

《1999年成文法(雜項規定)條例草案》第6及7條
有關《物業轉易及財產條例》(“上述條例”)的建議修訂

問題

政府較早前就上述條例草案發表的文件(檔號：CB(2) 1028/99-00(2)，於2000年2月15日提交審議)第12段指出，政府會進一步考慮香港產業交易法律學會有限公司(“學會”)提出的建議，把擬為無法追查按揭記錄的個案所提供的寬免，擴展至沒有涉及出售或交易、只是物業擁有人有意把有關物業加按或再抵押套現的個案(“學會的建議”)。

2. 上述文件自2000年2月8日發表後，香港律師會於2月11日及3月2日去函政府(副本已交上述條例草案委員會秘書傳閱)，表示同意學會的建議。此外，該會(在其附於前述第二封信的文件中)就：(a)申請費的規定；(b)保留承按人根據《時限條例》第14條在新界土地擁有的權益；及(c)逆權管有及《時限條例》第十四條的相互關係，提出建議。

其他考慮因素

3. 之後，政府要求學會根據本身的執業經驗，告知政府準承按人有多少次因物業多年前曾有輕微產權負擔，而拒絕貸款申請。此外，政府也要求香港律師會就學會的建議提出意見。

4. 學會未能在指定限期提供這方面的資料，但卻指出，政府並

無理由因問題不常見，便不修訂法例解決問題(學會 2000 年 2 月 29 日的來函副本見附件 A)。

5. 香港律師會並未就準承按人因物業多年前曾有輕微產權負擔而拒絕貸款申請多寡而作評論。

政府對學會的建議的回應

6. 政府認為建議有可取之處，理由如下—

(a) 本條例草案建議的修訂與學會目前建議的修訂，所根據的都是同樣基準，那就是承按人下落不明，同時即使業主打算和願意還款，按揭也不能解除的情況。

(b) 法院會按照每宗個案的情況，裁定是否適宜發出申請所要求的命令，以及發出的條件。申請人有責任令法院信納發出命令是適當的安排。

(c) 業主打算如何處置有關物業而據此給予或不給予寬免，並不合理。

(d) 本條例草案的修訂建議以《1925 年物業法法令》第 50 條為藍本，該條文並無給予寬免的規定，但澳大利亞和新西蘭最近頒布的有關法例卻有這方面的規定。

7. 政府準備考慮以委員會審議階段修訂建議的方式採納建議，在接獲上述條例草案委員會的意見後，將有所決定。

政府對律師會建議的回應

費用

8. 同樣，政府打算以委員會審議階段修訂方式採納律師會有關申請費規定的建議。

新界土地

9. 政府認為有關新界土地的修訂建議是無必要的，及/或超出現行條文的涵蓋範圍，理由如下—

- (e) 任何從管有承按人取得新界土地所有權的現有擁有人都是透過法律的運作而取得業權，而不會受到目前的修訂建議影響。事實上，管有承按人必是因業主欠繳還款而取得所有權或已因《時效條例》第 14 條的運作而確立所有權後，才可以把所有權轉移，而在所有權連串轉移之後，由管有承按人至現有擁有人，都沒有理由會要求將管有承按人的所有權剔除。
- (f) 唯一可能提出要求剔除管有承按人所有權的，便是因《時效條例》第 14 條的施行而遭管有承按人剝奪所有權的原按揭人，或是其他依賴原按揭人的權益而申索的人士。第 14 條不容許他們這樣做。
- (g) 如果管有承按人只是理論上具管有權，而其人本身實際上無法可尋，同時法定時限又尚未屆滿，那麼，願意清還按揭的按揭人應該有權這樣做；這種情況正是我們修訂建議的涵蓋

範圍。

- (h) 如果承按人理論上管有所有權，但在按揭人有意清還按揭時故意避開，並把權益轉讓，這種情況及所涉的問題並不屬目前修訂的涵蓋範圍。

逆權管有及《時限條例》第 14 條的相互關係

10. *Common Luck Investment Ltd. V. Cheung Kam Chuen FACV No. 22 of 1998* 的判決關乎逆權管有及《時限條例》第 14 條的相互關係，政府認為是超出本修訂草案第 6 及 7 條的範圍，政府會詳細考慮律師會的說法，如認為恰當，會於另一次機會處理所涉及的問題。

一般內務事宜

11 政府藉此機會請各委員注意 CB(2)1028/99-00(02)文件第二頁第 7 段；該段列明(新西蘭)《1952 年物業法法令》第 102A 條對承按人下落不明時的情況的規定。第 102A 條事實上說明按揭人下落不明的情況。條文的正確編號應為第 87 條，全文請參看附件 B。不便之處，敬請原諒。