

**消費者委員會就有關建議修訂<<物業轉易及財產條例>>(第 219 章)
關於由法團簽立的物業轉易文件的諮詢文件所提出的意見**

1. 整體意見
 - 1.1 消費者委員會認同需要立法解決諮詢文件提出的業權問題—賣方就法團簽立的物業轉易文件要證明其物業有妥善的業權時可能出現的問題。消委會認為修訂<<物業轉易及財產條例>>協助受影響的賣方脫離困局符合公眾利益，這些賣家面對的問題並非自己招致，而是基於事態變遷，且其律師亦並無明顯過失。
 - 1.2 消委會相信一般的賣家未必察覺到問題的存在，因此在出售物業時亦不會預早在合約上設訂條款令買方接受不完整的業權。另一方面，若賣方取得業權時已遵照律師會就轉易交易釐定的正確標準及守則進行，在出售樓宇時卻須特別花費時間和金錢、甚至冒延遲或取消成交的危險去修正問題，可能對他們構成不公平。
 - 1.3 消委會認為留待問題在個別轉易時浮現才處理，並非可取的辦法，由於物業轉讓並不按定時進行，如果不作出立法上的干預，這問題將會無限期延續下去。修訂《物業轉易及財產條例》，預期可方便物業轉易及減少買賣雙方的訴訟。
2. 律師會提出的第 23A(1)條
 - 2.1 消委會認為所建議的第 23A(1)條範圍較其擬達的目的為廣。<<物業轉易及財產條例>>第 20 條及 23 條現存若干基本準則，第 20 條規定簽署人須在法團內擔任負責的職位該文件才當作妥為簽立，第 23 條規定文書須看似妥為簽立才可推定為已妥為簽立。而建議的第 23A(1)條並無以上任何規定，甚至沒有規定任何先決條件去將已經妥為簽立的推定引發。假如建議的第 23A 條目的在於修正法團簽立文件某一個出現了問題的環節，消委會覺得將該條草擬得過於寬鬆並不合理，因為如果該條實質上不要求賣方提出已妥為簽立的證明，其效用會超越須解決問題的範疇。
 - 2.2 除此以外，消委會認為必須小心處理法律推定，以免範圍過廣，及破壞買賣雙方利益平衡。一般情況下，賣方須自付費用以證明其物業的業權、及向買方提供為證明其業權而必需的業權契

據或文件、遺囑及公共紀錄；另一方面，買方有權就業權或任何載於業權契據上的事項提出反對或要求。根據建議的第 23A(1)條，一份契據將被推定為已妥為簽立，直至相反證明成立為止；這種推定方式會將責任轉移到買方律師身上，令其須提出相反的證據後才可引發業權的要求。

2.3 消委會固然支持採用補救方案去協助真誠地取得其物業業權的賣方，亦同時關注保持買賣雙方利益的平衡。在現述的情況，消委會認為沒有足夠理據去支持訂立過份保障賣方利益的條款。消委會支持增加一條補救性的條款，但該條文須比建議的第 23A(1)條範圍收窄。

3 律師會提出的第 23A(2)條

3.1 至於建議的第 23A(2)條，消委會認為該條應可解決已識別的問題，但消委會對於該條現時草擬的字眼有所保留。基於賣方有責任證明其業權而買方有權提出證明業權的要求，消委會認為建議的第 23A(2)條所用的字眼對買方行使其權利有所妨礙，原因是，若完全採納建議的第 23A(2)條，只要有相關的組織章程細則容許某種核簽形式，買方將無權查詢簽署人的權力。

3.2 消委會認為在有關的處境中須予賣方適當的保護盾而不是出擊的劍，消委會建議採用從新修訂的版本，將建議中的第 23A(1)及 23A(2)條的效用併合。這不影響買賣雙方利益的平衡，消委會建議的英文併合版本如下：

"A deed or other instrument (whenever executed) relating to conveyancing purporting to be executed by or on behalf of a corporation aggregate and attested by signatory or signatories where such signatory or signatories is or are (as the case may be) a person or persons who could according to the Articles of Association or other constitutional documents of the corporation in question have been authorized by that corporation shall be presumed, until the contrary is proved, to have been duly executed whether or not the source of the authority in question or the means by which it was purportedly conferred is apparent from the deed or instrument in question."

4. 政府所提出的推定

4.1 至於政府所提出的推定，是出於好意的，類似的推定經適當的草擬，可能真正能處理一般性的妥善業權事宜，而非限於法團妥為簽立的契約。消委會同意政府提出的推定範圍會較律師會所建議的版本廣泛而應用較高。但消委會認為該推定存在問題，會導致疑問，例如究竟欠妥之處是否只是形式上而不是實

質上欠妥、怎樣才會看來毫無疑問 (而不是根據平衡可能性)、賣方將業權轉易的意向、及究竟是否存在實際風險等。這些因素的存在與否不能依據一套一成不變的準則判定，當中牽涉不少不確定處。舉例說，要判斷甚麼情況可顯示一份轉易契儘管在簽立方面有形式上欠妥之處，但仍可有效力地妥善轉讓業權，並不輕易，因此，要買賣雙方的代表律師均同意雙方應依據建議的妥善業權推定將會有困難，繼而可能衍生進一步爭拗甚至訴訟。

4.2 即使適當地草擬政府提出的推定條文，若依靠此條文去解決當前的問題---即修正法團已簽立的文件，效用將不及改善律師會建議的第 23A 條改善後所能達到的效果直接。因此，消委會傾向於不贊成以政府所提出的推定取代建議的第 23A 條。話雖如此，消委會對於是否支持政府所提出的推定，用以替代抑或附加在律師會建議的第 23A 條內，在現階段還未有確定的立場，消委會希望政府詳述其建議背後的理念，以作進一步考慮。

4.3 假如消委會支持政府提出的推定，會促請政府研究(1)在推定條款下非概括性地列出一系列可能顯示賣方的意圖及顯示不會存在實際風險因素，以方便轉易成交及減少訴訟，或(2)如何保障依據該「推定」接受業權的買方，免該買方日後賣樓時被準買家成功反駁該推定，致令其業權不能易手。

5. 總結

5.1 最後，消委會重申支持立法去修正當前的問題，就是律師會遠自 1990 年向其會員發出的意見和上訴法庭在 2001 作出的裁定之間的矛盾，以引致法團簽立文件可能發生的問題，消委會相信一次過處理該問題較為可取，而不是留待個別賣方在問題浮現時才尋求解決方法。

5.2 但消委會亦留意到，採取現行措施之外的方案時須確保能維持買賣雙方利益的適當平衡，因此消委會促請政府在草擬建議的新法例細節時須顧及該利益的平衡。