

司法及法律事務委員會於2002年6月24日的會議摘錄

X X X X X X

IV. 有關由法團簽立轉易文件的諮詢文件

(立法會CB(2)1749/01-02(01)、2139/01-02(01)及(02)，以及2352/01-02(01)號文件)

29. 主席向委員簡述此事項的背景。她表示，政府當局曾於2002年1月發出諮詢文件，就香港律師會提出修訂建議以糾正在現行法例下有關由法團簽立轉易文件的問題一事，諮詢相關團體的意見。根據《物業轉易及財產條例》(“轉易條例”)第20(1)條，文件若已蓋上印章，而印章由兩名各具備第20(1)條訂明的所需身分或職位的簽署人認證，而該兩人的身分或職位亦已註明，則該文件須當作已妥為簽立。轉易條例第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。基於很多人明顯對第23條的效力有誤解，很多以前由法團代表簽立的轉易文件只由一名董事核簽，而核簽的方式可能現時已無法證明或推定該文件已妥為簽立。有關公司可能現已倒閉，負責人下落不明，又或所需的董事會決議未能尋獲，以致很多賣家無法證明其擁有物業的妥善業權。

30. 律師會建議修訂轉易條例，在條例加入新增條文(擬議第23A條)，引入一項推定。律師會建議，根據該項推定，轉易文件如看來是由法團或其代表簽立，將推定為已妥為簽立，直至相反證明成立為止。擬議第23A(1)及(2)條載於**附錄I**。

31. 主席補充，事務委員會曾於2002年3月20日舉行會議，聽取各相關團體對此事的意見。各相關團體雖然同意必須修改法例以解決此情況，但其主要關注的，是律師會的修訂建議範圍太廣。事務委員會已要求政府當局考慮各團體在會議上提出的意見，並向事務委員會匯報諮詢的結果。諮詢期於2002年3月31日屆滿。

32. 主席告知委員，在該次會議後，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(“交易學會”)對第23A條作出修訂，並於2002年4月26日向政府當局提交該修訂條文。經修訂的第23A條載於**附錄II**。

33. 主席表示，現時政府當局認為只有當若干指明情況出現時，方可引發經修訂的第23A(1)條所訂的推定。為減低該推定遭推翻的風險，有關的指明情況必須使人信服不會存有令人質疑買方業權的實際風險。政府當局因此建議在經修訂的第23A(1)條之後，加入兩款條文(附錄III)，而將律師會提出的經修訂第23(A)(2)條重新編訂為第23A(4)條。

34. 主席繼而請各團體的代表發表對政府當局所提修訂建議(載於附錄III)的意見。

35. 陳景生先生表示，大律師公會、律師會及交易學會的代表曾於2002年6月22日討論政府當局的修訂建議，各代表均認為有關修訂只會令情況更複雜。他們認為，針對政府當局在其文件(立法會CB(2)2352/01-02(01)號文件)第14段所提的關注事項，較佳的處理方法是將經修訂第23A(1)條中最先出現的“契據(deed)”之後的“(不論何時簽立(whenever executed))”等字眼刪除，而在同一款內“看來是...簽立(purporting to be executed)”後加入“在此條文生效前(prior to the commencement of this section)”。

36. 律師會的周君倩女士補充，政府當局提出的修訂建議會令情況更複雜的原因之一，是香港很多人會為持有單一項物業而成立公司，而在物業出售後將公司棄之不顧。即該公司的董事不會將公司清盤或解散，直至公司註冊處將公司除名為止。周女士又表示，附錄II所載修訂建議的法定推定會處理指出的弊端，並只適用於契據，而非原來草擬的“或其他文書”。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。此外，該法定推定僅有助證明業權，但不會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。

37. 余若薇議員問及附錄II所載律師會提出的經修訂第23A條第(1)及(2)款的關係，陳景生先生回答時表示，第23A(1)條旨在就因賣方不能出示董事會決議以證明契據簽署人已獲法團授權代表該法團簽署有關契據，或因契據並無訂明簽署人在法團內的身分，以致無法將物業出售的情況作出救助。經修訂的第23A(1)條並非為日後交易而設，原因是，既然轉易條例第23條的效力已獲法庭闡明，代表法團賣方的律師日後在確保文書已妥為簽立方面，應再無困難，買方也可獲妥善業權。

38. 陳先生又表示，與經修訂的第23A(1)條不同，經修訂的第23A(2)條並非只為補救過往問題而設，而是

對以往及日後交易均適用。陳先生指出，政府當局對經修訂的第23A(2)條並無異議，原因是，該條文與業權證明的現有規定一致，按規定，文件須看來是在有關的土地售賣合約日期前不少於15年已根據授權書簽立。

39. 主席詢問政府當局是否同意大律師公會、律師會及交易學會進一步提出的修訂建議(見上文第35段)。副法律政策專員回應稱，由於有關契據已妥為簽立的推定可被證據推翻，政府當局對於修訂建議能否充分保障買方的利益仍有保留。陳景生先生表示，由於有關推定是可予推翻的，即使採納附錄III所載政府當局的修訂建議，亦不能完全避免推定被推翻的風險。

40. 對於附錄III所載政府當局的修訂建議，劉健儀議員認為並不可行，兼且會引致更多爭拗和混淆，因此表示反對。就附錄II所載的經修訂第23A(1)條而言，劉議員指出，契據須經賣方法團或其代表的簽署人核簽，才看來已妥為簽立。她詢問這是否表示只有在契據上簽署人姓名下方有“法團或法團代表”等字眼，法庭才會認為契據已妥為簽立。陳景生先生回應稱，只要契據表面看來是法團契據，劉議員所述的情況應不會出現。

41. 主席作結時表示，由於亟須糾正現有問題，待有關團體進一步討論修訂建議的措辭後，政府當局應按照計劃在2002至03年度立法會會期的第一季爭取立法時段，把條例草案提交立法會。委員表示支持。

X X X X X X

**律師會提出的修訂建議 —— 擬議第23(A)(1)及(2)條
(見上文第30段)**

- 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。

**律師會提出的修訂建議 —— 經修訂的第23(A)(1)及(2)條
(見上文第32段)**

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。

**政府當局提出的修訂建議 —— 第23(A)條
(見上文第33段)**

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) 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。

(4) 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。