

立法會 CB(2)1987/07-08(01)號文件

律政司  
法律政策科  
香港金鐘道66號  
金鐘政府合署兩座1樓  
圖文傳真：852-2180 9928  
網址：www.doj.gov.hk



DEPARTMENT OF JUSTICE  
Legal Policy Division  
1/F., High Block  
Queensway Government Offices  
66 Queensway, Hong Kong  
Fax : 852-2180 9928  
Web Site : www.doj.gov.hk

本局參考 Our Ref.: LP 518/00 XI  
貴局參考 Your Ref.:  
本局傳真 Tel. No.: 2867 4226

傳真函件：2185 7845

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
法案委員會秘書  
馬淑霞女士

經：單恪全先生(高級助理法律政策專員／一般法律政策)

馬女士：

### 《2008 年成文法(雜項規定)條例草案》委員會

在 2008 年 5 月 2 日法案委員會第二次會議席上，委員就《物業轉移及財產條例》(第 219 章)(“該條例”)的修訂項目有若干提問，現把我們的答覆載列如下－

- (a) 因應香港律師會提議的草擬方式，檢討該條例擬新增的第 13A(1)條的草擬方式。
- (b) 研究擬新增的第 13A(1)條應否加上“正本”一詞。

在考慮過法案委員會委員的意見後，我們擬備了已修訂的新增第 13A 條，並會以委員會審議階段修正案提交委員審議。香港律師會對經修訂的新增第 13A 條表示贊同。

- (c) 提供香港大律師公會對該條例擬議修訂項目的草擬方式的意見書，以及接受諮詢者對有關建議的意見(如有的話)。

現隨函夾附一份文件，載述大律師公會和其他接受諮詢者的意見。

法律政策科  
高級政府律師馮淑芬

連附件

2008年5月20日

#341460

“13A. 交付契據或業權文件的正本

(1) 除非明訂有相反用意，否則土地的買方要求賣方為給予該土地的業權，只須而向買方交付的以下兩——文件的正本的權利，只限於以下文件的正本——

- (a) (如有單與該土地有關的政府租契)該租契；及
- (b) 買方根據第 13(1)(a)及(c)條而要求賣方出示作為該土地業權的證明的任何單與該土地有關的文件。

(2) 凡根據任何普通法的規則，第(1)款的規定，並不影響規定賣方可藉向買方交付政府租契或文件以外的方式，履行其給予上述土地的業權的義務，則第(1)款並不影響該等普通法規則。

(3) 如賣方在給予上述土地的業權時，無須向買方交付某份文件，則買方對該份文件沒有所有權權利或擁有權。

(4) 以下事實——

- (a) 賣方無須在給予上述土地的業權時，向買方交付某份文件；及
- (b) 買方對該份文件沒有所有權權利或擁有權，

並不影響任何其他人因該份文件在該人處存放而產生的在該土地中的權利或權益。”。

## 接受諮詢者對擬議新訂第 13A 條所作回應的文件

2006 年 4 月，政府當局就律師會建議修訂《物業轉易及財產條例》（“該條例”）第 13 條發表了一份諮詢文件。諮詢文件送交多個關注團體／人士參閱，包括香港大律師公會（“大律師公會”）、消費者委員會、香港金融管理局、香港銀行公會、地產代理監管局、香港地產建設商會、香港產業交易法律學會有限公司及法律學者，並已上載律政司網頁。

2. 大律師公會在 2006 年初次接受諮詢時，曾對原有草擬條文中一些技術問題表示關注。我們因應這些關注，對草擬條文作進一步修訂。大律師公會現已確認，對擬議的第 13A 條並無異議。2008 年 4 月 28 日大律師公會的函件副本載於附件 A。

3. 在諮詢期內，其他接受諮詢者亦就建議的修訂提出意見。我們在敲定條文之前，已詳細研究和考慮上述意見。這些意見及我們的回應載列於附件 B 的一覽表。除了上述接獲的意見外，其他所有接受諮詢者對建議均表示支持。

#341473(GTUN674170 v1)

附件 A



HONG KONG BAR ASSOCIATION

Secretariat: LG2 Floor, High Court, 38 Queensway, Hong Kong
DX-180053 Queensway 1 E-mail: info@hkba.org Website: www.hkba.org
Telephone: 2869 0210 Fax: 2869 0189

Ms. Kitty Fung
Senior Government Counsel
Legal Policy Division
1/F., High Block,
Queensway Government Offices,
66 Queensway, Hong Kong

Handwritten signature/initials

Copy by Fax
(2180 9928)
Original by Hand

28 April 2008

Dear Ms. Fung,

Re: Statute Law (Miscellaneous Provisions) Bill 2008

Thank you for your letter dated 18 April 2008, which concerns the proposed section 13A of the Conveyancing and Property Ordinance. The Bar has previously expressed its views on this Bill. I am pleased to inform you that the Bar has no further comment on the latest draft as there does not appear to be any material changes to the last version commented on by the Bar. If I may, I only wish to add that it would be desirable to proceed with the enactment procedure as soon as possible.

Best Regards.

Yours sincerely,

Handwritten signature of Rimsky Yuen, S.C.

Rimsky Yuen, S.C.
Chairman

c.c. Law Society of Hong Kong
(Mr. Lester Huang & Ms. Christine Chu)

Mr. Michael Scott, SASG/GLP
Ms. Stella Chan, GC/GLP

香港大律師公會
香港金鐘道三十八號高等法院低層二樓

Chairman 主席: Mr. Rimsky Yuen, S.C. 甄國強
Vice Chairmen 副主席: Mr. Robert Whitehead, S.C. 韋浩德
Mr. Paul Shieh, S.C. 石永泰
Hon. Secretary & Treasurer 名譽秘書及財政: Mr. Keith K.H. Yeung 楊家雄
Deputy Hon. Secretary 副名譽秘書: Mr. Stewart Wong 黃繼明
Administrator 行政幹事:

Council Members 執行委員會委員: Mr. Gary Plowman, S.C. 包樂文
Mr. Peter Duncan, S.C. 鄧樂勤
Mr. Ashley Burns, S.C. 包毅成
Mr. Leo Remedios 李美度士
Mr. Anthony Ismail 石善明
Mr. Michael Liu 廖建華
Mr. P Y Lo 羅沛然
Mr. Frederick Chan 陳慶耀
Mr. Giles Surman 蔡明哲
Mr. Sanjay Sakhrani 施浩政
GLP

Mr. Norman Hui 許文恩
Ms. Audrey Campbell-Moffat 金貝理
Mr. Edwin Choy 蔡維邦
Mr. Jonathan Chang 張天任
Ms. Elaine Liu 廖玉玲
Ms. Cancy Liu 廖慧心
Mr. Jenkin Suen 孫靖乾
Mr. Robin Egerton 艾家敬
Mr. Dennis Kwok 郭榮耀

## 附件 B

## 接受諮詢者及法律執業者的意見一覽表

接受諮詢者及法律執業者的意見	政府當局對意見的回應
(1) 建議的法例修訂旨在處理什麼“問題”及“問題”的嚴重程度為何？	(1) 律師會確認，從該會的物業委員會委員(全部都是在物業轉易方面有豐富經驗的法律執業者)及香港許多其他物業轉易事務律師的經驗得知，有關問題在香港確實普遍。
(2) 如買賣合約明確訂立一條適當的合約條文，或買賣雙方在簽訂買賣合約之前，由賣方律師審閱業權契據，並決定將會／可以向買方交付哪些文件，這可否解決有關問題？	(2) 理論上，賣方如並無持有所有所需的業權契據正本，可以(並應尋求)訂立合約條款，訂明他不受必須出示所有契據正本以給予和訂立業權這個法律責任所約束。他的律師可預先審閱文件，並建議他堅持在買賣合約中訂立適當的不受法律約束條款。  然而，在現實情況中，大部分二手市場物業交易的買賣雙方會在聘用律師審閱可供取閱的業權契據前，已在地產代理人辦事處簽立具約束力的初步協議。事實上，賣方律師並無權力可堅持在正式買賣合約中訂立適當的不受法律約束條款。

接受諮詢者及法律執業者的意見	政府當局對意見的回應
	<p>就有關建議進行諮詢前，香港律師會曾聯絡地產代理監管局，希望該局向所屬會員建議在初步協議中加入一條標準條款，解決這個普遍的問題。不過，地產代理監管局未能或不擬提供這方面的協助。因此，在有關情況下，訂立不受約束條款並非一個切實可行的解決辦法。</p>
(3) 第三方的非書面衡平法權益可能會受到什麼影響？	(3) 建議的第 13A(4)條已處理這方面的問題。
(4) 除修訂法例之外，可否透過其他方法解決這個問題，例如根據 <i>Re Halifax</i> 案的原則？	<p>(4) 根據 <i>Re Halifax Commercial Banking Co and Wood (1898) 79 LT 536</i> 一案所確立的原則，若賣方因業權文件已經遺失或銷毀，以致無法出示，則可出示證明有關文件內容的次要證據。賣方若擬引用此原則，必須同時出示由最後管有已遺失文件的人士作出的法定聲明，解釋文件是如何遺失的。</p> <p>不過，上述安排未能解決很多物業買賣個案現時遇到的問題。很多物業的現業主並未管有業權法定年期以外的舊業權契據，這是因為在先前的買賣交易中的前業主均依照過往一貫的做法而沒有向現業主提供該等文件。以前的業主本身很可能亦只收到不完整的業權契據。</p>

接受諮詢者及法律執業者的意見	政府當局對意見的回應
	<p>鑑於香港的物業易手次數頻密，上述情況顯然十分普遍。由於現業主並非已失文件的最後管有人，因此不能由他們作出所需的法定聲明。此外，現業主亦難以追查誰是最後管有有關文件的業主。況且，即使能夠查出，前業主亦缺乏動機作出法定聲明，以協助新業主。</p> <p>在很多情況下，以這種方法處理目前的問題都不可行。因此，有必要修訂法例。</p>
<p>(5) 新訂的第 13A 條對 <i>Re Halifax</i> 案的原則可能會有什麼影響？特別是該條文仍然要求出示該等文件正本，新訂條文是否具有效力以豁除該原則對有關文件的適用性？</p>	<p>(5) 建議的修訂旨在解決一個具體問題，即賣方為給予和訂立業權，無能力出示在法定年期前的業權契據正本，但這並非他們本身的過錯。建議修訂無意以任何方式豁除或更改 <i>Re Halifax</i> 案的原則的適用。建議的第 13A 條第(2)款的最後一句，明確保留該原則的持續適用性。</p>
<p>(6) 一位法律執業者建議修訂《物業轉易及財產條例》第 13 條，表明買方不可要求賣方出示在法定業權生效日期前訂立的任何文件(除惠及賣方的最後一份轉讓契外)，或就有關文件作出任何要求。</p>	<p>(6) 我們認為有關修訂會涉及對普通法及現行物業轉易常規的基本變更。我們認為沒有充分理由支持作出這樣的修訂。</p>



接受諮詢者及法律執業者的意見	政府當局對意見的回應
<p>(7) 一名法律執業者建議，政府應承認物業發展商、律師及業主過去數十年在香港沿用的物業轉易常規，並以政府租契正本或認證副本取代建議第13A(1)(a)條所提及的政府租契正本。</p>	<p>(7) 我們認為，建議修訂的目的，是把賣方的責任限於出示單與物業有關並能證明物業的妥善業權根源最少達買賣協議日期前不少於 15 年的業權契據正本。當局已於 2006 年 4 月就目前的建議進行廣泛諮詢。任何進一步修訂法例的新建議，如會影響賣方出示業權文件(例如政府租契)正本的基本責任，均須經過詳細審議和廣泛諮詢。我們不希望對通過建議的修訂造成不必要的延誤。</p>

#341474(GTU#674174)