

阿省法律常识之房地产买卖合同中 Holdback 条款重要性

作者：张红倩 Kathy Zhang 阿尔伯塔省律师 / 公证员

Holdback 条款是有效保障买家权利的一个条款。当您决定购买一套房产时，可以对已经发现的问题用 holdback 条款在合同中约定好，从而避免未来可能产生的诉讼。比如，厨房某个电器不工作，可以约定买家律师暂扣 1000 元房款，在交房日前卖家修复且提供收据证明，该 1000 元不予扣除，如果不能修复则 1000 元作为补偿，直接交付买家。又或者买家希望卖家把地下室成山的杂物完全清理完毕，也可以放置类似的约定。这种约定的好处是，可以敦促卖家积极履行合同义务，如果不履行义务的情况，买家能够得到及时的补偿。

如果合同里没有这样的条款，在卖家没有按约定履行维修义务时，卖家往往需要经过艰难的谈判甚至诉讼来解决问题。有一个误解是：合同里不需要放置这样的 holdback 条款，出了问题买家的律师可以出面解决。但是，事实是，律师在法律框架内可以凭经验和知识给客户争取最大的权益，但往往很难对一份已经移除所有附带条件的生效买卖合同重新与对方协商。一份生效合同既是约束合同双方的法则，没有两方同意，不能变更。如果一方认为对方违约，只能通过诉讼程序解决。但现实中往往损失只有几百到千元，考虑到去法院诉讼的时间和费用成本，似乎诉讼成为“鸡肋”，并不能真正快速解决问题。

试想上面的例子：如果没有约定 1000 元预扣款，买家在交房后发现卖家没有维修厨房电器，买家自能去法院起诉卖家，或者自认倒霉，自己出钱维修。

最简单的解决办法就是在最初草拟合同的时候加上一个 holdback 条款，

“The Buyer’s lawyer shall hold back the sum of \$1000. Should the Seller fail to repair ABC and XYZ prior to noon on the Closing Date, the holdback funds shall be returned to the Buyer as full and final settlement.”

额外的建议是买家可以协商一个比实际损失略高的暂扣款，从而督促卖家积极履行维修义务。如果合同全部的条件已经免除，买家已经没有任何谈判的价码在手。所以请谨记，在房屋存在问题时，最初拟定合同时放入一个有效的 holdback 条款，可以帮助您解决大问题。