

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：852-2180 9928



DEPARTMENT OF JUSTICE
Legal Policy Division

1/F., High Block
Queensway Government Offices
66 Queensway, Hong Kong

Fax: 852-2180 9928

本司檔號 Our Ref.: LP 3/00/8C

來函檔號 Your Ref.: CB 2/BC/24/00

電話號碼 Tel. No.: 2867 2157

香港中環

昃臣道 8 號

立法會大樓

傳真送遞 : 2509 9055

立法會秘書處

法案委員會秘書

胡錫謙先生

胡先生：

《2001 年成文法(雜項規定)條例草案》法案委員會

你曾於 2002 年 5 月 27 日來信，就上述草案第 VII 部(法院命令退回按金的權力)提出問題，政府現回覆如下。

A. 委員的建議

法案委員會的一名委員提議，倘若一項物業交易因業權出現真正爭議而未能成交，但後來法庭卻裁定業權妥善，且物業價格在訴訟進行時已下跌，則應該讓法庭有法定權力可(a)將合約撤銷或(b)延長交易時間以便完成交易，作為建議法庭具酌情權下令退回按金之外的另一個可行辦法。委員會要求政府回應委員的建議。

撤銷合約

政府認為如賣方的物業業權證實妥善，則撤銷合約對賣方不公平。賣方提交妥善的業權證明，即履行了《物業轉易及財產條例》(第

219 章) 第 13 條有關業權證明的責任。根據買賣合約，他有權在合約指

定的時限內完成交易。法庭如沒有合理原因但卻可依法規將合約撤銷，則會限制賣方對本身的物業擁有的權利，包括可以自由處置自己物業的權利，亦會令賣方失去在市場下調之際盡早出售物業以減少損失的機會。政府認為這做法令無犯錯的一方受到懲罰，有違法律政策原則。

延長完成交易的時間

政府認為沒有必要在法例中訂明，如涉及業權的糾紛交予法庭裁決，法庭會下令將交易時限延長，以便完成交易。政府認為訴訟雙方通常會選擇向法庭申請延長完成交易時間，特別是當市場向下調整時，賣方希望盡快出售物業，減低損失。他會願意同意買方的建議，將交易時間延長。法庭如認為這個做法公平，便會准許延長完成交易時間的申請。在此情況下，政府認為法庭已獲賦予權力，如有這樣的需要，可批准將完成交易的時間延長。

政府的意見

政府認為該委員的建議所涉及的事宜，不屬於草案的修訂建議所擬處理的情況，不是該修訂建議的替代方法。該委員的建議，其目的或作用看來是要處理合約仍然生效的業權糾紛，而法庭其後裁定業權完好。至於政府在草案提出的修訂建議所擬處理的情況，則是有關合約已經終止，而法庭對於賣方的業權等事宜充滿疑問，因而不會頒令強制買方履行合約，但法庭也未能裁定賣方違反合約，草案的修訂建議，目的就是要讓法庭在上述情況下，可因應情況秉行公義。不過，正如諮詢文件所述，根據與修訂建議有關的原則，法庭(認同合約確切性的需要以及訂金是履行合約的保證)只會在特別的情況下才頒令賣方向違反合約的買方退還訂金。

B. 過渡性條文

委員會要求政府解釋，就草案第 VII 部而言，納入或沒有納入過

渡性條文會有何影響。

政府已於 2002 年 5 月 16 日的函件中表達有關意見。納入過渡性條文的好處，在於清楚訂明法庭對於仍在進行中的訴訟，將有權行使酌情權，下令退還按金。為清晰明確起見，草案宜納入過渡性條文。

不過，即使沒有過渡性條文，則只要有關訴訟在修訂建議生效時仍未作出判決，法庭亦不會喪失行使酌情權的權力。法庭下令退還按金的法定權力，將由修訂建議實施當日起生效，與訴訟展開的日期無關。

高級助理法律政策專員單格全

2002 年 6 月 6 日

#52776