

《一手住宅物業銷售條例草案》

政府當局就 2012 年 5 月 24 日法案委員會會議上 委員所提事項的回應

在 2012 年 5 月 24 日《一手住宅物業銷售條例草案》（下稱“《條例草案》”）法案委員會會議上，委員查詢多項與《條例草案》相關的事宜。下文載述政府當局的回應。

(1) 考慮在《條例草案》加入一項推定條文，使附表 4 至 7 所訂的一切條文均被推定為適用，不論有關條文是否載於臨時買賣合約／買賣合約。另一方法是由政府當局以標準格式開列所有訂明條文。

2. 我們已進一步檢討過附表 4 至 7 應否採用“隱含地納入”合約的方式，現建議維持原有的方案。這是因為附表 4 至 7 的部分條文有留空的地方，須待填入資料。如果把所有強制性條文有留空的地方均隱含地納入合約，相關合約的條文便不完整。基於強制性條文若沒有被納入在臨時買賣合約或買賣合約中即屬刑事罪行，而最高可處罰款 500,000 元，我們認為，賣方蓄意在臨時買賣合約或買賣合約中遺漏任何強制性條文的風險不高。

3. 將強制性條文以標準格式開列，其法律效力與《條例草案》現時所採用的方式相若，亦即若不採用標準格式即屬刑事罪行，並可處以罰款。不過，由於我們並不預期或要求臨時買賣合約或買賣合約須按照特定的序次開列強制性條文，因此就我們的情況而言，以標準格式開列臨時買賣合約或買賣合約的全部強制性條文，只會造成不便，不能切合實際需要。

(2) 檢討須否制訂建議附表 4 第 10 條，以防買方可在任何時間（甚至剛在成交日期前）撤銷臨時買賣合約／買賣合約，因為該條文並無因應就業權提出要求或反對的情況設定時限。

4. 正如我們就申訴團體的意見書作出回應時解釋，我們已審慎考慮應否將“賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利”，納入為臨時買賣合約或買賣合約的強制性條文。我們認為，倘不規定臨時買賣合

約和買賣合約須訂明這項強制性條文，賣方便可能會在買賣合約中加入條文，禁制買方提出要求的權利。我們認為，這情況既不可接受，亦不符合保障消費者權益的原則。

5. 在買賣合約沒有提及就業權提出的要求須在甚麼時間內提出的情況下，則表示有隱含條款規定買方必須在合理時間內提出有關要求。決定甚麼謂之合理時間的考慮因素包括：交付業權契據送予買方的時間，約定完成交易的時間，合約雙方就提出要求的處理方式，以及致使買方在表面上看來是太遲提出要求的原因。簡而言之，每個個案的情況需以事實為依歸去作出決定。附表 4 第 10 條的用意並非改變買方的原有權利。倘若訂明有關要求須在某限定時間內提出，就算買方可就其個案的事實在合理時間內確立其要求，卻可能因為超出了指定時間的範圍而被禁止作出提請。因此，我們認為附表 4 第 10 條目前的草擬方式符合買方的利益。

(3) 檢討“賣方”的定義，確保負責人須為其所犯罪行負上法律責任，以及檢討第 7(2)條，防止有人藉聘用兩人或多於兩人進行訂明工作，避過法例規定。

6. 根據《條例草案》，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（《條例草案》第 3 部），或為誘使他人購買任何指明住宅物業，而作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性的資料（《條例草案》第 4 部），均屬犯罪。

7. 就違反有關售樓說明書、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、臨時買賣合約和買賣合約，以及披露成交資料等規定的罪行而言，只有“賣方”須負上刑事責任，而“賣方”的定義，涵蓋“擁有人”和“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）。從《條例草案》對“賣方”一詞所作的定義可見，政府當局的政策原意是，擁有人和發展商（倘擁有人並非發展商）均須為違反上述規定的行為負責，即使該兩者在過程中可能會聘用各類專業人士或相關各方（例如設計師、建築師、測量師、律師及承建商）提供協助，但本身仍須負責監察發展項目，並須就發展項目（包括其銷售事宜）作出最後決定。

8. 我們的政策原意，並非要令在發展過程中只負責某個特定環節的人（例如負責設計發展項目的建築師），須就《條例草案》中有關售樓說明書、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、臨時買賣合約和買賣合約，以及／或披露成交資料的罪行負上法律責任。

9. 部分委員認為，倘擁有人聘用超過一人監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及市場營銷的過程，或會成為規避刑責的漏洞。委員關注到，有關參與工作的人，不符合“賣方”的定義，因此無須為《條例草案》第 2 部所載的罪行負上刑事責任，而擁有人亦可引用《條例草案》第 67 條的免責辯護條文，聲稱已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免觸犯有關罪行，作為免責辯護。結果，沒有任何人須就上述罪行負上責任。對此，必須指出的是，根據《條例草案》第 67 條的免責辯護條文，有關人士必須證明已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免觸犯有關罪行。被告人需就有關個案的情況，確立他們已採取一般人士會採取的預防措施及作出應有的努力。單憑已聘用其他人（或其他人等）去統籌或監管發展項目的設計、規劃、建造、裝置、完成及市場營銷的過程，並不能作為被控告的擁有人的抗辯理由。在裁定擁有人是否已採取“合理預防措施”以及作出“應有努力”去避免觸犯罪行，有關個案的其他情況亦會在考慮之列。這些情況包括：擁有人是否已採取措施委託一個專責的發展商去統籌和監管整個發展過程，擁有人有否對發展商作出清晰和正確的指示，擁有人是否與發展商之間有任何查核及匯報機制以確保有關指示得以遵守，以及擁有人是否有任何理由相信有關指示會不獲遵從。

(4) 說明關於容許在售樓說明書載列不屬《條例草案》規定須列出的額外資料的初步構思。

10. 委員建議和團體代表提出，賣方須在售樓說明書中提供有關發展項目的特定資料；我們經考慮後，現正草擬委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)，規定賣方須在售樓說明書披露賣方知悉但公眾一般不知道的特定資料。就個別住宅物業而言，有關資料指有可能會在實質上影響享用該住宅物業的事實，或就一個發展項目而言，有可能會在實質上影響享用該發展項目內的任何宅物業的事實。我們就這方面草擬修正案時，必須非常小心，否則會有違售樓說明書不應載有非必要資料和宣傳資料的原意。

(5) 進一步闡明政府當局對香港律師會關注的事項所作的回應。香港律師會關注是否需要在某人對資料不準確須懷有犯罪意圖／知悉相關情況下，才判處監禁。

11. 除《條例草案》第 6 部與調查有關的罪行外，只有違反《條例草案》第 20(5)條，即未有按第 20(2)條的規定，在售樓說明書所列資料在每個要項上並非準確，或違反第 60、第 65 或第 66 條的規定，即發布載有虛假或具誤導性資料的廣告、作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性的資料，才會判處監禁。

12. 鑑於發布載有虛假或具誤導性資料的廣告、作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料均屬嚴重罪行，我們認為有關罰則應包括罰款及／或監禁。就這些罪行而言，控方須就罪行證明相關的犯罪意圖。因此，就《條例草案》第 60 條下關於廣告內發布載有屬虛假或具誤導性的資料的罪行，控方尤須證明有關人士知悉有關資料在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧有關資料在要項上是否屬虛假或具誤導性。

13. 就《條例草案》第 20(5)條關於在售樓說明書在每個要項上提供準確資料的規定的罪行而言，我們認為，鑑於售樓說明書是準買家最重要的物業資料來源，違反有關規定，無論是否有意，均可能直接導致及為準買方帶來潛在財務損失。因此，建議罰則包括罰款及／或監禁，以收阻嚇作用，不論賣方是否有意圖觸犯罪行。儘管如此，第 67 條的免責辯護條文可適用。

運輸及房屋局

2012 年 5 月