

## 《土地業權條例草案》條例草案委員會 妥善業權證明書

### 目的

本文件研究有關業權註冊制度規定所需要的妥善業權證明書的問題。

### 背景

2. 根據《土地業權條例草案》建議的方案，申請把在契約註冊紀錄的物業轉至業權註冊紀錄時，須附上律師發出的妥善業權證明書。把物業轉至業權註冊制度前有需要核實業主的業權，因為這樣做可以合理地保障個人權益。建議律師發出業權證明書的規定旨在保持現行物業轉易制度的效率，以及避免因額外的程序而需要增加收費。(有關增加收費的詳情見 CB(1)1464/02-03(04)“轉制機制”文件內)。

### 提供證明書的需要

3. 需要提供妥善業權證明書的規定源於註冊的效力。除了不是以有值代價轉讓物業的情況外，把物業轉至業權註冊制度不僅可消除任何沒有註冊的權益(凌駕性權益除外)，還可清除先前存在的業權欠妥之處。一般來說，這樣做法，可以使日後的交易各方放心和得到保障，又可維持轉易工作的效率，效果理想。

4. 然而，如果不核實業權，除了技術上的欠妥之處外，真正的權益也有可能被剝奪。因此，實有必要採取合理的步驟保障該等權益，以及保護交易各方免受如因辦理註冊導致該等權益被終絕而引起的申索。這一點可以透過律師查核業權的程序做到。律師發出的妥善業權證明書是確認業權已獲查核，而且有關業權看來妥善而不受任何質疑。如沒有上述查核業權的程序及律師憑專業判斷作出的聲明，土地註冊處就沒有理據處理申請和辦理註冊。

## **查冊中揭露的問題**

5. 目前許多問題都有可能在查核業權的過程中被揭露，這些問題大致上可分類為：

- (a) 進行交易前業主必須履行的義務；**
- (b) 可解決的事項；**
- (c) 必須作出判斷的不明確的事項； 及**
- (d) 律師或建議交易的各方都不能處理的問題。**

6. 現時來說，除了最後一項外，上述影響業權的問題都可以得到解決，交易因而可以進行。同樣地，如目前這些問題對最終交易不構成難以克服的困難，也應該不會阻礙根據業權註冊制度發出妥善業權證明書。

7. 以下各段舉例說明上述各類問題所產生的各種疑難，以及在申請業權註冊時如何處理這些問題。

## **必須履行的義務**

8. 業主在轉讓物業前必須履行的義務：

### **(a) 按揭**

完成買賣手續前，賣方有責任解除物業的按揭。

大部分個案都簡單直接。賣方會解除按揭以便進行交易。

然而，有些舊按揭仍然登記在註冊紀錄上，但沒有解除這些按揭的紀錄，而這些按揭是否仍具法律效力也未能確定。在這情況下，律師可以提出需要法庭聲明有關按揭不再有效，或作出判斷，斷定有關個案與法庭曾經宣告按揭不再有效或不再具有有效能力的個案相似。如已經作出聲明或律師認為繼續進行交易沒有問題的話，妥善業權證明書仍可發出。

## **(b) 建築物命令**

如根據《建築物條例》(“該條例”)發出的命令，如拆卸令(該條例第 24 條)、封閉令(該條例第 27 條)及危險山坡令(該條例第 27A 條)已獲註冊，有關命令便會構成業權負擔，賣方完成交易前應該清除這些業權負擔，除非買家同意承擔有關命令的法律責任。

## **(c) 其他負擔**

賣方必須解決如押記令及待決法律程序等其他業權負擔，以便顯示妥善業權。

如押記令註冊在某一物業的註冊紀錄上，賣方必須出示解除物業押記的證據。如有待決法律程序已針對某物業註冊，賣方須在完成買賣手續前解決有關法律程序。

9. 業主如沒有解決按揭、法庭命令或執行命令等問題，在轉讓物業時遇到障礙，是註冊預期的效果，並不屬欠妥之處。這樣可使締約各方對簽訂的合約承擔責任，並可鼓勵他們尊重法庭和遵守其他法例。處理業權註冊制度的轉制個案時，律師應確保在發出妥善業權證明書前，有關方面必須履行或妥善處理所有這類義務。

## **可解決的事項**

10. 物業轉讓交易進行前，業主可解決的業權問題舉例如下： -

### **(a) 惠及第三方的非書面衡平法權益**

如配偶一方曾負擔物業買款，他或她可根據所謂“歸復信託”取得物業的衡平法權益，這是物業非書面衡平法權益的一種。如該配偶以書面聲明放棄他/她的物業權益，賣方便可以證明妥善業權，交易可以進行，而在轉至業權註冊制度的個案中，也可以發出妥善業權證明書。

## **(b) 欠妥的授權書**

賣方必須出示授權書，證明簽署人獲授權簽署任何在現時交易前已經簽立不足 15 年的業權文件，該授權書必須授權作出所涉的作為，並且已經妥為簽署。

如授權書欠妥，授權書的授權人可能被要求確認受質疑的文書，如備有這類確認，交易便可以進行，也可為業權註冊制度下的轉制個案發出妥善業權證明書。

## **(c) 不清晰的土地界線**

如土地界線不清晰，律師須建議其委託人聘請土地測量師釐定正確的土地界線。如與毗鄰地段的業主就土地界線存有爭議，可透過洽商達成協議或向法庭申請釐定界線，協議一旦達成或界線一旦獲釐定，交易便可進行，也可為轉至業權註冊制度的個案發出妥善業權證明書。

## **(d) 簽署及身分識別文件存有差異**

律師可以要求簽署人就簽署差異作出法定聲明，並且就身分識別文件的差異提供令人滿意的解釋。上述聲明和解釋一旦備妥，交易便可進行，也可為轉至業權註冊制度的個案發出妥善業權證明書。

### ***必須作出判斷的不明確的事項***

11. 在某些情況下，查核業權的律師必須判斷物業業權是否妥善，並且就該判斷向其委託人提供法律意見。舉例來說：

#### **(a) 遺囑字眼含糊不清**

如遺囑中關於遺囑執行人有否出售物業的權力方面有含糊不清之處，律師便須自行判斷遺囑執行人簽立的轉讓契是否具法律效力，還是可能會受到有效質疑。

**(b) 佔用人根據因一方欠缺行動而作出的判決而藉逆權管有權利持有物業**

如判決是在某一方缺席審訊的情況下作出，其後法庭可按該方的申請宣告判決無效。申請必須在審訊後七天內提出，但法庭有權延長期限。

基於上述原因，律師必須在考慮到案件的情況下，判斷有關判決會否被宣告無效，從而決定應否發出妥善業權證明書。

**阻礙發出妥善業權證明書的欠妥之處**

12. 有些欠妥之處不能由有關各方以任何方法解決，如出現這些欠妥之處，賣方便不能顯示妥善業權，舉例如下： -

**(a) 遺失政府租契**

《物業轉易及財產條例》(第 209 章)第 13(1)條規定賣方須向買方出示政府租契或政府租契核證副本作為業權證明。除非有明文的相反協議，否則交易不可進行。

**(b) 沒有事先取得房屋委員會的同意而轉讓居者有其屋計劃單位**

根據《房屋條例》(第 283 章)，業主在未取得房屋委員會的同意前不可把單位轉讓至第三者，直至指定期限屆滿及已支付房屋署署長評定補地價的款項，否則轉讓契會無效。買方如要證明業權妥善，必須出示任何房屋委員會確認收到補地價款項和取消單位讓與限制信件的正本或核證副本，否則交易屬無效，也因此不能根據業權註冊制度發出妥善業權證明書。

**(c) 簽立不妥的重要業權文件**

賣方必須證明他所出示的文件都已妥為簽立，最常見的簽立欠妥例子是某公司簽立轉讓契時由一名董事見證，但公司的組織章程細則規定須由兩名董事見證。

#### **(d) 暫止註冊契約**

暫止註冊契約是根據《土地註冊條例》(第 128 章)被中止註冊的文書，而這些文書還未被有關方面撤回或更正。

這些契約可能影響業權，由於契約還未根據第 128 章註冊，因此不能轉至業權註冊紀錄。受暫止註冊契約影響的物業不能轉至業權註冊紀錄，直至因暫止註冊契約引起的不明確之處透過契約註冊或刪除得到解決為止。在大部分情況下，暫止註冊契約的問題可以很快便獲得解決。但多年來始終積壓了一些交契方還未解決的個案。雖然在某些情況下，有關各方可能會向法庭申請發出命令刪除這類契約，但在其他情況，這些契約會對進行交易造成障礙。

#### **證明書**

13. 一般來說，律師發出妥善證明書時，須述明他已經查閱賣方根據《物業轉易及財產條例》第 13 條出示的所有業權契約，並信納賣方有妥善業權。因此，根據目前情況，市民預期律師理應以專業謹慎的態度作出審核，以便確立妥善業權。我們會與律師會研究妥善業權證明書的詳細字眼。

房屋及規劃地政局

二零零三年四月