

**《土地業權條例草案》條例草案委員會
轉制機制及妥善業權證明書補充文件**

目的

本文件回應委員在條例草案委員會第一、三、四及九次會議上，就建議的轉制機制和妥善業權證明書提出的問題。

第一次會議

2. 委員要求政府就如何根據建議的土地業權註冊制度處理下述情況提供意見 -

- (a) 業權的不明確和欠妥之處；
- (b) 遺失土地契約或集體政府契；
- (c) 欠清晰的土地界線(例如在相鄰地段的土地)；及
- (d) 涉及法律程序的逆權管有個案。

3. 關於第 2(a)段，“業權的不明確和欠妥之處”涵蓋的範圍可以很廣泛。在第四次會議研究的“妥善業權證明書”的文件，政府已概要地說明四個主要類別包括 13 個特定問題，這些問題包括第 2(b)及(c)段的事項。

4. 關於第 2(d)段，一般來說，逆權管有會根據條例草案第 24(1)(i)條當作凌駕性權益來處理。

第三次會議

5. 委員要求政府提供妥善業權證明書的樣本，以供條例草案委員會參考。
6. 我們的意向是妥善業權證明書屬首次註冊申請書表格的一部分。證明書尚未擬妥，我們打算與律師會磋商，以便制訂有關細節。

第四次會議

7. 委員提出以下幾方面的關注：
 - (a) 律師發出妥善業權證明書時，須述明他已根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第十三條審核賣方提供的所有業權契約，並且信納賣方備有妥善業權。然而，律師不容易符合這項規定，因為：
 - (i) 要解決某些在轉讓前需要解決的業權問題其實非常困難。舉例來說，如果授權書欠妥，要找尋授權書授權人的下落，以便確認受質疑的文書便非常困難；及
 - (ii) 如果業權有[以“妥善業權證明書”為題]文件第 12 段所述的欠妥之處，妥善業權證明書便不能發出。
 - (b) 鑑於上述(a)所述的問題，部分律師即使不信納賣方備有妥善業權，也可能因希望完成交易而發出妥善業權證明書。因此，買方的權益便會不當地受到影響。
 - (c) 鑑於發出妥善業權證明書所牽涉的法律責任，律師可能需承擔大幅增加的保險費。
8. 委員也要求政府制訂機制，以解決應否為有關物業發出妥善業權證明書的紛爭。一個建議方案是，如果買賣雙方的代表律師都同意，個案可訟諸法院作出裁定。
9. 政府認同確實有些律師難以或不能解決的問題，使其不能告知委託人他所持有的物業不會受到干擾。在這情況下，律師如果發出妥善業權證明

書，便屬不明智。我們認為，跟目前情況一樣，律師在審查業權時應採取專業謹慎的態度，以確立妥善業權，避免先後發生第 7(b)及 7(c)段所述的情況。我們相信律師會也將繼續規管其會員的專業操守。

10. 正如在“妥善業權證明書”文件指出，大部分的物業欠妥之處都可以得到適當處理，不應導致買方擁有的財產受到干擾。舉例來說，建築物命令可以透過下述方法處理：規定賣方在交易完成前解除命令，或買方同意接受命令述明的法律責任。無論如何，政府正考慮應否及如何向辦理物業轉易的律師提供指引，以處理業權註冊制度下可能產生的不同業權問題。我們打算就此事徵詢律師會的意見。就此，我們也會一併研究是否有需要設立排解糾紛的機制及機制的形式(上文第 8 段)。

第九次會議

11. 委員要求政府提供政府與律師會就商議妥善業權證明書問題的進度報告。政府已非常仔細考慮過律師會向條例草案委員會提供的意見，由於大部分的意見均屬一般性意見，因此，我們認為有需要與律師會進行更深入的討論，以便能夠具體界定已察覺到的問題。除了先前的非正式討論外，我們正安排與律師會就此舉行正式會議，並將於稍後通知委員有關進展情況。

2003 年 7 月

房屋及規劃地政局