

- 備註：**
1. 香港律師會雙語委員會於 2000 年 9 月 18 日以中英對照形式刊出本文件，**僅作參考用途**。
  2. 香港律師會對本文件內容的法律效力和準確度不予保證。本會在此表明：倘有任何人士因使用或依賴本文件或其中任何內容而蒙受或招致損失、損害或申索，本會概不負責。
  3. 如對本文件的中譯本有任何改善或修正建議，懇請不吝賜教。請將閣下意見傳送至香港律師會執業者事務部副總監的電子郵箱[chu@hklawsoc.org.hk](mailto:chu@hklawsoc.org.hk)。

## 臨時買賣協議

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日訂立

1. 賣方

地址：

香港身份證號碼：

/商業登記號碼：

2. 買方

地址：

香港身份證號碼：

/商業登記號碼：

3. 物業<sup>1</sup>

本物業是<<印花稅條例>>第 29A(1)條所指的住宅/非住宅物業。

4. 協議

賣方同意根據本協議條款售賣本物業，而買方亦同意根據本協議條款購買本物業。

5. 買價

港幣 \_\_\_\_\_元。

6. 付款條款<sup>2</sup>

買方須 —

- (a) 在簽署本協議時向賣方支付首期訂金港幣 \_\_\_\_\_元。
- (b) 在 \_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日或當日前再向賣方支付另一期訂金港幣 \_\_\_\_\_元。
- (c) 在完成交易時向賣方支付買價的餘款。

任何超過買價 10% 的訂金或部份付款，均須向賣方律師支付，由賣方律師以代管人身份持有，直至買方依據本協議條款核實或被當作已依據本協議核實賣方在本物業的業權為止。

凡根據第(b)及(c)段繳付的款項，均須以在香港特別行政區經營的持牌銀行所發的本票或律師事務所支票支付。

賣方確認收訖買方港幣 \_\_\_\_\_元的支票。

7. 正式協議

本協議擬定由下述正式協議取代：買賣雙方在 \_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日或當日前簽署的正式買賣協議。

如買賣雙方未能就正式協議的條款達成協議，除第 18 條款另有規定外，雙方仍須繼續受本協議約束。

8. 完成交易日期

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日或當日前。

9. 管有權/租賃

賣方須在完成交易時將本物業的空置管有權交付買方（交吉）。

本物業連同下述租賃協議出售，須受該租賃協議規限，並享有該租賃協議的利益。該租賃協議的詳情簡述如下：-

租客：\_\_\_\_\_

租賃期：\_\_\_\_\_

每月租金：\_\_\_\_\_

10. 裝置及家居物品<sup>3</sup>

買價包括本協議附表 1 所列物品。該等物品不受任何按揭、押記、留置權、分期付款租購或有條件售賣協議規限。

11. 按揭/押記

本物業在不受任何按揭或押記規限的情況下出售。

12. 非法構築物

賣方並不知悉有任何非法或未經許可建於本物業上的構築物，但賣方已向買方披露者則屬例外。<sup>4</sup>

13. 通知

賣方並不知悉有任何就以下情況發出的通知：-

- (a) 收回或強制收購本物業；或
- (b) 要求賣方對本物業進行任何建築工程，或要求賣方分擔管理帳目中尚未清繳的赤字，或要求賣方分擔未依規定完成的建築工程的費用。

14. 保險

本物業的風險須由賣方承擔，直至簽署正式協議為止。

如在該日期前本物業由於發生火警或其他可投保的事件，或由於賣方的疏忽或

故意作為，受到重大損害或毀壞，則買方可選擇終止本協議並取回已向賣方支付的所有訂金。

#### 15. 時間

本協議有關時間的規定，必須嚴格遵守。

本協議的義務如須在星期一至星期五履行，則須在下午五時前履行；如須在星期六履行，則須在下午一時前履行。

凡須在星期日、公眾假期或在懸掛八號或更高強風訊號或黑色暴雨警告的日子履行的義務，則須順延至下一工作天履行。

#### 16. 法律費用及印花稅

買賣雙方須各自負責本身的法律費用。

買方須支付本協議、其後的正式協議或轉讓契的印花稅。<sup>5</sup>

#### 17. 隱含條款

本協議須收納《物業轉易及財產條例》附表二所列條款及條件，但與本協議明文條款相抵觸者則屬例外。

#### 18. 買方及賣方的撤銷權

在依據第 7 條簽署正式買賣協議當日或之前任何時間，任何一方可以書面通知對方撤銷本協議。

只有在下述情況下，買方才可撤銷本協議：買方須隨撤銷通知附上 (i) 已蓋有印花的本協議副本一份，以提供證據證明已繳付本協議須付的印花稅；或(ii) 以賣方或香港特別行政區政府為抬頭人、款額相等於本協議須付的印花稅款額的[本票]一張。

如買方撤銷本協議，已付的首期訂金則由賣方沒收。

如賣方撤銷本協議，則須在撤銷時：-

- (i) 將買方的首期訂金退還買方；
- (ii) 向買方支付相等金額作為補償；及

(iii) 繳付本協議須付的印花稅，或向買方付還就本協議已繳付的印花稅。

即使有第 7 條的規定，買方或賣方在撤銷本協議時，本協議即告撤銷，除上文規定外，任何一方均無須作出其他補償。

---

賣方

---

買方

附註：

- 1 應填上單位、車位、任何天台或單位天台的詳盡資料。
- 2 為確保在買方失責時可將訂金全數沒收，訂金數額不應超過買價 10%。凡超過買價 10% 的付款，應在協議上註明為買價的部份付款。
- 3 出售的物業包括物業的固定附著物，例如入牆的杯櫃與衣櫃，該等物品均無須特別列明在裝置清單上。

如買價包括其他物品如窗口冷氣機及照明裝置等，則須特別列明。

- 4 應注意物業如有非法或未經批准的構築物，可構成賣方在業權方面的缺點，並/或可使買方在購買該物業時難以取得銀行融資。
- 5 即使有此規定，在法律上買賣雙方有共同法律責任向香港特別行政區政府繳付本協議須付的印花稅。

賣方應考慮收取足夠首期訂金，以備賣方在買方失責時負上此項潛在的法律責任。

- 6 香港律師會印備有關買賣香港特別行政區物業的小冊子，供人免費索取。該會地址為香港德輔道中 71 號永安集團大廈 3 樓。