

《合約(第三者權利)條例》(第623章)在一手住宅物業的買賣合約的應用

一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)接獲賣方查詢，查詢的事宜是關乎一項建議，該建議是在一手住宅物業的買賣合約加入一項條款，使《合約(第三者權利)條例》(第623章)(《第623章》)不適用於該合約。

《第623章》使訂立合約的各方(立約各方)能夠按照他們的意願，賦予第三者強制執行合約條款的權利。簡單來說：

- (a) 若立約各方的用意是容許第三者強制執行合約的條款，《第623章》將可落實立約各方的用意；或
- (b) 若立約各方的用意是不容許第三者強制執行合約的條款，他們可在合約中加入條文，使《第623章》不適用於該合約。

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(《第621章》)附表5列出未落成發展項目中一手住宅物業買賣合約必須載有的強制性條文。《第621章》附表6列出尚待符合條件的已落成發展項目中一手住宅物業買賣合約必須載有的強制性條文。《第621章》附表7列出不屬尚待符合條件的已落成發展項目的已落成發展項目中一手住宅物業買賣合約必須載有的強制性條文。

《第621章》附表5第28條、《第621章》附表6第25條和《第621章》附表7第16條將某些利益及權利賦予第三者，即根據《建築物管理條例》(第344章)成立的業主立案法團(業主立案法團)或發展項目的管理人。

當局的政策原意是，如賣方清盤(不論是否自發清盤)或解散，在所有關乎該發展項目的建造合約下的所有保證條款及擔保的利益及權利，須由賣方轉讓予業主立案法團；如沒有該法團存在，則須轉讓予該發展項目的管理人。基於這政策原意，上文所述《第621章》的附表內分別載有上文所述的強制性條文。

銷售監管局認為，在一手住宅物業的買賣合約加入選擇退出的條款，使《第623章》不適用於該買賣合約，與《第621章》附表5第28條、《第621章》附表6第25條和《第621章》附表7第16條強制性條文的政策原意相違背。

銷售監管局認為，倘若賣方關注在《第623章》適用於一手住宅物業買賣合約的情況下，立約各方不得在未獲業主立案法團或發展項目的管理人同意下撤銷合約或更改合約，他們可考慮《第623章》第6條，該條列出了立約各方可於甚麼情況下撤銷合約或更改合約。