

《合约(第三者权利)条例》(第623章)在一手住宅物业的买卖合约的应用

一手住宅物业销售监管局(销售监管局)接获卖方查询，查询的事宜是关乎一项建议，该建议是在一手住宅物业的买卖合约加入一项条款，使《合约(第三者权利)条例》(第623章)(《第623章》)不适用于该合约。

《第623章》使订立合约的各方(立约各方)能够按照他们的意愿，赋予第三者强制执行合约条款的权利。简单来说：

- (a) 若立约各方的用意是容许第三者强制执行合约的条款，《第623章》将可落实立约各方的用意；或
- (b) 若立约各方的用意是不容许第三者强制执行合约的条款，他们可在合约中加入条文，使《第623章》不适用于该合约。

《一手住宅物业销售条例》(第621章)(《第621章》)附表5列出未落成发展项目中一手住宅物业买卖合约必须载有的强制性条文。《第621章》附表6列出尚待符合条件的已落成发展项目中一手住宅物业买卖合约必须载有的强制性条文。《第621章》附表7列出不属尚待符合条件的已落成发展项目的已落成发展项目中一手住宅物业买卖合约必须载有的强制性条文。

《第621章》附表5第28条、《第621章》附表6第25条和《第621章》附表7第16条将某些利益及权利赋予第三者，即根据《建筑物管理条例》(第344章)成立的业主立案法团(业主立案法团)或发展项目的管理人。

当局的政策原意是，如卖方清盘(不论是否自发清盘)或解散，在所有关乎该发展项目的建造合约下的所有保证条款及担保的利益及权利，须由卖方转让予业主立案法团；如没有该法团存在，则须转让予该发展项目的管理人。基于这政策原意，上文所述《第621章》的附表内分别载有上文所述的强制性条文。

销售监管局认为，在一手住宅物业的买卖合约加入选择退出的条款，使《第623章》不适用于该买卖合约，与《第621章》附表5第28条、《第621章》附表6第25条和《第621章》附表7第16条强制性条文的政策原意相违背。

销售监管局认为，倘若卖方关注在《第623章》适用于一手住宅物业买卖合约的情况下，立约各方不得在未获业主立案法团或发展项目的管理人同意下撤销合约或更改合约，他们可考虑《第623章》第6条，该条列出了立约各方于甚么情况下撤销合约或更改合约。