



# 立法會陳偉業議員辦事處

## OFFICE OF ALBERT W. Y. CHAN, LEGISLATIVE COUNCILLOR



本處檔案 Our Ref:

CB(1) 1121/10-11(01)

香港中區  
花園道3號  
花旗銀行大廈3樓  
立法會秘書處  
2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案委員會主席  
涂謹申議員

傳真: 2869 6794 電話: 2869 9213

涂議員:

有關在實施額外印花稅前已簽署臨時買賣合約的買家應否受額外印花稅政策規管事宜

本人近日接獲市民求助，有關在政府實施額外印花稅前，已簽署臨時買賣合約的業主，應否受額外印花稅政策規管事宜，本人認為此個案可能顯示額外印花稅的漏洞及不公平之處，盼貴委員會能與政府當局商討解決方法。

本人近日一名市民求助，該事主於2010年10月21日簽署臨時買賣合約，購買一個住宅單位，而該合約標明此交易將於2010年11月23日完成，而在此期間，買方或賣方如終止交易，均須為對方作出賠償。後來事主發覺單位有滲漏問題，故此在2010年12月1日與另一買方簽署臨時買賣合約，將單位售予該業主，而有關交易訂於2011年1月3日完成。然而，政府當局卻指事主在2010年10月21日簽署的臨時買賣合約中沒有必買必賣條款，故此向事主徵收額外印花稅，令事主蒙受巨額損失。

就上述問題，事主認為在2010年10月21日簽署臨時買賣合約時已是該單位的業主，而並非在2010年11月20日額外印花稅政策生效後才是業主，故此認為政府不應該向事主徵收額外印花稅。本人亦認為事主簽署臨時買賣合約後，事主是否屬於業主是具爭議性，而政府當局認為事主的臨時買賣合約沒有必買必賣條款因而須要繳付額外印花稅，亦是缺乏理據。根據臨時買賣合約條款，賣方終止交易須向買方賠償訂金，但如果買方取消交易，賣方亦可沒收訂金，故此在此期間買方是否已是單位的業主是頗具爭議性的。

此外，本人亦認為政府當局認為事主的臨時買賣合約沒有必買必賣條款，因而須繳付額外印花稅，對事主而言是極不公平。必買必賣條款的臨時買賣合約，與沒有該條款的買賣合約不同之處在於沒有賠償訂金或沒收訂金的條款，而被終止交易一方可透過法律途徑迫使對方售樓或買下物業。由此可見，有必買必賣條款的臨時買賣合約與沒有必買必賣條款的臨時買賣合約不同之處，只在於前者的買賣雙方如主動終止交易，須承擔法律責任，而後者則無須承擔法律責任，但卻會損失訂金。基於上述原因，簽署必買必賣條款的買家，與沒有簽署必買必賣條款的買家，其性質應相差不大。若果政府當局認

天水圍天慈邨慈恩樓地下1號B翼

No. 1, G/F, Wing B, Tsz Yan House, Tin Tsz Estate, Tin Shui Wai, Hong Kong

屯門友愛邨愛智樓地下128號

No.128, G/F, Oi Chi House, Yau Oi Estate, Tuen Mun, Hong Kong

中環雪廠街11號中區政府合署西座325室 ←

Room 325, West Wing, Central Government Offices, 11 Ice House Street, Central, Hong Kong

http://www.chanwaiyip.com e-mail:albert.wychan@yahoo.com.hk Facebook:www.facebook.com/people/Albert\_Chan\_Wai\_Yip/1306323256

☎ 24459800

☎ 24454646

☎ 31479096

☎ 31479098

☎ 28699653

☎ 28699652

濟弱扶傾 義無反顧

為不需向簽署必買必賣臨時買賣合約的業主徵收額外印花稅，亦不應向簽署沒有必買必賣臨時買賣合約的業主徵收額外印花稅。基於上述原因，本人認為上述的個案顯示額外印花稅存在漏洞，對在2010年11月20日之前簽署臨時買賣合約，但在11月20日才完成交易的業主並不公平。

有鑒於 貴委員會負責審議與額外印花稅有關的2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案委員會，故此本人盼 貴委員會能在會議中與政府商討解決上述問題的方案，令市民不會因有關係例的漏洞而蒙受不必要的損失。

立法會議員陳偉業



謹啟

二零一一年一月十日