委員會秘書
蘇美利女士

蘇女士：

《合約(第三者權利)條例草案》委員會

2014 年 6 月 16 日會議

2014 年 5 月 26 日來信收悉。下列代表將出席 2014 年 6 月 16 日的法案委員會會議：

副法律政策專員黃慶康先生

高級助理法律政策專員張秀霞女士

高級助理法律草擬專員陳元新先生

高級政府律師歐陽慧儒女士

2. 現按要求附上一份文件，載述我們就香港大學法律學院助理教授 Lee MASON 先生、香港律師會及香港銀行公會提交的意見書所作的回應。

3. 另外，就委員在 2014 年 5 月 26 日會議上提出的有關問題，現回應如下：

(a) 《條例草案》第 2 條所指“第三者”的定義

- (1) 在一條法例中給一個字詞下定義，目的是釐清該字詞在該法例中的涵義。一般而言，在該法例中凡提述該字詞，其涵義即與所界定的涵義相同。
- (2) 有委員建議，《條例草案》中“第三者”的定義應參照草案第 4(2)條界定，讓讀者容易明白該字詞是指某合約下指明有權強制執行該合約條款的第三者。我們認為這並非恰當做法，原因如下。
- (3) 雖然《條例草案》訂明第三者在合約之下的權利，但並非無條件地自動向合約的所有第三者賦予該等權利。反之，《條例草案》訂定，只有在符合《條例草案》所列明的具體條件和規定的情況下，第三者才可享有該等權利。此外，《條例草案》也列明第三者不可享有該等權利的情況，舉例來說，《條例草案》第 3(4)條訂定：“本條例並不賦予第三者權利，使其可針對僱員強制執行僱傭合約的條款”。因此，我們認為並不適合在“第三者”的定義中提述《條例草案》第 4(2)條。
- (4) 我們不採納有關建議的第二個原因，與草擬法例定義的通則有關。讀者預期一個定義會說明一個涵義，而且有權假

設別無他意，因此，草擬定義的規則是，定義不應包含實質事宜。

- (5) 在《條例草案》中，與第三者強制執行某合約條款有關的情況和條件，屬於實質規則，相關規則已列明於有關適用範圍的條文之後。按照常規，該等實質規則不會納入草案第 2 條，成為釋義條文的一部分。

(b) 把公契排除於《條例草案》的適用範圍外(第 3(2)(b)條)

- (1) 草案第 3(2)(b)條旨在把公契及若干項目排除於《條例草案》的適用範圍外。我們認為，容許公契的第三者藉《條例草案》強制執行公契，會損害有關第三者強制執行公契的現有法律機制的基本政策。
- (2) 有關大廈管理和強制執行公契的相關法律規定由《建築物管理條例》(第 344 章)、《物業轉易及財產條例》(第 219 章)以及案例組成。這些適用的法律規定形成了一個獨特及複雜的法律機制，該機制清晰界定了強制執行土地契諾的條件。
- (3) 一般而言，公契各方是指有關發展項目的發展商和首個單位的承讓人，以及管理公司(“原來各方”)。業權繼承人或藉着原來各方或業權繼承人而取得業權的人，均屬公契的第三者。
- (4) 再者，業主藉着公契互相授予使用有關土地的權利，以及互相施加責任來規管該土地的使用。
- (5) 根據現行法律，大廈的業主(作為業權繼承人)可向另一名業主(另一名業權繼承人)強制執行該共同擁有人在公契之下的權利。然而，要根據《條例草案》這樣做，並不可能，

因為《條例草案》並不容許第三者之間互相強制執行任何權利。

- (6) 此外，《條例草案》只容許合約各方賦予第三者可強制執行某合約條款的權利，但並未對第三者施加任何負擔。這有別於與關於強制執行公契的現行法律機制，該機制容許強制執行權利以及責任。
- (7) 我們認為，有關強制執行公契的現有法律機制，是多年來特別因應有需要規管香港多層大廈或地產發展的住用和管理事宜而制定的。我們同意香港大律師公會的意見(見大律師公會 2014 年 1 月 15 日的文件第 8 段(LC Paper No. CB(4)328/13-14(01))), 任何改變公契的機制會對很多人造成影響，《條例草案》不宜在當局未有針對相關法律進行全面諮詢的情況下放寬或更改有關法律機制。因此，我們同意香港大律師公會的建議，把公契排除於《條例草案》的適用範圍外。
- (8) 正如我們在 2014 年 5 月 22 日給法案委員會的信件(立法會 CB(4)710/13-14(02)號文件)第 2 段所解釋，我們建議修訂草案第 3(2)條，以釐清公契中所有條款以及關乎土地的契諾均排除於《條例草案》的適用範圍外，這可解決公契可能載有並非關乎土地的條款的問題。大律師公會認為，就將公契排除於《條例草案》的適用範圍外而言，不宜區分公契中並非關乎土地的條款與關乎土地的條款，也不宜區分公契所載契諾與其他類別文書所載關乎土地的其他契諾，我們贊成這意見。
- (9) 有意見指將公契排除於《條例草案》的適用範圍外這做法會致使私人大廈的租客及私人大廈公用部分的使用者(兩者均不是私人大廈的業主)不能根據《條例草案》強制執行公契的若干條款。上述的兩類人士一般不能按公契提出

申索，因為他們並非有關大廈的業主。因此，將公契排除於《條例草案》的適用範圍外的建議並沒有增加或減損該兩類人士在公契下的權利。有關排除公契於《條例草案》的適用範圍外的做法亦沒有妨礙合約各方在符合有關法律規定的前提下，按照其意願賦予租客或公用部分的使用者可強制執行的權利。

(c) 有關連鎖合約的問題

- (1) 有委員詢問就涉及連鎖合約的情況而言，如 D 作為 A 與 B 訂立的合約（“主合約”）的第三者獲賦予利益，而這利益較在 D 與 C 訂立的合約中所獲賦予的利益為大，D 可否根據《條例草案》強制執行主合約所賦予的權利，從而獲取較多的補救；若可，理據為何。
- (2) 我們認為，根據《條例草案》，只要符合草案規定的相關條件，包括符合第 4 條關於可強制執行合約權利的驗證準則，D 便可強制執行主合約所賦予的權利。
- (3) 《條例草案》的目的是容許第三者強制執行合約的條款，如果這是合約各方的意願。因此，假若 A 及 B 同意 D 應有權獲得較大的款項（或較大的補償），並賦予 D 可強制執行的權利，有關意願應予以落實。

(d) 草案第 4(3)條的中文本

- (1) 有委員詢問可否改進草案第 4(3)條的中文本，使之更容易理解。

- (2) 我們已仔細考慮該條文的字眼。我們認為現時長兩行由四句短分句組成的複句版本，適當反映政策原意。我們認為沒有確切需要更改這版本。



署理高級助理法律政策專員

歐陽慧儒

連附件

副本送：高級助理法律草擬專員陳元新先生
高級政府律師李秀莉女士

2014年6月12日