

立法会七题：物业转易程序及相关违规行为

以下是今日（一月二十日）在立法会会议上谢伟俊议员的提问和律政司司长郑若骅资深大律师的书面答覆：

问题：

香港律师会（律师会）近日常调查后发现一家律师行（该行）的一名前文员（俗称「师爷」）不诚实挪用该行客户款项，而该行涉嫌违反《律师帐目规则》（第 159F 章）的规定，包括透支客户款项，以及容许不合格人士成为客户帐户的签署人。律师会已委任另一律师行为介入中介人（中介人），以处理善后工作。据报，该行主要承办二手物业单位买卖及按揭业务，因此有不少物业买家把款项存放在该行。由于中介人处理善后工作需时，该等买家或会未能及时另聘律师接管其买卖交易事宜，以及取回存放于该行的交易款项，以致未能按买卖合同所订定期完成物业交易，并因而蒙受巨大损失。此外，由于该案件可能涉及该行合伙人本身刑事罪行，所以蒙受损失的客户或未能透过律师专业弥偿基金获得赔偿。就此，政府可否告知本会：

（一）是否知悉有多少名物业买家和卖家受上述案件影响，以及所涉物业交易款项总额；

（二）有何措施协助加快中介人的工作，以便受影响客户可尽早取回其存放于该行的交易款项，得以及时完成交易及避免巨大损失；

（三）有否研究该案件的成因，以及有关监管制度及执行工作有否不足之处；

（四）有何措施协助因上述案件而未能完成物业交易的苦主尽快追讨金钱损失；及

（五）鉴于有市民指出，现时二手物业交易涉及买卖双方的律师翻查物业以往的所有契约以核实业权（若楼契遗失更须拟备楼契核证副本）的程序，费时失事和增添交易费用，并间接为律师行不良人员制造机会犯案图利，政府会否加快检讨有关程序，以及尽快实施早于二〇〇四年制定的《土地业权条例》（第 585 章），以简化物业转易程序及减少买卖物业市民的律师费用及风险？

答覆：

主席：

香港法律业界实施行业自我监管的主要目的，是确保法律执业者的专业和独立性。面对国际及本港法律市场不断演变，法律业界自身亦是最有能力作出適切回应的。这机制对维护法治，以及同时维持香港作为法律、促成交易及争议解决服务的国际法律枢纽的地位非常关键。

香港律师会（律师会）是香港律师的监管机构，其权力及职能由《法律执业者条例》（香港法例第 159 章）及其附属条例订明。其中，根据第 159 章第 26A 条，在该条指明的情况下，包括在有理由怀疑某律师或其雇员不诚实的情况，律师会理事会（理事会）可通过决议行使法定权力，介入有关律师事务所的业务，行使第 159 章附表 2 所赋予的法定权力，包括处理该律师行的款项、文件和邮件的权力，并委任介入中介人（中介人）协助其介入，以保障有关律师行客户和公众的利益。

就问题提及的个案，律师会于二〇二〇年十二月二十四日开始介入涉事律师事务所（涉事律师行）的业务。自此以来，律政司一直与律师会保持联系，了解事件发展。理事会认为有理由怀疑涉事律师行有前文员不诚实挪用涉事律师行的客户款项，并信纳涉事律师行严重违反《律师帐目规则》（香港法例第 159F 章）的规定，包括透支客户款项，及容许不合格人士成为客户帐户的签署人。基于对涉事律师行的调查结果的严重程度，理事会认为别无他法，只可行使第 159 章第 26A（1）（a）（ii）及 26A（1）（c）条的法定权力，介入涉事律师行的业务，以保障涉事律师行的客户以及公众的利益。

就谢伟俊议员的提问，律政司经向律师会作查询及谘询发展局和财经事务及库务局后，现回覆如下：

（一）律政司并没有问题所要求的资料。经我们作查询后，律师会同意披露以下资料。

律师会表示，由于涉事律师行欠缺妥善的归档系统，而位于其总行的实体档案非常混乱，因此中介人需时全面了解情况。有关受介入影响的物业买家和卖家数字，以及所涉物业交易款项总额，须待收集和整理所有资料，并经核对后才能确定。

根据律师会截至二〇二一年一月十五日掌握的情况，估计涉事律师行共有约 935 宗物业转易案件于二〇二〇年十二月二十四日至二〇二一年一月三十一日期间到期进行相关交易程序。

(二) 根据第 159 章附表 2 第 2 段所赋予律师会的法定权力，经介入后，涉事律师行的所有款项（包括该律师行的客户存入该律师行客户帐户的款项）须归属理事会，并由理事会为享有该等款项的实益权益的人士以信托方式持有。

据我们了解，理事会因应情况已委任另外五家律师事务所协助早前已获理事会委任为中介人的律师事务所，务求尽快处理相关介入工作。

律师会表示，中介人及提供协助的律师事务所目前的当务之急是从大量的档案中找出相关档案和地契，将具迫切性的档案交还有关客户；同时为所有档案编制索引。截至二〇二一年一月十五日，涉事律师行位于太子、荃湾及元朗的三间分行已腾空。中介人现正处理余下的中环总行的档案及事宜。

完成处理紧急工作后，中介人计划于二〇二一年二月开始申索程序。中介人将须谨慎检视证明文件以核实申索。

在涉及不诚实行为或被介入的律师楼的档案纪录并不完整的情况下，退还有关的客户款项必须获得法庭命令的授权才可进行。

中介人以及所有协助中介人的律师事务所正在尽最大努力，有效率地处理相关程序。律师会亦在力所能及的范围内向中介人提供所需的人力支援，以配合他们的工作。然而，由于档案数目众多和纪录混乱，相关程序需时处理。

(三) 律政司注意到，律师会已就该事件及其行使监管职能的法定权力作出公开解释。由于有关涉事律师行的介入工作仍在进行，涉及未完成或可能提出的民事或刑事法律程序，律政司现时不适宜作任何评论。

正如上文所述，香港法律业界实施行业自我监管，以确保法律执业者的专业和独立性。第 159 章及其附属条例订明律师会为香港唯一获法律授权监管律师专业分支的机构。律师会必须按照有关法律，独立地行使就监管律师方面的权力和职能。

若理事会认为一名律师或外地律师可能不适宜执业，并认为有需要调查有关事项，则可要求该名律师、外地律师或其律师事务所向理事会出示或交付相关文件。理事会亦可根据第 159 章第 8AA(1)(a) 条委任调查员查阅律师行的相关档案、文件和会计文件，以核实有关律师行是否符合第 159 章、其附属条例及其他专业守则的要求。

就介入律师事务所的权力而言，根据第 159 章第 26A(1)(a) 条，理事会必须认为行使法定权力是符合公众利益或有关律师事务所的当事人利益才可介入。律师会表示理事会在决定是否行使法定权力介入涉事律师行的业务时，已考虑所有相关的情况和客户款项被挪用的风险，才行使法定权力介入，以保存客户的款项和保护客户的利益。

律师会表示会不断检讨其运作，并乐意听取意见以作出改善。

(四) 正如于二〇二一年一月十二日发出的新闻稿指出，律师会表示自介入以来，一直与不同持份者紧密合作，以尽量减低介入的影响，包括：

(a) 呼吁其他律师事务所协助涉事律师行的当事人，并举办简介会说明如何为当事人提供协助；

(b) 向不同政府部门及司法机构政务处交代有关的介入；

(c) 向香港金融管理局（金管局）提供有关介入的最新消息，并致函香港银行公会，呼吁银行考虑为涉事律师行当事人提供支援措施；

(d) 告之消费者委员会及地产代理监管局有关的介入，并呼吁曾为涉事律师行当事人服务的地产代理持牌人，考虑协助措施；及

(e) 预备调解员名单，向受介入影响的各方提供调解服务，并与一些调解服务平台联系以寻求协助。

金管局自得悉事件后，一直密切关注事件对银行客户的影响，并要求银行主动联络受影响银行客户，以合理和谅解的态度为客户提供适切的协助。据了解，银行已联络因按揭贷款被冻结而造成迫切影响的客户，并为他们提供协助及财务安排，包括有银行为该行已发放按揭贷款但贷款遭冻结的客户发放多一笔等值贷款；或为订金遭冻结的客户提供

额外过渡贷款，让交易能够完成。此外，有转按个案的新提供按揭银行免除客户立即开始供款的要求，让客户有时间处理旧按揭银行贷款的事宜。由于涉事个案不尽相同，银行会审视每宗个案，以提供适切的协助。金管局会与香港银行公会及律师会保持沟通，以助银行客户得到适切的保障及协助。

另外，税务局印花税署亦已公布以下安排协助受影响的印花税纳税人：

(a) 若相关纳税人未能在限期前为其物业交易文书加盖印花，印花税署会考虑减免相关的逾期罚款。纳税人可自行或经其新聘任的律师向印花税署提出减免罚款的申请；

(b) 如纳税人因律师行的户口被冻结而未能于短期内筹备资金支付印花税，可向印花税署申请分期缴付；及

(c) 若物业交易最终未能完成，而原因并非买方将物业转售或出售，则有关买卖协议无须缴付印花税。纳税人可于该协议所协定的交易完成日期后两年内申请退还已缴付的印花税。

税务局已于二〇二一年一月十二日就上述安排发出新闻公报。印花税署亦已通知律师会，并积极接触中介人及受影响的纳税人，协助其处理相关的印花税事宜。

(五) 发展局表示，《土地业权条例》（香港法例第 585 章）（《条例》）旨在建立一个以业权注册纪录为物业业权不可推翻的证据的新制度，取代现时并无保证业权的契约注册制度，从而为物业业权提供更大保障和明确性，并简化在物业转易时查核业权的程序。立法会于二〇〇四年七月通过制定《条例》时，要求政府在《条例》实施前就若干有待解决的议题进行全面检讨，并与各持份者商讨，考虑对《条例》作进一步修订。

土地业权注册制度本质上十分复杂，涉及复杂的法律问题，并且影响深远。自《条例》制定以来，政府就《条例》进行全面检讨工作，过程充分谘询主要持份者，并提出不同方案，以回应持份者对主要议题的分歧意见，当中包括将现有土地和物业转换到新制度的机制（即转换机制），以及更正机制和弥偿安排。政府一直致力与主要持份者磋商，以协调他们对实施业权注册制度的不同期望及回应他们的关注。

为早日实施业权注册制度，政府正积极推动先行在新土地（即指政府在《条例》生效后授予的土地）实施业权注册的方案（「新土地先行」方案）。「新土地先行」方案已获主要持份者原则上支持。政府会继续与主要持份者磋商，致力就主要议题，包括弥偿安排、核实注册申请、警告书机制等事宜，寻求达成共识，然后尽快就草拟《土地业权（修订）条例草案》及提交该修订草案供立法会审议一事订定具体时间表。

完

2021年1月20日（星期三）