

各位持牌人：

有關：《合約（第三者權利）條例》

《合約（第三者權利）條例》（下稱《條例》）於 2014 年 11 月 26 日獲立法會通過，並於 2016 年 1 月 1 日起實施。

《條例》改革了長久以來已確立的「合約各方的相互關係」原則，即非合約的一方不能強制執行合約的普通法規則；並容許第三者在不違反合約各方意願的情況下，可強制執行合約條款。如某第三者在《條例》下可強制執行某合約的某條款，則該合約的各方在未獲該第三者的同意下，不得藉協議撤銷或更改該合約的條款，以致該第三者在有關條款下的任何權利被改動或終止。

因此，持牌人應注意，若容許第三者強制執行有關協議的條款並不是臨時買賣協議或臨時租約的立約各方的意向，最穩妥的做法是在協議內加入明訂的豁除條款以達致所需的效果，例如：「《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）的條文在此協議及/或任何依據此協議而簽立的文件中豁除」。

鑑於《條例》非常複雜，並可能對一般由持牌人擬備的臨時買賣協議或臨時租約有影響，監管局建議持牌地產代理檢視其現有的臨時買賣協議及臨時租約的表格，並在徵詢法律意見後（如需要的話），考慮是否需要修訂該些表格的條文及條款。

地產代理監管局

2016 年 5 月 31 日