

## 「不當影響」的抗辯法則

在合約法中，有一項法則稱為「不當影響」(Undue Influence)：此因一方與另一立約方有「特殊」的關係，一方作為「強者」使對方締結不公平的契約，該交易有可能最終被撤銷。該等「特殊關係」常見於夫婦、父子、專業人士(如律師、醫生、會計師)與客戶和銀行職員等情況。

現舉例說明最近一宗判例。該案件涉及一按揭物業，註冊業主為一對夫婦。丈夫熟悉一間有限公司(下稱「A公司」)的董事及股東，但丈夫本人在A公司沒有任何實質權益。

該夫婦一同親臨律師行簽署按揭文件，所有手續由丈夫全權辦妥。該按揭契據有三方立約人。A公司為借款人，原告人為貸款銀行，該夫婦為按揭人，涉案律師行代表第三方處理有關按揭。該夫婦沒有分別聘用獨立法律代表或聽取獨立法律意見。他們以按揭人身份把名下物業抵押，並承擔法律責任，即無限額的按揭債項。該夫婦後來就斷供還款向法院提出爭議，其依據為不當影響及失實陳述的原則。

法庭最後判定貸款銀行敗訴，此因原告人或其委托的律師行作為代理人沒有向案中該夫婦清楚地解釋按揭契約的性質及影響，特別是有關於按揭人的無限額責任範圍，以及有權尋找獨立的法律意見，匆匆地把內容深奧的契約解釋予他們，讓他們沒有足夠時間發問。案中妻子在事件中對於其丈夫絕對信任，在簽署文件前更受其丈夫不當影響，即妻子擔心如不簽署該按揭，會出現離婚的危機。基於上述不當影響理由，法庭裁定妻子可撤銷按揭契約。

上述案件加強律師行對實務指示及風險危機的管理，任何人被通知將名下的物業作為他人債項的抵押時，實際上是承諾了一項無限額的債項擔保。每當需要安排客戶簽署法律文件時，妥當的做法是要求有關人士以書面聲明他已被提醒可尋求獨立法律意見，即分別及獨立地另聘律師向其中「弱方」解釋有關其即將簽署的文件內容及法律後果，避免「不當影響」的產生。

陳蘇完律師

### 聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。