

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 518/00

來函檔號 Your Ref.:

電話號碼 Tel. No.: 2867 2157

傳真送遞：2509 9055

香港中區
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
司法及法律事務委員會秘書
(經辦人：馬朱雪履女士)

朱女士：

立法會司法及法律事務委員會

待議事項：法庭命令退還按金給物業買方的權力

關於修訂《物業轉易及財產條例》(第 219 章)以賦予法庭酌情權命令在物業交易中退還按金的建議，已按法案委員會的要求而從《2001 年成文法(雜項規定)條例草案》撤回(條例草案於 2002 年 7 月 19 日通過)。

律政司司長在動議二讀條例草案致詞時表示，政府會進一步研究法庭可否獲賦予較有限度的酌情權，命令退還按金。目前，這個項目在司法及法律事務委員會的工作計劃中列為“有待通知”。

政府認為不應繼續處理該項目。訂立有限度的酌情權，例如只用於證明業權的情況下，似乎未必可取，理由是可能在很多其他情況下，容許賣方保留買方的按金這個做法可能被認為不公平。舉例來說，根據英格蘭的《1925 年物業法令》第 49 條，如命令退還按金對與

訟雙方來說是最公平的話，則可行使無約制的酌情權 (*Halsbury's Laws of England* 第 246 段(第四版)(再版))。

另外考慮到的是，因有明確限制的法定酌情權以立法方式實行，可能會抑制現行衡平法司法管轄權的漸進發展，令買方蒙受損失；根據有關的衡平法，法庭可行使酌情權決定是否命令退還按金。舉例來說，在 *Union Eagle Ltd v Golden Achievements Ltd* [1997] 1 HKC 173 一案中，樞密院裁定澳大利亞衡平法中較寬闊的取向(容許不履行合約的買方基於不合情理這點取得免被沒收按金的濟助)，不能應用於香港含“時限規定是要素”的合約中。反之，有建議濟助措施可以依賴禁止反悔或復還原狀的原則。

但是，在一些後來的案件中，香港法院對於買方稍遲完成交易或者買方拒絕完成交易的情況，採取較為寬鬆的方法。有一宗案件，買賣雙方的律師沒有將時鐘同步化，因此不能確定買方是否確實遲了交付支票完成交易 (*Ocean Force Enterprises Limited v Chun Sau Wan & Grand Fully Holdings Limited* [1999] HCA No.3157 of 1998)。另有一宗案件，法院裁定買方律師以“不滿意”賣方的業權為由選擇退出交易，是真誠地並以合理的謹慎行事。在這樣的情況下，買方可以退出交易，並獲退還按金 (*Regal Success Venture Ltd v Jonlin Ltd* [2000] CACV No.221 of 1999)。

此外，近期的英國案例法特別反影出，只有在很特殊的情況下才會因買方沒有履行合約而行使法定酌情權 (*Omar v El-Wakil* [2001] EWCA Civ 1090)。香港法院處理類似法定酌情權(如真的引入的話)的方式，也不可與目前衡平法司法管轄權下的處理方式有重大分別。

基於上述原因，政府建議目前不再繼續跟進推行此項目。

高級助理法律政策專員單格全

2003年5月20日

#67018