

參考文件

立法會房屋事務委員會

遺失或難以辨認的政府租契

目的

因應委員在事務委員會二零零三年一月十四日會議席上提出的要求，本文件告知各委員有關遺失或難以辨認的政府租契的立法建議現時的情況。

背景

2. 若干舊政府租契在第二次世界大戰期間或因隨著時日漸久而遺失或變得難以辨認。一九八四年制定的物業轉易及財產條例(第 219 章)第 13(1)條規定，土地買方有權要求賣方出示有關的政府租契，作為該土地業權的證明。遺失及或難以辨認租契的問題，可能妨礙物業順利轉易。為了解決有關問題，政府打算制定新的法例，以重整遺失及難以辨認的租契。

建議法例的現況

3. 建議法例旨在設立機制，重整遺失及難以辨認的政府租契和有關的土地文件，令重整的租契和有關土地文件，享有原本的租契和有關文件的地位，以方便物業轉易。因此，政府必須確保這些重整文件的條款與原本的文件盡量接近。不過，由於原本的條款與重整的條款可能有差異，因此建議的法例必須提供途徑，讓受影響的人士可以提出反對及上訴，或尋求法律上的補救，以幫助有關人士保障其物業權益。

4. 我們正在尋求一個可行的重整機制；我們打算就建議諮詢主要的有關團體，然後才定案以便向立法會提交條例草案。由於建議法例十分技術性和複雜，諮詢和草擬法例程序都需要時間，因此，我們預計或只能在二零零四至零五年度才可備妥有關條例草案。

5. 必須注意的是，即使租契已經遺失或難以辨認，業權轉易仍有可能進行。如有清晰和有利的旁證，可以證明遺失或難以辨認的政府租契內容以及有關租契已適當地簽訂，即符合物業轉易的有關法例規定，可以進行物業交易。此外，地政總署亦透過交回及重批土地的方式，個別處理遺失或難以辨認的政府租契。根據這個機制，土地業權人必須交還有關地段的所有權益，然後由政府按雙方同意的條款把該地段重新批予該人。

房屋及規劃地政局  
二零零三年二月