

2002 年 6 月 24 日

立法會司法及法律事務委員會會議

資料文件

建議修訂《物業轉易及財產條例》(第 219 章)諮詢文件
關於由法團簽立的物業轉易文件

背景

《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 20(1)條規定，如果在文件所加蓋的法團印章有兩名訂明身分或職位的簽署人簽署以示真確，而這兩人分別具有第 20(1)條指定的必需身分或職位，則由法團簽立的文件須當作已妥為簽立。該條例第 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。香港律師會指出，鑑於對第 23 條的效力有明顯的誤解，以往許多法團簽立的物業轉易文件都是由單一董事核簽，但這樣的核簽方式可能現已無法證明或推定該文件妥為簽立，結果是許多賣家無法證明其物業有妥善的業權。

2. 2001 年 7 月，在 *Grand Trade Development Ltd 訴 Bonance International Ltd* [2001] 3 HKC 137 案中，上訴法庭裁定第 23 條只適用於文書表面上看似妥為簽立的情況。假如文書在有加上有關簽署人身分(舉例說以‘已獲董事局妥為授權人士’)的描述下簽署，而不是只以董事之一的名義簽署，則第 23 條應該適用。轉讓契如沒有載明這些具體字眼，則第 23 條不適用。

3. 香港律師會呈交修訂現行法例的論據，建議在該條例中加入有關推定的新增條文(建議的第 23A 條)。律師會建議，根據該項推定，一份聲稱是由法團或代法團簽立的物業轉易文件，將推定為已經

妥為簽立，直至相反證明成立為止。擬議第 23A 條的條文如下－

“23A(1) 關於物業轉易的契據或其他文書(不論何時簽立)如看似是集體法團或代集體法團簽立，須推定為已妥為簽立，直至相反證明成立為止。

(2) 在與物業轉易有關的交易中，如有關契據或文書的簽署人會是根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件獲得該法團授權的人，則不論該項權力的來源或授予該項權力據稱所用的授權方式有否在有關契據或文書上描述或提及，交易的一方在任何情況下都無須也無權查詢該簽署人的權力。

(3) 凡契據文書或交易關乎土地或任何土地上的權益，或承諾的契諾，或押記，或土地的其他產權負擔，均在本條中視作與物業轉易有關。”

4. 2002 年 1 月，政府向香港律師會、香港大律師公會、消費者委員會、香港產業交易法律學會有限公司和其他關注人士或團體(合共 17 個)發出諮詢文件，請他們在 2002 年 3 月 31 日前提出意見。諮詢文件副本載於附件 A。

5. 政府在諮詢文件的第 26 至 36 段對建議的第 23A 條表達了下述的初步意見。

(a) 建議的第 23A 條所涵蓋的範圍看來過廣。

(b) 第 23 條的效力既然獲法庭闡明，代表法團賣方的律師日後對確保文書妥善簽立一事，應該沒有困難，買方也可獲妥善的業權，因此似乎沒有理由就適用於日後法團簽立的文書作出建議的修訂。

(c) 按現行法律，在沒有訂明相反的合約條款下，倘不能證實或推定妥善的業權，買方有權拒絕完成交易。修訂建議一旦生效，在由單一董事簽立的交易中，買方隨即會失去這方面的

權利，但卻不能保證部分交易確實是未獲授權的。

(d) 建議的第 23A 條提出了妥為簽立的推定，卻不要求文書須“看似”妥為簽立，以及會實質改變既定法律和實務守則。

(e) 倘形式上出現欠妥之處，似乎應該按每宗個案的情況處理，而不是訂立推定條文，把已獲接受的正式要求的標準降低，甚至把第 20(1)條、第 23 條和普通法所訂明的審慎標準也調低。

6. 政府在諮詢文件的第 37 至 44 段建議訂立替代的條文。根據該替代條文，倘轉讓契表面上出現沒有妥為簽立的情況(第 23 條的推定條文因此不適用)時，即使契據的簽立出現形式上欠妥之處，如從各種情況看來，賣方毫無疑問擬將業權轉歸買方，不存在有關轉讓契約在以後的訴訟中作廢的實際風險，則可推定契據已把妥善的業權轉易，直至相反證明成立為止。

7. 政府在諮詢文件第 46 段邀請各界人士對修訂建議，特別就以下問題，發表意見：

問題 1. 你是否同意有立法的需要？

問題 2. 你是否支持建議的第 23A(1)條，或支持制定一條涵蓋範圍較狹的條文？

問題 3. 你是否支持建議的第 23A(2)條？

問題 4. 你是否贊同以政府所提出的推定，用以取代第 23A 條或作為第 23A 條的補充？

對諮詢文件的回應

8. 截止 2002 年 6 月 6 日為止，政府共收到 25 個團體／人士的回應，撮要載於附件 B。20 名回應者贊同需要立法；4 名無條件支持建議的第 23A(1)條；16 名認為建議的第 23A(1)條涵蓋範圍過廣，但其中

10 名表示會接受一個較狹義的版本。關於建議的第 23A(2)條，4 名回應者給予該條款無條件支持；10 名拒絕接受第 23A(2)條，並沒有作進一步考慮。至於政府的建議，8 名回應者接受以此作為第 23A 條以外附加的條文。更詳盡的撮要載於附件 C。

修訂後的第 23A 條

9. 香港律師會聯同香港大律師公會及香港產業交易法律學會有限公司擬備了修訂的第 23A 條，並在 2002 年 4 月 26 日去信政府，提交該修訂條文如下：

“23A(1) 就證明業權而言，契據(不論何時簽立)如看來是由集體法團或代集體法團簽立，並經簽署人核簽，而有關簽署人會是根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件獲得該法團授權，則不論該項權力的來源或授予該項權力據稱所用的授權方式有否在有關契據上描述，須推定該契據已由看來是根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件授權的簽署人妥為簽立，直至相反證明成立為止。

(2) 如賣方出示或已出示任何有關任何土地業權證明的契據，而契據看來是在該土地售賣合約日期前不少於 15 年簽立者，則就任何有關該土地業權的問題而言－

(a) 在該合約的各方之間；以及

(b) 在相對於任何其他人而言能惠及該合約的買方的情況下，

須決定性地推定該契據是有效地簽立。

政府對修訂的第 23A 條的初步意見

10. 修訂的第 23A 條的推定適用範圍已大大縮窄，以處理指出的弊端。有關推定僅適用於契據。原來的第 23A 條對契據以外的文件所造成的非故意“副作用”已經消除。

11. 該兩款條文的推定僅為證明業權而產生的，並不適用於即時交易的契據。法律執業者目前處理現有交易所需的審慎不懈標準，不會因而降低。

12. 修訂的第 23A(2)條以第 13(4A)條為模式，與有關業權證明的現有規定一致。根據第 13(4A)條，如賣方出示或曾出示任何文件作為任何土地業權的證明，而該文件看來是根據授權書簽立，且該文件是在該土地售賣合約日期前不少於 15 年簽立者，則就任何有關該土地的業權的問題而言，在該合約的各方之間，以及在相對於任何其他入而言能惠及該合約的買方的情況下，須決定性地推定該授權書是有效地簽立，在該文件簽立時仍然有效，並有效地授權簽立該文件。

13. 根據修訂的第 23A(2)條，對於看來是法團於土地售賣合約日期前不少於 15 年簽立的契據，須決定性地推定該契據是妥為簽立。即使其後出現相反證據顯示契據的簽立出現欠妥之處，買方的利益也不會受到影響。

14. 就法團於土地售賣合約日期前少於 15 年簽立的契據而言，修訂的第 23A(1)條的決定性推定並不適用。不過，修訂的第 23A(1)條則可能適用。根據該條款，只要有關簽署人會是根據有關法團的組織章程細則或其他章程文件獲得該法團授權，則須推定該契據妥為簽立，直至相反證明成立為止。本條款肯定會有利於進行物業轉易交易。不過，這是可推翻的推定。有些簽立的文件實際上可能未經授權，並受到質疑。當購買有關物業後，如有關推定其後遭證據推翻，買方的利益將會受到嚴重損害。

15. 為保障買方的利益，政府認為只有當若干指明情況出現時，方可引發修訂的第 23A(1)條的推定。為減低該推定遭推翻的可能性，有關的指明情況必須使人信服不存在買方業權會被質疑的實際風險。

16. 政府因此建議在修訂的第 23A(1)條之後，加入以一位香港大學法律講師的建議為基礎的條款－

(2) 第(1)款的推定僅適用於下列情況－

(a) 契據於該土地售賣合約日期前簽立超過 10 年；或

(b) 契據於該土地售賣合約日期前簽立超過 5 年，而該法團於該土地售賣合約日期前已解散超過 3 年；或

(c) 契據於該土地售賣合約日期前簽立超過 5 年，而該法團於該土地售賣合約日期前已清盤超過 4 年。

(3) 就第(2)款而言，“解散”和“清盤”指《公司條例》(第 32 章)不時訂明的適當程序或該法團註冊地的法律訂明的任何相等程序。

17. 如修訂的第 23A(1)條的推定不適用，賣方仍可根據第 20(1)條及第 23 條(如適用者)的推定，按現行的規定來證明業權。

18. 香港律師會建議修訂的第 23(A)(2)條將會重新編為第 23A(4)條。

19. 如上文第 16 段的修訂建議獲得考慮，政府認為修訂的第 23A 條是解決香港律師會所指弊端的可行方案。

20. 政府會參考委員對本文件的回應，並建議在 2002－03 年度上半年的立法會會期爭取立法時間，把已綜合各項修訂建議的條例草案提交立法會審議。

律政司

2002 年 6 月

#52991