

本文刊載於 2010 年 08 月 02 日之星島日報

解釋「撻訂」的法律依據

最近有讀者從報章報道看到恒基地產(012)只是沒收天匯撻訂買家的 5%訂金，而不是充公買家已支付的一成至一成半的買樓訂金，據了解天匯的買賣有跟從政府(地政總署)設定預售樓花同意方案下的樓花買賣合約格式，無論引用哪項條款[第 11(3)條或 16(2)a 條]都只是充公 5%訂金。有讀者問撻訂或充公訂金究竟有何法律依據？

有關出售在建中物業與已建成物業兩者有顯著差別，這裏只討論香港的二手市場私人(已建成)物業買賣，那些物業買賣一般都會經持牌地產代理簽訂一份具有法律約束力的臨時買賣合約，個別包含的條款或有差異，其中多有訂明如買方未能履行該合約之條款，則已付的訂金將由賣方沒收，而賣方有權再將該物業出售與任何人。

一般情況下，如買賣雙方能對正式買賣合約內之條款達成協議，正式買賣合約將會在指定日期或以前簽署，正式買賣合約的條款一般訂明其將取代以前買賣雙方的口頭或書面協議，包括上述的臨時買賣合約。

一般來說，按正式買賣合約內之條款規定，如買方未能履合該合約以完成該宗物業交易，則其所付的所有訂金應被充公，業內的做法是所充公的訂金以不超過樓價的 10%為上限，作為賣方經算定的賠償，當然若樓市下跌，賣方更可追討差價作為其進一步的賠償。而香港也曾有終審法院** (2002 年)的案例指出買賣雙方應在擬訂合約條款時真實地事前估量毀約方應賠償給另一方的損失為多少，否則另一方可能不能執行有關的撻訂條款。

麥漢明 執業律師

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。