

## 约定违约金

**物业发展（控制及执照）法令 - 完成社会法令的目的...**

在 2021 年 1 月 19 日，马来亚联邦法院在 “*PJD Regency Sdn Bhd and Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah & Anor and other appeals*<sup>1</sup>” 案例终于清晰地解决大众长期以来的混淆以及做出了有利于购房者关于发展商如果逾期了都还没有包空交屋（或空置管有权）所需要赔偿“约定违约金”的计算方式的裁决。

本文讨论了案件的事实，问题和判决。

**介绍** 发展商在购房者签署《买卖协议》之前向购房者要求支付预定费已经成为长久以来的惯例。这个预定费通常都会以“预订”或“锁定”单位为理由向潜在购房者收取。

联邦法院在裁决开始时使用接下来的词语作为在判决中能进一步理解裁决结果的基调:-

“尽管发展商可能会认为接受预订费是一种标准的商业惯例，但法律的发展显然提出了相反的情况。除非法律另有规定，否则法院不会原谅这种做法”<sup>2</sup>。

**议题** 联邦法院探讨了发展商如果逾期了都还没有包空交屋给购房者的问题。总的来说，联邦法院所要探讨的法律议题如下:-

“当发展商逾期呈交包空交屋给买方时，约定违约金的计算日期是否从:-

- (a) 支付订金/预定费/初始费/书面表达购买意图的日期；或
- (b) 从买卖协议之日期起。”

以上的法律议题的崛起的原因是因为发展商和买方在《房屋发展（控制和许可）条例 1989》（“HDR 1989”）附表 G 的第 24（1）条文和附表 H 的第 25 条文所载的“从此协议日起开始”词语含义上的解答上的有所差异。

<sup>1</sup> 在联邦法院（上诉管辖权），案例编号 01(f)-29-10/2019(W)。

**联邦法院的裁决** 联邦法院认可了两个最高法院案例，“*Ho See Sen & Anor v Public Bank Berhad & Anor* [1988] 2 MLJ 170”（“*Ho See Sen*”）以及“*Faber Union Sdn Bhd v Chew Nyat Shong & Anor* [1955] 2 MLJ 597”（“*Faber Union*”）。这两个裁决都判决了逾期呈交包空交屋约定违约金的计算方式是从订金支付日期开始计算。

联邦法院进一步认为约定违约金的计算日期该从何时开始计算的解答也是被物业发展（控制及执照）法令 1966（“HDR 1966”）以及 HDR 1966 作为社会法令的本质为理由得以支持。社会法令是立法机关为了调节弱势阶层与强势阶层之间的关系所制定的法律。法院在解答社会法令时说到:-

- i. 当条文不明确时，法院应该以目的性规则而不是字面规则来解答；以及
- ii. 即使该条文从字面上看是明确的或不模糊的，法院仍然有义务确保该条文的解答给予立法制定所要给予的阶层人士最大程度的保护，在这种情况下为买方。

联邦法院也参考了 1966 年 3 月 25 日物业发展（控制及执照）法案的国会议事录，房屋发展（控制和许可）条例 1982（“HDR 1982”）以及对 HDR 1989 的最新修正案等等。法院认为国会在立法时的意图是很明确的，现行的成文法明确表明绝对禁止收取预订费。在最新的 HDR 1989 第 11（2）条文如下表述:-

“（2）除销售合同中规定的以外，任何人（包括作为利益相关方的当事方）均不得以任何名义收取任何款项。”

联邦法院并不认为包括预定费在内的合同本身就是非法的，而是发展商收取预定费的行为违反了 HDR 1989 第 11（2）条的严格条文。

联邦法院也进一步认为，当买方向发展商支付预订费时，就如同形成了有效的合同。枢密院在 *Daiman Development Sdn Bhd v Mathew Lui Chin Teck and another appeal* [1981] 1 MLJ 56（“*Daiman*”）案例以及高等法院在 *Lim Eh Fah & Ors v Seri Maju Padu* [2002] 4 CLJ 37（“*Lim Eh Fah*”）案例认为已支付的预订费足以确定合同的存在判决也被联邦法院采纳并认可。

<sup>2</sup> 判决第 131 段落。

**此案中其他具有里程碑意义的判决** 除了上述主要议题外，联邦法院在处理此上诉时还判决了另外两个与房屋发展行业相关且重要的议题：-

### I. 公用设施的竣工日期应从颁发《Certificate of Completion and Compliance 完工及合格证书》（“CCC”）日期开始计算

联邦法院认为，根据最近修改的 HDR1989 附表 H 第 29 条，发布 CCC 的日期将是公用设施的竣工日期。在得出这个判决结论的过程中，法院提出了以下理由：-

- i. 参讨回解答社会法令的原则，法院必须以最有利于买方的方式来看待法定合同。由于没有明确的法令或书面的字眼说到建筑工程师的证书不是 CCC，法院不会将签发《Certificate of Practical Completion 实际竣工证书》（“CPC”）的日期作为公共设施的完成日期；以及
- ii. CCC 是法律规定的法律要求以及它仅在发展商遵守所有监管法律后才会被颁发。这将会提供保护予购买者，他们可以放心因为有关部门已经批准了该建筑。假如以 CPC 而言就不一样，所以首选 CCC。

### II. 假如 LAD 赔偿金根据实际购买价格而不是折扣后购买价格计算也不会出现不当得利的法律概念

发展商已提供了 10% 的回扣，所以认为约定违约金应该以回扣的价格计算，而不是以买卖协议（SPA）中规定的购买价格来计算。法院认为，法律规定的约定违约金是一项法定救济，因此，当无辜的当事方针对违约方执行其法定救济的权时，不当得利的法律概念将不应被质问并应用。

**结论** 简而言之，这个联邦法院里程碑的判决体阐明以下法律要点：-

- i. 如果发展商延迟或逾期呈交包空交屋，在计算约定违约金时，约定违约金的计算应从支付预订费的日期开始，而不是从买卖协议的日期开始计算；

- ii. 公用设施的竣工日期应从颁发 CCC 日期开始计算而不是；以及
- iii. 假如约定违约金根据实际购买价格而不是折扣后购买价格计算也不算是不当得利。

联邦法院在得出上述结论时，显然是有意向要维护并实施旨在保护购买者的立法条例。

联邦法院在判决中清晰的说到 “...在发展商违反法律的情况下，他们必须接受由此产生的后果。”<sup>3</sup> 当购买者庆祝时，发展商就应该注意了。一项针对住宅物业的销售和出售方式以及完成买卖过程中涉及的交易进行的修订和重新制定的措施应该采取了，以确保其符合 HDA 1966 和 HDR 1989 的规定以及这个具有里程碑意义的判决。

作者：



**Idza Hajar Ahmad Idzam**  
合伙人

idza.hajar@zulrafique.com.my



**Lee Sheen Yee**  
律师

sheenyee.lee@zulrafique.com.my



**Yap Jia Cheng**

jiacheng.yap@zulrafique.com.my

*免责声明： 这内容并不构成法律意见，也不取代法律意见及不应依赖上述资料。*

祖拉非及合伙人们  
2021 年 1 月 25 日

<sup>3</sup> 判决第 130 段落。