

2001年2月20日立法會司法及法律事務委員會資料文件

建議採用(1)標準臨時買賣協議(臨時協議)及
(2)為物業交易加進冷靜期條款

建議

在立法會司法及法律事務委員會2000年6月舉行的會議上，委員提議政府考慮－

- (a) 該否在簽立臨時協議後設立“冷靜期”；以及
 - (b) 該否制訂標準臨時協議。
2. 提議認為“冷靜期”容許臨時協議雙方於指定時限內改變主意，退出協議。建議並未提到退出協議所可能引致的問題。
3. 考慮該否制訂標準臨時協議的提議建基於認為目前的臨時協議常包括不利於買方的條款。提議認為通過諮詢各方後而制訂的標準臨時協議可保證對買賣雙方均公平。
4. 曾接受政府諮詢這兩個問題的各方回應，詳列於附件A。

標準臨時協議

5. 各方對採用標準臨時協議的建議並無一致意見。實際上，大地產商目前所使用的臨時協議已經相當標準化。部分標準協議的樣本載於附件B。
6. 從法律政策的觀點來說，除非有充分理據，否則不宜制定法例強迫公眾採用一種特定形式的合約，因為這會被認為過分干預自由立約的原則。但實際上，有些協議必須訂明特定的內容(卻無採用標準字句)。根據同意方案簽訂的物業買賣協議和公契就是一例。建築合約也

經常以提述方式列明分判合約的標準條款，並且構成另一類合約，但這並非由法律所規管，而是由業界自行監管。

冷靜期

7. 接受諮詢的各方一般認為訂立冷靜期作用不大，或不切實際。訂立冷靜期可能令雙方出現猶疑不決的情況，這會令香港的物業轉易工作增添困難。

法律改革委員會《本地已建成住宅物業：售樓說明及簽約前事宜諮詢文件》

8. 法律改革委員會在 2001 年 1 月發表的諮詢文件的第 5 章也有觸及這兩個問題。諮詢文件的第 5 章的中、英文本載於附件 C。諮詢文件的第 5.2 至 5.6 段建議加強對買家的保障，臨時協議即(臨時買賣協議)應該包括某些標準條款，例如“合約取決於能否取得資金，或建築物測量報告，或完成交易前的視察”。

9. 第 5.7-5.14 段與冷靜期有關。諮詢文件建議臨時協議應該載有三個工作天的冷靜期條款。買家在冷靜期內有權撤銷臨時協議，但會被對方沒收一筆相當於樓價 5% 的款項或臨時訂金(以金額較低者為準)。在冷靜期內，買家無權轉售有關物業。

10. 文件現正進行諮詢，意見最遲可於 2001 年 3 月底前提出。

結論

11. 有關標準臨時協議和冷靜期的建議涉及物業轉易工作的重大改變。政府由於法律改革委員會已經展開有關問題的諮詢工作，不打算另行展開檢討。

律政司

2001 年 2 月