

立法會七題：物業轉易程序及相關違規行為

以下是今日（一月二十日）在立法會會議上謝偉俊議員的提問和律政司司長鄭若驊資深大律師的書面答覆：

問題：

香港律師會（律師會）近日經調查後發現一家律師行（該行）的一名前文員（俗稱「師爺」）不誠實挪用該行客戶款項，而該行涉嫌違反《律師帳目規則》（第 159F 章）的規定，包括透支客戶款項，以及容許不合資格人士成為客戶帳戶的簽署人。律師會已委任另一律師行為介入中介人（中介人），以處理善後工作。據報，該行主要承辦二手物業單位買賣及按揭業務，因此有不少物業買家把款項存放在該行。由於中介人處理善後工作需時，該等買家或會未能及時另聘律師接管其買賣交易事宜，以及取回存放於該行的交易款項，以致未能按買賣合約所訂定期限完成物業交易，並因而蒙受巨大損失。此外，由於該案件可能涉及該行合夥人本身刑事罪行，所以蒙受損失的客戶或未能透過律師專業彌償基金獲得賠償。就此，政府可否告知本會：

（一）是否知悉有多少名物業買家和賣家受上述案件影響，以及所涉物業交易款項總額；

（二）有何措施協助加快中介人的工作，以便受影響客戶可盡早取回其存放於該行的交易款項，得以及時完成交易及避免巨大損失；

（三）有否研究該案件的成因，以及有關監管制度及執行工作有否不足之處；

（四）有何措施協助因上述案件而未能完成物業交易的苦主盡快追討金錢損失；及

（五）鑑於有市民指出，現時二手物業交易涉及買賣雙方的律師翻查物業以往的所有契約以核實業權（若樓契遺失更須擬備樓契核證副本）的程序，費時失事和增添交易費用，並間接為律師行不良人員製造機會犯案圖利，政府會否加快檢討有關程序，以及盡快實施早於二〇〇四年制定的《土地業權條例》（第 585 章），以簡化物業轉易程序及減少買賣物業市民的律師費用及風險？

答覆：

主席：

香港法律業界實施行業自我監管的主要目的，是確保法律執業者的專業和獨立性。面對國際及本港法律市場不斷演變，法律業界自身亦是最有能力作出適切回應的。這機制對維護法治，以及同時維持香港作為法律、促成交易及爭議解決服務的國際法律樞紐的地位非常關鍵。

香港律師會（律師會）是香港律師的監管機構，其權力及職能由《法律執業者條例》（香港法例第 159 章）及其附屬條例訂明。其中，根據第 159 章第 26A 條，在該條指明的情況下，包括在有理由懷疑某律師或其僱員不誠實的情況，律師會理事會（理事會）可通過決議行使法定權力，介入有關律師事務所的業務，行使第 159 章附表 2 所賦予的法定權力，包括處理該律師行的款項、文件和郵件的權力，並委任介入中介人（中介人）協助其介入，以保障有關律師行客戶和公眾的利益。

就問題提及的個案，律師會於二〇二〇年十二月二十四日開始介入涉事律師事務所（涉事律師行）的業務。自此以來，律政司一直與律師會保持聯繫，了解事件發展。理事會認為有理由懷疑涉事律師行有前文員不誠實挪用涉事律師行的客戶款項，並信納涉事律師行嚴重違反《律師帳目規則》（香港法例第 159F 章）的規定，包括透支客戶款項，及容許不合資格人士成為客戶帳戶的簽署人。基於對涉事律師行的調查結果的嚴重程度，理事會認為別無他法，只可行使第 159 章第 26A（1）（a）（ii）及 26A（1）（c）條的法定權力，介入涉事律師行的業務，以保障涉事律師行的客戶以及公眾的利益。

就謝偉俊議員的提問，律政司經向律師會作查詢及諮詢發展局和財經事務及庫務局後，現回覆如下：

（一）律政司並沒有問題所要求的資料。經我們作查詢後，律師會同意披露以下資料。

律師會表示，由於涉事律師行欠缺妥善的歸檔系統，而位於其總行的實體檔案非常混亂，因此中介人需時全面了解情況。有關受介入影響的物業買家和賣家數字，以及所涉物業交易款項總額，須待收集和整理所有資料，並經核對後才能確定。

根據律師會截至二〇二一年一月十五日掌握的情況，估計涉事律師行共有約 935 宗物業轉易案件於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間到期進行相關交易程序。

(二) 根據第 159 章附表 2 第 2 段所賦予律師會的法定權力，經介入後，涉事律師行的所有款項（包括該律師行的客戶存入該律師行客戶帳戶的款項）須歸屬理事會，並由理事會為享有該等款項的實益權益的人士以信託方式持有。

據我們了解，理事會因應情況已委任另外五家律師事務所協助早前已獲理事會委任為中介人的律師事務所，務求盡快處理相關介入工作。

律師會表示，中介人及提供協助的律師事務所目前的當務之急是從大量的檔案中找出相關檔案和地契，將具迫切性的檔案交還有關客戶；同時為所有檔案編製索引。截至二〇二一年一月十五日，涉事律師行位於太子、荃灣及元朗的三間分行已騰空。中介人現正處理餘下的中環總行的檔案及事宜。

完成處理緊急工作後，中介人計劃於二〇二一年二月開始申索程序。中介人將須謹慎檢視證明文件以核實申索。

在涉及不誠實行為或被介入的律師樓的檔案紀錄並不完整的情況下，退還有關的客戶款項必須獲得法庭命令的授權才可進行。

中介人以及所有協助中介人的律師事務所正在盡最大努力，有效率地處理相關程序。律師會亦在力所能及的範圍內向中介人提供所需的人力支援，以配合他們的工作。然而，由於檔案數目眾多和紀錄混亂，相關程序需時處理。

(三) 律政司注意到，律師會已就該事件及其行使監管職能的法定權力作出公開解釋。由於有關涉事律師行的介入工作仍在進行，涉及未完成或可能提出的民事或刑事法律程序，律政司現時不適宜作任何評論。

正如上文所述，香港法律業界實施行業自我監管，以確保法律執業者的專業和獨立性。第 159 章及其附屬條例訂明律師會為香港唯一獲法律授權監管律師專業分支的機構。律師會必須按照有關法律，獨立地行使就監管律師方面的權力和職能。

若理事會認為一名律師或外地律師可能不適宜執業，並認為有需要調查有關事項，則可要求該名律師、外地律師或其律師事務所向理事會出示或交付相關文件。理事會亦可根據第 159 章第 8AA (1) (a) 條委任調查員查閱律師行的相關檔案、文件和會計文件，以核實有關律師行是否符合第 159 章、其附屬條例及其他專業守則的要求。

就介入律師事務所的權力而言，根據第 159 章第 26A (1) (a) 條，理事會必須認為行使法定權力是符合公眾利益或有關律師事務所的當事人利益才可介入。律師會表示理事會在決定是否行使法定權力介入涉事律師行的業務時，已考慮所有相關的情況和客戶款項被挪用的風險，才行使法定權力介入，以保存客戶的款項和保護客戶的利益。

律師會表示會不斷檢討其運作，並樂意聽取意見以作出改善。

(四) 正如於二〇二一年一月十二日發出的新聞稿指出，律師會表示自介入以來，一直與不同持份者緊密合作，以盡量減低介入的影響，包括：

(a) 呼籲其他律師事務所協助涉事律師行的當事人，並舉辦簡介會說明如何為當事人提供協助；

(b) 向不同政府部門及司法機構政務處交代有關的介入；

(c) 向香港金融管理局（金管局）提供有關介入的最新消息，並致函香港銀行公會，呼籲銀行考慮為涉事律師行當事人提供支援措施；

(d) 告之消費者委員會及地產代理監管局有關的介入，並呼籲曾為涉事律師行當事人服務的地產代理持牌人，考慮協助措施；及

(e) 預備調解員名單，向受介入影響的各方提供調解服務，並與一些調解服務平台聯繫以尋求協助。

金管局自得悉事件後，一直密切關注事件對銀行客戶的影響，並要求銀行主動聯絡受影響銀行客戶，以合理和諒解的態度為客戶提供適切的協助。據了解，銀行已聯絡因按揭貸款被凍結而造成迫切影響的客戶，並為他們提供協助及財務安排，包括有銀行為該行已發放按揭貸款但貸款遭凍結的客戶發放多一筆等值貸款；或為訂金遭凍結的客戶提供

額外過渡貸款，讓交易能夠完成。此外，有轉按個案的新提供按揭銀行免除客戶立即開始供款的要求，讓客戶有時間處理舊按揭銀行貸款的事宜。由於涉事個案不盡相同，銀行會審視每宗個案，以提供適切的協助。金管局會與香港銀行公會及律師會保持溝通，以助銀行客戶得到適切的保障及協助。

另外，稅務局印花稅署亦已公布以下安排協助受影響的印花稅納稅人：

(a) 若相關納稅人未能在限期前為其物業交易文書加蓋印花，印花稅署會考慮減免相關的逾期罰款。納稅人可自行或經其新聘任的律師向印花稅署提出減免罰款的申請；

(b) 如納稅人因律師行的戶口被凍結而未能於短期內籌備資金支付印花稅，可向印花稅署申請分期繳付；及

(c) 若物業交易最終未能完成，而原因並非買方將物業轉售或出售，則有關買賣協議無須繳付印花稅。納稅人可於該協議所協定的交易完成日期後兩年內申請退還已繳付的印花稅。

稅務局已於二〇二一年一月十二日就上述安排發出新聞公報。印花稅署亦已通知律師會，並積極接觸中介人及受影響的納稅人，協助其處理相關的印花稅事宜。

(五) 發展局表示，《土地業權條例》(香港法例第 585 章)(《條例》)旨在建立一個以業權註冊紀錄為物業業權不可推翻的證據的新制度，取代現時並無保證業權的契約註冊制度，從而為物業業權提供更大保障和明確性，並簡化在物業轉易時查核業權的程序。立法會於二〇〇四年七月通過制定《條例》時，要求政府在《條例》實施前就若干有待解決的議題進行全面檢討，並與各持份者商討，考慮對《條例》作進一步修訂。

土地業權註冊制度本質上十分複雜，涉及複雜的法律問題，並且影響深遠。自《條例》制定以來，政府就《條例》進行全面檢討工作，過程充分諮詢主要持份者，並提出不同方案，以回應持份者對主要議題的分歧意見，當中包括將現有土地和物業轉換到新制度的機制(即轉換機制)，以及更正機制和彌償安排。政府一直致力與主要持份者磋商，以協調他們對實施業權註冊制度的不同期望及回應他們的關注。

為早日實施業權註冊制度，政府正積極推動先行在新土地（即指政府在《條例》生效後授予的土地）實施業權註冊的方案（「新土地先行」方案）。「新土地先行」方案已獲主要持份者原則上支持。政府會繼續與主要持份者磋商，致力就主要議題，包括彌償安排、核實註冊申請、警告書機制等事宜，尋求達成共識，然後盡快就草擬《土地業權（修訂）條例草案》及提交該修訂草案供立法會審議一事訂定具體時間表。

完

2021年1月20日（星期三）