

## 立法會 CB(2)2356/99-00(02)號文件

2000 年 6 月 20 日

### 資料文件

#### 立法會司法及法律事務委員會

#### 《物業轉易及財產條例》（“該條例”）第 13(1)條

##### 背景

立法會司法及法律事務委員會曾於 2000 年 2 月 15 日會議上，討論《物業轉易及財產條例》第 13(1)條所述的法院權力。

2. 政府在 2000 年 2 月 15 日初步作出口頭回應，並承諾進行諮詢後再向委員會報告結果。

##### 諮詢的團體

3. 政府已經就賦予法院下令退還按金的酌情權，諮詢下列團體，建議賦予的權力與《1925 年產業法令》第 49(2)條賦予英國法院的權力相若—

- (a) 司法機構
- (b) 律師會
- (c) 大律師公會
- (d) 香港地產建設商會
- (e) 消費者委員會
- (f) 香港城市大學
- (g) 香港產業交易法律學會有限公司

(h) 地政總署署長

(i) 規劃環境地政局局長

4. 除香港城市大學尚未回應外，各團體提交的意見列述於後。

## 政府的結論

5. 諮詢結果顯示各方對香港採納相等於《產業法令》第 49(2)條的建議意見不一，因為這是極為複雜而且具爭議性的問題。法院該否獲賦予權力，又或該否獲賦予完全酌情權還是有限度的酌情權，都是十分複雜的問題，其他問題還有以法例干預合約自由、買賣雙方的對立權利、確立物業交易等。

6. 地產市場是香港經濟的重要一環，任何有關的改革都必須仔細研究。香港跟英國的物業轉易交易程序有所不同，要實施建議中的改革，在技術上來說，可能比單單套用英國的條文，更為複雜。

7. 初步諮詢似乎未能找到簡單的法例改革方案來解決問題，反而顯露一些與本地物業轉易制度及常規有關的重要及具爭議性的問題。

8. 由於牽涉問題複雜，經本司諮詢所得的初步回應又具爭議性，加上改革方案可能對本地物業轉易的常規影響深遠，因此政府會繼續研究這個問題，並考慮該否採納某些回應團體的意見，把有關問題交由法律改革委員會研究。

## **初步意見摘要**

### **司法機構**

9. 司法機構認為這是政策問題，基於原則理由，婉拒參與制訂政策的工作。

### **地政總署署長**

10. 地政總署並不打算改革，但願意參與工作小組，研究修訂建議可能引發的各項問題。

### **規劃環境地政局局長**

11. 目前沒有計劃在這方面進行改革。

### **律師會**

12. 律師會轄下的物業委員會和理事會曾數度研究這個問題。

13. 物業委員會和理事會曾經長時間辯論該否推行改革，賦予法庭酌情權下令把按金退還給買家，但至今仍未達成共識。

14. 會員認為支持和反對建議的理據都非常具說服力。

### **消費者委員會**

15. 消委會支持賦予法院權力，在特殊情況下把訂金退還買方，以免買方無辜損失訂金遭受不公。

16. 消委會認為，應該限制法院行使酌情權的情況，並明文規定不應該行使酌情權的情況。

17. 消委會表示該會缺乏資源，以致難以詳盡探討法院應該行使酌情權的所有情況。

#### 香港地產建設商會

18. 香港地產建設商會(商會)關注到，建議賦予法院酌情權可能危及合約精神，致使存心悔約的一方提起大量瑣屑無聊、缺乏理據的訴訟。

19. 商會認為，很多時賣方同時也是另一宗物業轉易的買方。他們要靠出售物業所得的訂金完成第二宗物業交易。如果物業交易沒有完成而錯不在賣方，但卻被命令把第一宗交易的訂金退回給買方，賣方身為第二宗物業交易的買方可能要面對財政困難，更可能蒙受被沒收訂金的損失。

20. 此外，商會認為，通過《土地業權條例草案》有助釐清因《物業轉易及財產條例》第 13 條所引起的灰色地帶。其間，應該維持現狀。

#### 香港產業交易法律學會有限公司及主席梁紹漢先生

##### 學會的意見

21. 學會董事無法達成共識，不確定是否有需要修訂法例，讓法院可以主動發出命令把訂金退還買方。

##### 學會主席梁紹漢先生的個人意見

22. 梁先生認為，應該賦予法院權力，在下述情況下發出退還訂金的命令：因法律複雜引致交易失敗；買方並無犯錯；或賣方已經轉售物業獲利；以及由於條例將予列明的因素所引起的其他情況。

23. 不過，梁先生提議，法院不該有權推翻買賣協議訂明的條件（例如協議條款的時間要素），因為這樣對賣方不公平。

24. 不該跟隨澳大利亞的條文（《1999 年新南威爾斯物業轉易法令》第 55 條），但在決定該否給予寬免時，應該考慮 *Gogard Pty Ltd v Satnaq Limited* (1999) NSWSC 1283(1999 年 12 月 23 日)所列的因素。

#### 香港大學法律系施紅冰副教授

25. 施紅冰副教授告誡說，如何行使酌情權，是十分難以管限的。雖然其他司法管轄區制定了類似法定條文，效果大致上令人滿意，然而，制定法定條文不一定可以解決問題。

26. 修訂建議的問題之一，是法官會如何或應該如何行使酌情權，是無從立法加以管限的。另一問題是：修訂建議根本沒有針對香港的情況，解決在交易中使用臨時協議這個附帶問題。

27. 施紅冰副教授建議，一面立法容許在適當情況下行使酌情權，一面重新檢討臨時協議的效力，才是上策。

28. 其他解決方法包括：

- i) 立法容許在涉及不合情理的情況，採取復還財產等補救方法，擴大合約原則的適用範圍，方法是引伸衡平法適用的“欺詐行為、過失、意外事故或難以逆料事故”，以涵蓋被稱為不合情理或採用“不老實手法”的情況；

ii) 採用澳大利亞和新西蘭一系列典據所發展的新衡平法概念。不過，施紅冰副教授認為，一下子採用這個概念，可能太過激進。

29. 施紅冰副教授又建議，在提交《土地業權條例草案》時，可以一併全面檢討物業轉易的合約和慣例，並因應本地的情況和慣例，剔除一些傳統、嚴格、甚至苛刻的原則和規則，因為香港是自英格蘭的土地財產法律承襲這些物業轉易原則和規則的。

#### 香港大律師公會

30. 大律師公會同意，尊重合約自由是維持香港經濟蓬勃發展的基石，因此任何企圖干預合約自由的行為，都必須審慎從事，徹底而理性地考慮各種有關因素。不過，尊重合約自由並不構成對於實際存在或預見的不公平現象置之不理的理由。

31. 雖然買方不履行責任但確實有追討理據的情況甚為罕見或不尋常，但不能否定這種可能性的存在。

32. 關於可否接納次要證據，作為滅失業權契據和文件後的業權證明，以及這些次要證據的素質等問題，把有關原則編入法例的修訂不可能應付或完全應付土地交易中可能出現的一切不公平沒收按金情況。

33. 普通法有關罰金的規則或法庭針對沒收事宜給予濟助這個具凌駕性地位的衡平法司法管轄權，在欠缺特殊情況的環境下，而按金額是一般的一成的時候，對減輕不公平沒收按金的不公平情況，可能沒有任何用處。

34. 因此，香港有理由採納《1925 年財產法律法令》第 49(2)條的規

定，以增加本地法院在審理買賣或交易土地權益的訟案時可運用更多補救方法。除了在法庭認為恰當的情況外，對於司法管轄權/酌情權不宜有任何約制。法院在任何情況下都有絕對自主權，駁回理據不足的申索。

律政司

2000年6月