

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2058/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PL/AJLS

立法會司法及法律事務委員會 會議紀要

日 期：2002年3月20日(星期三)
時 間：下午4時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：吳靄儀議員(主席)
曾鈺成議員, JP (副主席)
何俊仁議員
李柱銘議員, SC, JP
涂謹申議員
劉健儀議員, JP
劉慧卿議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：劉漢銓議員, GBS, JP

出席公職人員：議程第V項

高級助理法律政策專員
單格全先生

法律政策科高級政府律師
老綺嫦女士

議程第VI項

副刑事檢控專員
李定國先生, SC

國際法律科副首席政府律師
華偉思先生

高級助理法律政策專員
單格全先生

法律政策科署理高級政府律師
劉雪清女士

應邀出席人士：議程第V項

香港律師會

梁雲生先生
周君倩女士
李慧賢女士
朱穎雪女士

香港大律師公會

黃旭倫先生

消費者委員會

副總幹事
李介明先生

法律顧問
黃蘊明女士

香港產業交易法律學會有限公司

梁肇漢先生
林月明女士
陳錦程先生

列席秘書 : 總主任(2)3
馬朱雪履女士

列席職員 : 高級助理法律顧問2
張炳鑫先生

助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(2)3
胡錫謙先生

議程第IV項

資料研究及圖書館服務部主管
陳利華先生

I. 通過以往會議的紀要

(立法會CB(2)1386/01-02號文件)

2002年2月25日會議的紀要獲確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(2)1311/01-02(01)號文件)

2. 委員察悉有關“刑事訴訟中配偶的作證資格和可否強制作證問題”的文件業已發出。

III. 日後會議的討論事項

(立法會CB(2)1388/01-02(01)號文件)

3. 委員同意在2002年4月22日舉行的下次定期會議上討論以下事項——

(a) 任命法官的程序；

(b) 誠信基金；及

(c) 持續性侵犯兒童。

4. 就上述(a)項，委員察悉，事務委員會所發出有關“任命法官程序”的諮詢文件的諮詢期已於2002年3月15日屆滿。委員同意邀請曾回應諮詢文件的人士出席下次會議，口頭陳述其意見，並與事務委員會交流意見。

律政司首長級職位的數目

(立法會CB(2)1391/01-02(02)號文件——政府當局擬備的文件)

招聘法庭檢控主任

(立法會CB(2)1360/01-02(03)號文件——政府當局擬備的文件)

5. 委員同意向所有立法會議員發出上述的政府當局資料文件，以供他們在審核2002至03財政年度開支預算草案的財務委員會特別會議的相關時段使用。

(會後補註：該等文件已於2002年3月22日隨立法會CB(2)1409/01-02號文件發出。)

IV. 處理針對法官的投訴的機制

(立法會CB(2)1388/01-02(03)號文件)

6. 資料研究及圖書館服務部主管 (“資料研究部主管”) 闡述有關“海外地區處理針對法官的投訴的機制”的擬議研究大綱(立法會CB(2)1388/01-02(03)號文件)。研究會探討加拿大、英國、美國及美國紐約州等地處理針對法官的投訴的機制，當中涵蓋以下範疇——

- (a) 司法機關、立法機關及行政機關在處理針對法官的投訴方面的角色；
- (b) 司法機關處理投訴的程序，包括：
 - (i) 提出投訴的程序；
 - (ii) 初步審查過程；
 - (iii) 調查；
 - (iv) 處理投訴的正式程序；
 - (v) 補救行動；
 - (vi) 紀律處分；
 - (vii) 評估處理投訴機制(效能及獨立性)；及
 - (viii) 上訴程序；
- (c) 比較擬研究的海外地區所用機制的各項特點；及
- (d) 可供香港借鑒之處。

7. 劉慧卿議員提議研究亦應提供有關針對法官的投訴數目、投訴性質、所作調查及調查結果等資料。
資料研究部主管

8. 資料研究部主管告知委員，該項研究將於2002年6月完成。主席表示，待研究報告發表後，事務委員會一併考慮報告與政府當局之前就此事項提交的文件(立法會CB(2)1388/01-02(02)號文件)。

V. 有關建議修訂《物業轉易及財產條例》(第219章)以處理由法團簽立轉易文件的諮詢文件
(立法會 CB(2)931/01-02(01)、1388/01-02(04)及(05)、1401/01-02(01)及(02)號文件)

9. 高級助理法律政策專員(“法律政策專員”)向委員闡述政府當局發出的上述諮詢文件(已隨立法會 CB(2)931/01-02(01)號文件發出)。律師會曾建議修訂《物業轉易及財產條例》(“轉易條例”),以糾正有關由法團簽立轉易文件的問題,諮詢文件旨在徵詢各界對律師會修訂建議的意見。文件亦解釋律師會所指出的問題的背景、該會提出的立法建議,以及政府當局的初步意見。諮詢文件所載主要事項列述如下。

10. 根據轉易條例第20(1)條,文件若已蓋上印章,而印章由兩名各具備第20(1)條訂明的所需身分或職位的簽署人認證,而該兩人的身分或職位亦已註明,則該文件須當作已妥為簽立。轉易條例第23條規定,文書如看似妥為簽立,須推定為已妥為簽立,直至相反證明成立為止。律師會察悉,基於很多人對第23條的效力明顯有誤解,很多以前由法團代表簽立的轉易文件只由一名董事核簽,而核簽的方式可能現時已無法證明或推定該文件已妥為簽立。有關公司可能現已倒閉,負責人下落不明,又或所需的董事會決議未能尋獲,以致很多賣家無法證明其擁有物業的妥善業權。律師會建議修訂法例,在轉易條例加入新增條文(擬議第23A條),引入一項推定,並就此作出陳述。律師會建議,根據該項推定,轉易文件如看來是由法團或其代表簽立,將推定為已妥為簽立,直至相反證明成立為止。擬議第23A(1)及(2)條的措辭如下——

“23A(1) 與轉易事宜有關的契據或其他文書,於簽立後,如看來是由集體法團或其代表簽立,須推定為已妥為簽立,直至相反證明成立為止。

(2) 若根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件,契據或文書的簽署人或多名簽署人(視屬何情況而定)為可獲該法團授權的人士,則在任何情況下,與轉易有關的任何一方,既不受約束亦無權查詢有關簽署人的權力,或其權力的來源或據稱授予權力的途徑是否已在有關契據或文書中描述或暗示。”

11. 然而，政府當局認為律師會建議新增的第23A條的推定範圍似乎過廣。舉例說，若法團的組織章程細則無法尋獲，便不大可能提出相反證明。擬議第23A條建議的推定實際上可變為不可推翻的推定。

12. 政府當局繼而建議另一條文，該條文亦載於公眾諮詢文件內。根據該條文，若轉讓書表面上看來並未妥為簽立(是以未能根據第23條作出推定)，但若在該等情況下，似乎對(i)賣方擬將業權歸予買方及(ii)在日後的法律程序中轉讓書並無作廢的實際風險等無合理疑點，則儘管轉讓書在簽立時出現形式上的缺點，仍推定轉讓書已將業權妥善轉讓，直至相反證明成立為止。

13. 主席請各團體代表發表對此事項的意見。各團體代表提交的詳盡意見書已於會前送交各委員參閱。

香港律師會

(立法會CB(2)1401/01-02(01)號文件)

14. 律師會的主要回應如下——

- (a) 律師會提議的法例修訂著眼於公眾利益。該建議旨在處理法團簽立轉易文件的事宜，當中所涉及的物業業權原屬妥善有效，但基於與欺詐或法律效力無關的技術原因而出現缺失；
- (b) 轉易條例第23條中“看似”一詞引起不少混淆，甚至連法官之間亦對其涵義意見不一，因此實有必要作出法例修訂，以釋除第23條對由法團簽立轉易文件事宜所引起的不明確及有欠妥善之處；
- (c) 擬議第23A條旨在處理的“損害”主要屬於技術性質，即關乎公司的董事會決議遺失後在出示有關文件上的實際困難，而非探究核簽轉易文件的簽署人是否獲得正當授權。擬議第23A條足可處理上述問題；
- (d) 擬議第23A條的效力並非毫無限制。擬議第23A(1)條的推定可被相反證據推翻，而賣方亦不能因擬議第23A(2)條而免除證明轉易文書已有效簽立的責任。賣方仍須出示相關的組織章程細則，證明該文件已按可獲章程細則認可的方式簽署。事實上，所有香港公司的組織章程均已在公司註冊處登記，各界均可隨時查閱。因此，擬議第23A(1)條的推定不會成為不可推翻的推定；

- (e) 擬議第23A(2)條是一條機械性條文，以便賣方在轉易文件遺漏了“正式授權”或其他具有相同效力的措辭令其不能根據第23條所給予的權力作出推定的情況下，仍可證明有關業權。擬議第23A(2)條執行後，買方仍可提出相反證據，推翻擬議第23A(1)條的推定。另一方面，過往涉及買方以法團簽立文件程序中有技術缺失為理由質疑業權是否有效的情況亦甚罕見；及
- (f) 政府當局提出的建議亦非可行的解決之法，日後會產生混淆並引發訴訟。該條文要求證據證明(i)簽立時有形式上的缺失、(ii)賣方把業權歸予買方的意圖(沒有合理疑點)，以及(iii)在日後的法律程序中轉讓書並無作廢的實際風險(沒有合理疑點)。此等規定所造成的問題，可能比建議擬解決的問題還要多。

香港大律師公會

(立法會CB(2)1401/01-02(02)號文件)

15. 大律師公會對諮詢文件的意見如下 ——

- (a) 大律師公會同意有需要立法處理有關證明轉易文件已經法團妥為簽立的問題。然而，所草擬的擬議第23A(1)條涵蓋範圍非常廣泛，其妥為簽立的推定不單適用於由法團簽立、經一名簽署人核簽再加蓋公司印章的契據，亦適用於擬於簽立後即具法律效力的其他類別轉易文書。因此，鑒於以現有方式草擬的擬議第23A(1)條所訂定對妥為簽立的法定推定範圍太廣，容易引致非蓄意的“副作用”，大律師公會不表支持；
- (b) 大律師公會支持擬議第23A(2)條，該條文有助處理涉及由法團簽立文件的交易，尤其方便涉及因相關轉易文件中沒有具體說明簽署人身分而導致正當授權問題的交易；
- (c) 政府當局的建議，優點在於能對在業權連串轉移中的某個階段，由於法團簽立轉易文件時犯了形式上但卻不可改正的缺失，而令業主無法出售其物業的問題，提供一個較直接方法，解決問題對業主造成不公平的情況。然而，任何按此方向訂定的法例可能會被業主援引以挽救其欠妥的業權，因而引發大量訴訟。因此，大

律師公會認為應在法例中訂定明確清晰的法定指引及準則，以免法例出現不明確之處。

消費者委員會

(立法會CB(2)1388/01-02(04)號文件)

16. 消費者委員會(“消委會”)提出以下意見——

- (a) 消委會支持藉立法修正由法團簽立契據的問題，但同時亦須維持買賣雙方利益的適當平衡；
- (b) 律師會擬議的第23A(1)條的範圍較其擬達的目的為廣。該條文並無轉易條例第20及23條的規定，甚至無須任何先決條件去引發已經妥為簽立的推定。消委會並不支持條款如此寬鬆的草擬法定推定；
- (c) 第23A(2)條的草擬方式會不當地限制買家要求賣方證明業權(例如簽署人核簽文件的權力)的權利。消委會提議將第23A(1)及(2)條合併，措辭如下：

“凡已簽立與轉易有關的契據或其他文書，如看來是由集體法團或其代表簽立，並經簽署人或多名簽署人(視屬何情況而定)核簽，而根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件，上述簽署人為可獲該法團授權的人士，則該契據或文書無論是否已明顯訂定所授權力的來源或據稱授予權力的方法，均須推定為已妥為簽立，直至相反證明成立為止。”；

- (d) 政府當局的建議的優點是能夠處理有關妥善業權的一般事宜，而非只限於法團簽立契約一事。然而，作出推定時可涉及不明確之處，例如究竟欠妥之處是否只是形式上而非實質上欠妥、如何證明“沒有合理疑點”、賣方將業權轉易的意向，以及在日後的法律程序中轉讓書會否有作廢的實際風險等。政府當局在考慮此建議時，應研究(i)能否在推定條款內非概括地列出一系列顯示賣方意圖及並無實際風險的因素，或(ii)如何保障依據該推定接受業權的買方，不會在日後賣樓時被準買家推翻該推定，致令業權不能易手。

香港產業交易法律學會有限公司(“交易學會”)
(立法會CB(2)1388/01-02(05)號文件)

17. 交易學會對諮詢文件的主要回應綜述如下——
- (a) 交易學會同意應立法解決上述問題。交易學會亦支持擬議第23A(1)及(2)條，並建議在每款之後加入以下字句，以解決法定推定範圍太廣的問題：
- “，除非簽立方式明顯違反有關法團的組織章程細則或其他章程文件。”；
- (b) 政府當局的建議會引起爭拗，例如轉讓書表面上是否已妥為簽立，以及在日後的法律程序中轉讓書會否有作廢的實際風險等，因此該建議對解決現有問題並無幫助。
18. 劉健儀議員及余若薇議員就妥為簽立的擬議推定應否適用於以往及日後簽立的文書徵詢團體代表的意見。
19. 周君倩女士及李慧賢女士表示，律師會所提建議的基本目標及精神，是利便以法團簽立契據形式進行的轉易行為，並確保物業業權不會因純屬技術上的缺失而受到不必要的影響。依循擬議第23A條所訂妥為簽立的推定，交易可更便捷地進行，所需費用亦較少，買方可無須費心核實業權是否妥善，減省無謂開支。律師會認為擬議推定應可普遍適用於以往及日後的個案。
20. 周君倩女士補充，律師有責任確保交易各方已有效簽立轉易契據，而日後處理案件時在業權文件中加入有關簽署人的描述，並將業權契據與董事會決議的文本一起保存，實並不困難，因此擬議第23A(1)條有關妥為簽立的推定，並非為了免除律師在日後交易中履行上述責任而設。因此，對於政府當局在諮詢文件第35段中提出，擬議第23A(1)條的推定，表面上會減輕律師須負的謹慎及努力責任，此論點並不成立。
21. 黃旭倫先生表示，大律師公會支持應制定對以往及日後交易同樣適用的補救法例。
22. 李介明先生表示，消委會亦支持制定可普遍適用於有關法團轉易此特定範疇的補救法例。他又表示，消委會亦知悉有大量個別舊物業的小業主因不能證明妥善業權而無法將物業出售。消委會認為政府當局亦應探討處理該等個案的方法。

23. 梁肇漢先生表示，有關擬議法定推定應否對以往及日後個案均同樣適用的問題，交易學會的會員仍未達成共識。他表示，他個人支持律師會的立場。

24. 何俊仁議員及劉健儀議員表示，他們支持制定一項法例措施，而該措施在執行時應普遍適用於所有而非在某指定時間前簽立的轉讓書。

25. 余若薇議員表示，各關注團體顯然都同意現時確有問題並且必須修改法例加以處理，而眾人所主要關注的，是第23A(1)條的範圍太廣。她認為，第23A(1)條中有關妥善簽立文件的擬議推定及“直至相反證明成立為止”等字句，已將賣方證明業權有效的責任轉予買方。她關注到此舉可能為買方帶來重大困難。

26. 余若薇議員補充，仍未提交的《土地業權條例草案》草擬本或會對現時討論的事項有影響。她詢問當局何時會向立法會提交該條例草案。高級助理法律政策專員答允就此事的目前情況作書面回覆。

政府當局

27. 主席表示，鑒於各界皆十分支持修改法例以處理有關問題，政府當局應在完成諮詢後盡快就法例的修訂建議作定案，並向事務委員會匯報有關進展。

28. 高級助理法律政策專員表示，他預期當局會在下一個立法會會期初提交關於此事項的條例草案。

VI. 海外證人透過電視直播聯繫作證

(立法會CB(2)1360/01-02(01)及(02)號文件)

29. 高級助理法律政策專員闡述政府當局就修訂法例以規定海外證人在刑事法律程序中透過電視直播聯繫作證的建議所擬備的文件(立法會CB(2)1360/01-02(01)號文件)。文件解釋了立法建議的基本原則及詳情。他補充，政府當局正就建議諮詢法律專業團體、香港大學和城市大學的法律學院。

30. 主席告知委員，律師會曾在函件(立法會CB(2)1360/01-02(02)號文件)中表示該會正考慮有關的立法建議，並會於適當時候擬備意見書。大律師公會原則上支持建議。

31. 主席詢問立法建議的擬議適用範圍。副刑事檢控專員回答時表示，擬議安排旨在針對在海外居住但未能或不願來港出庭作證的證人而設。目前唯一的做法是

由香港法院發出請求書，或由律政司司長依照相互法律協助程序提出請求，向證人錄取證供。此舉涉及要求獲請求協助的司法管轄區查問證人，並將所錄取的證供以書面方式在香港呈堂，這些都會耽延香港法庭取得證供。讓海外證人在外地透過電視直播聯繫向香港法庭作證，將大大減少安排證人來港作證對其帶來的不便及這方面的旅費支出，同時還可讓法庭安排盤問證人，使法庭有機會觀察證人的言行舉止。

32. 副刑事檢控專員補充，根據立法建議，訴訟一方如希望法庭援引並聽取海外證人透過電視直播聯繫作供，必須事先提出申請，並得到香港法庭批准。該方可自行決定循相互法律協助途徑，或不經海外機關協助而私下作出安排。

33. 何俊仁議員提述政府當局文件第10段所載有關香港與海外司法管轄區之間的交互安排，他詢問為何應“容許”香港證人透過電視直播聯繫向海外法庭作證。

34. 副刑事檢控專員答稱，一般預期有人會私下作出自願安排，但亦可能有海外司法管轄區要求相互法律協助，請香港法庭作出命令透過電視直播聯繫向在香港的證人取證。再者，安排透過電視直播聯繫作證亦須動用香港法庭的設施。

35. 主席詢問當局曾接獲多少宗海外司法管轄區的有關要求。

36. 副首席政府律師(國際法律科)答稱，目前大約每月接獲一宗要求，而海外司法管轄區向香港作出此類要求亦越來越普遍。

37. 副刑事檢控專員補充，大部分其他普通法司法管轄區均有類似法例，容許透過視象直播聯繫作證。他表示，以新加坡為例，視象聯繫科技不單用於向海外證人取證，亦應用於初步法律程序中，讓與訟雙方雖身在當地，卻可無須親自出庭應訊。

38. 副刑事檢控專員回答何俊仁議員時表示，目前，根據《高等法院規則》，高等法院法官有權准許在民事法律程序中，按自願原則，以電視直播聯繫取證。

39. 對於主席有關立法時間表的問題，副刑事檢控專員回應時表示預期可於2002年5月向立法會提交條例草案。他補充，當局現正在高等法院設置一個具備先進科技的法庭，庭內裝設海外電視直播聯繫設施，預計於2002年9月全面投入服務。

政府當局

40. 主席表示，她預期有關的法案委員會會於適當時候研究立法建議的詳情。她建議政府當局開始蒐集關於海外司法管轄區所作安排的資料，待法案委員會成立後供其考慮。

VII. 其他事項

關於“民事司法制度改革”的議案辯論

41. 主席告知委員，由終審法院首席法官成立的工作小組所擬備的民事司法制度改革中期報告及諮詢文件（“諮詢文件”）的諮詢期將於2002年4月30日屆滿。為讓議員有機會對此重要事宜提出意見，她已在較早前提議於2002年4月24日的立法會會議（即諮詢期屆滿前最後一次立法會會議）上進行議案辯論。然而，由於其他議員亦希望在該立法會會議上動議辯論，須以抽籤決定辯論時段的分配；她徵詢委員對如何進行此事的意見。她特別就事務委員會應否徵求內務委員會同意撥出一個時段供內務委員會主席就此事動議議案辯論請委員提出意見；而事實上，內務委員會主席過往亦曾就正諮詢公眾的重要事項動議議案辯論。

42. 秘書表示，決定2002年4月24日立法會會議辯論時段分配的抽籤，將於2002年4月8日舉行。

43. 委員普遍同意，鑒於諮詢文件的專門性質，宜由事務委員會主席動議議案。此外，委員認為，即使立法會在諮詢期屆滿後才就諮詢文件舉行議案辯論，工作小組亦不應會拒絕考慮立法會辯論後提出的意見。與會各人同意事務委員會主席取得辯論時段後就此事項動議議案辯論。

（會後補註：主席取得2002年5月8日立法會會議的辯論時段。）

秘書

44. 委員要求秘書致函工作小組轉達事務委員會的決定。

45. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年5月24日