

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1565/04-05(04)號文件

檔號：CB1/PL/PLW

規劃地政及工程事務委員會 2005年5月24日舉行的會議

有關“遺失土地契約的問題”的背景資料簡介

引言

有不少舊政府租契都是在第二次世界大戰期間或因隨着時日漸久而遺失或變得難以辨認。根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第13(1)條的規定，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。因此，遺失及或難以辨認契約的問題，可能會妨礙物業的順利轉易。為解決有關問題，政府在2000年的施政報告中表明有意制定新的法例，以重整遺失及難以辨認的契約。

鄉議局的關注事項

2. 在2002至03年期間，鄉議局議員曾於其與立法會議員舉行的多次會議上，一再就遺失或難以辨認政府租契的事宜提出關注意見。他們關注到，根據《物業轉易及財產條例》，倘若土地業權人未能出示政府租契及批地書正本，土地買賣便無法進行，因而導致有關土地的發展和使用被凍結。當問題涉及舊批屋地的契約時，情況尤其嚴重。鄉議局議員表示，有160多份官契及超過1萬份政府租契業已遺失。據稱直至最近，當一些律師處理這些物業的轉易工作時，才注意到遺失官契的問題。倘若因為遺失契約而令物業轉易無效，有關律師將須負上彌償責任。雖然這類補償會由香港律師會的彌償基金承擔，但如基金無力償債，有關費用最終會由社會承擔。鄉議局議員籲請立法會議員促請政府當局盡快提交法例以解決有關問題。

事務委員會所進行的商議工作

3. 房屋事務委員會曾在其2003年1月14日的會議上跟進有關遺失租契的問題。據政府當局表示，即使租契已經遺失或難以辨認，業權轉易仍有可能進行。如有清晰和有力的旁證，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。

4. 委員亦察悉政府當局所作的澄清，當中指出香港律師會早已知悉有關遺失契約的問題，以及遺失契約本身並不構成向有關律師採取行動的理由。

建議的法例

5. 政府當局在2003年2月向委員表示，當局將會於2004至05年度提交法例以解決有關遺失契約的問題。建議的法例旨在設立機制，重整遺失及難以辨認的政府租契和有關的土地文件，使重整的租契和有關土地文件能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。

6. 然而，當局並沒有按計劃於2004至05年度提交建議的法例。政府當局在2004年11月提出的解釋是，由於所涉及的文書(政府租契和有關的土地文件)種類繁多，並且是在過往多年的不同時期簽發，當局在研究相關事宜時必須加倍小心，以便制訂一些較為簡單、在法律上可行、能獲公眾接受、周詳而全面的方案，從而解決有關遺失契約的問題。因此，當局在制訂相關建議方面所需的時間，比原先預期的時間更長，以致當時與主要的利益相關者所進行的初步諮詢工作才剛剛展開。政府當局計劃參照收集所得的意見對其建議進行微調，然後再進一步諮詢有關各方。政府當局打算在2005年年中左右制訂多項建議，以便能在2005至06年度立法會會期展開立法程序。

7. 相關文件一覽表載於**附錄**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關資料文件的超文本連結。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年5月23日

遺失土地契約的問題

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月14日	立法會CB(1)941/02-03號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf) 立法會CB(1)998/02-03號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0114cb1-998-c.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2003年11月25日	立法會CB(1)2482/02-03(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-2482-2c.pdf)