

香港律師會、香港大律師公會及香港地產建設商會的初步意見

意見	當局的回應
1. 轉換機制	
(a) 香港律師會的《土地業權條例》工作小組（工作小組）	
<p>(i) <u>就建議的轉換機制對解決問題的成效表示懷疑</u></p> <p>工作小組認為新建議的轉換機制不能有助找出問題登記冊，卻只會把解決問題的時間再延長 12 年，在處理這些問題登記冊的提升申請前，容許在這些登記冊上登記更多可能的交易。</p>	<p>在建議的轉換機制下，有問題的個案在轉換時，不會被賦予絕對業權。有關當事人的地位不會遜於他們現時在《土地註冊條例》(第 128 章) (《土註條例》) 下的地位。</p>
<p>(ii) <u>無限期的並行兩制</u></p> <p>工作小組認為有關臨時業權的概念難以接納，因為該等業權可能永遠被指不能接受，而且亦沒有任何機制可確保所有臨時業權將能變成絕對業權。</p>	<p>一項物業是否能提升，須視乎“擁有人”是否擁有妥善持有業權。如果把一項不妥善或存疑的業權轉換成絕對業權，將犯上原則上的根本錯誤。</p>
<p>(iii) <u>政府應立即處理有問題的登記冊，以準備在 12 年後自動轉換</u></p> <p>工作小組認為政府應更主動地嘗試找出有問題的登記冊並予處理，以準備在 12 年後自動轉換。</p>	<p>目前土地註冊處備存的土地登記冊約有 280 萬份。由於登記冊數量龐大，加上物業市場活動不斷，要在 12 年內逐一翻查每份登記冊，並找出所有有問題的登記冊，在實際上並不可行。</p>
<p>(iv) <u>沒有舉出問題登記冊的實際例子</u></p> <p>工作小組指出，當局並無提供任何問題登記冊的實際例子，亦沒有向小組徹底解釋關於問題登記</p>	<p>當局正安排與工作小組會面，並以模擬交易的形式提供問題登記冊的例子。</p>

意見	當局的回應
<p>冊的風險是甚麼，或其實是否真的存在有關風險。</p>	
<p>(v) <u>對政府須就有問題的登記冊須承擔的法律責任表示懷疑</u></p> <p>工作小組認為政府須對有問題的登記冊承擔的法律責任很可能甚輕微。很難想像會有為數不少的《土註條例》登記冊涉及互有抵觸的申索，而有利害關係的當事人均對這些互有抵觸的申索不作處理。</p>	<p>當局不能安然假定政府對有問題的登記冊須承擔的法律責任很輕微。當局認為有必要在提升前審視全部 280 萬份土地登記冊。</p>
<p>(vi) <u>信賴註冊制度已很完備及反對在後期大幅修改</u></p> <p>工作小組指出政府打從最初開始便表示對《土註條例》下的註冊制度的完備程度充滿信心，並以此為基礎，草擬《土地業權條例》。政府既已一直向業界、立法會及市民表示可信賴《土註條例》下的註冊制度以進行白晝轉換，工作小組很難理解為何卻在現時這後期才表示須對轉換機制作出大幅修改，原因只是因為少量的問題登記冊。</p>	<p>對《業權條例》進行制定後檢討的目的之一，是要全面檢討在員會審議階段對《土地業權條例草案》所作出的大幅修改的影響。作為檢討工作之一部份，土地註冊處被委以責任對實行自動轉換的所有風險作出檢討。</p> <p>當局完全理解工作小組對轉換機制作出大幅修改的建議表示關注。不過，由於公帑須承擔潛在的法律責任，所以有必要制訂措施以管理相關風險。</p>
<p>(b) 香港大律師公會（大律師公會）</p>	
<p>(i) <u>同意建議的轉換機制有可取之處</u></p> <p>大律師公會同意，按建議般在三年後把現有土地轉換至過渡性的“已轉換土地”，然後再過 12 年後讓土地提升至絕對業權，會有其好處。</p>	<p>當局備悉大律師公會的意見。</p>

意見	當局的回應
<p>(ii) <u>知會備忘</u></p> <p>大律師公會知悉，在已制定的《業權條例》下，非書面的權益如在自動轉換前的 12 年內獲註冊知會備忘，將會獲得保障。不過，在建議的轉換機制下，卻沒有訂定條文容許轉換前登記非書面的權益。大律師公會認為在建議的轉換機制下，仍應保留給予非書面權益的保障。</p>	<p>在建議的轉換機制下，持有轉換前非書面權益的人士，在業權轉換後及業權提升前，可隨時註冊一項警告通知以保障其權益。當局不希望在《土註條例》下實行知會備忘的做法以註冊此類權益，因為此舉會把有關制度變得複雜，而且使用該做法的時間只約為三年。在此三年期內，持有非書面權益的人士可隨時採取法律行動，在《土註條例》下註冊一項待決案件以保障其權益。其權利在建議的轉換機制下並不受影響。</p>
<p>(c) 香港地產建設商會（地產建設商會）</p>	
<p><u>原則上沒有反對</u></p> <p>地產建設商會回應表示原則上不反對建議的替代轉換機制。</p>	<p>當局備悉地產建設商會的意見。</p>
<p>2. 更正及彌償條文</p>	
<p>(a) 工作小組</p>	
<p>(i) <u>原則上同意</u></p> <p>對有關影響新土地的欺詐的條文所提的修改建議，工作小組原則上是同意的。該等建議計有：(a) 保留第 82(3) 條的強制更正規則，但不適用於指明的例外情況；以及 (b) 因任何一項指定例外情況而不獲恢復其於業權註冊紀錄上擁有人身分的不知情前擁有人將有資格獲得彌償。</p>	<p>當局備悉工作小組的意見。</p>

意見	當局的回應
<p>(ii) <u>已轉換業權物業及已註冊業權物業之間不一致</u></p> <p>就建議中已轉換業權的物業須受制於續存權益，以及在業權提升之前，強制更正規則及更正的例外情況對在轉換前發生的欺詐並不適用，工作小組關注到，如果在業權提升之前應用普通法的原則，便會出現不一致的情況。</p>	<p>在業權提升前，《土註條例》及普通法下的權益法仍會維持不變。現行的普通法原則仍會繼續適用於已轉換物業，猶如該等物業並未轉換一樣。對於轉換前發生的欺詐來說，《業權條例》的更正條文及建議的例外情況並不適用。普通法的原則仍會繼續應用。</p>
<p>(iii) <u>把彌償的權利限於“喪失擁有權”</u></p> <p>對於誰人會有資格申索彌償方面，工作小組知悉只限於出現“喪失擁有權”的個案。工作小組相信該項建議應指“業權”而非“擁有權”，並關注持有已註冊土地權益的人士，有可能在擁有人並未喪失擁有權的情況下仍會蒙受損失。</p>	<p>當局的原意一直是：若有人透過或由於對已註冊土地擁有權有影響的欺詐而蒙受損失，當局會向其作出補償。《業權條例》並無對“業權”一詞作出界定，但有清晰界定“擁有人”一詞。擁有權在《業權條例》下是容易理解的概念。</p>
<p>(iv) <u>多個申索人之間的攤分方式</u></p> <p>工作小組相信，有關攤分彌償款額的建議，在有關各方面另有協議的情況(尤其是押記人及承押記人)應不適用。</p>	<p>建議的攤分方式不會影響擁有人與他的承押記人之間的彌償分配。該方式適用於擁有人與其他申索人(例如租客)之間的彌償攤分。</p>
<p>(v) <u>為建立彌償基金提供資金</u></p> <p>工作小組知悉政府關注彌償基金將須在沒有收入供支付的情況下承擔法律責任的問題。該小組憶述，政府早前同意為建立彌償基金提供種子資金。</p>	<p>政府同意提供一筆貸款，以作為建立彌償基金的種子基金。該筆貸款須向政府償還。彌償基金將以徵費收入作為資金來源，自負盈虧運作。政府不能在沒有相應收入以作抵銷的情況下，承擔不能量化及無限制的法律責任。</p>

意見	當局的回應
<p>(vi) <u>應用於白晝轉換機制</u> 工作小組不明白為何對強制更正規則提出的建議例外情況不能同樣地適用於白晝轉換機制。</p>	<p>建議的例外情況不能適用於白晝轉換機制，因為在白晝機制下如轉換前發生的欺詐在轉換後才被發現，因有關欺詐而引致的損失將不能獲得彌償。如果提出建議的例外情況在白晝機制下實施，因轉換前發生的欺詐而喪失物業的前擁有人便可能既無法取回其物業，亦不能獲得彌償。該前擁有人情況將會遜於他在現時普通法下的情況。</p>
<p>(b) 大律師公會</p>	
<p>(i) <u>設定彌償上限</u> 對權益因為《業權條例》下的更正條文而遭剝奪的不知情擁有人可獲彌償設定上限一點，大律師公會重新提出強烈反對。</p>	<p>當局知悉有關為欺詐個案設定彌償上限的關注。在考慮是否對更正及彌償條文作出任何修改時，當局理解必須充分考慮這些關注，才可決定應如何進展。</p>
<p>(ii) <u>例外情況的訂定沒有準則</u> 建議的強制更正例外情況的訂定似乎沒有基於任何準則。對發生欺詐後的首名註冊擁有人及隨後的註冊擁有人(即使均為不知情者)的不同處理方式，可能被視為不公平或缺準則。</p>	<p>有些司法管轄區採取“即時不可推翻”原則，有些則採取“延遲不可推翻”原則。我們建議香港應採納“延遲不可推翻”原則，因為從欺詐者手上獲取物業的首名註冊擁有人是有機會進行所需的查察，以避免被欺詐。但第二名註冊擁有人便不會有這個機會。這項原則可平衡欺詐個案中的所有不知情者的權益。</p>
<p>(iii) <u>關於有多名買家的例外處理</u> 即使一個物業已被分割並已售予多名買家，原則上也難以支持有關例外處理。若容許物業只售予一名買家的受欺詐前擁有人恢復</p>	<p>有關例外處理只會適用於很罕有的情況。該處理方式只適用於以欺詐手法取得的物業，已被重建發展或已被分割及直接由欺詐者售予兩名或</p>

意見	當局的回應
<p>其原有業權，卻不容許物業被分割後售予多名買家的受欺詐前擁有人恢復其原有業權，看來並不公允。</p>	<p>以上買家的個案。該項建議可平衡欺詐個案中所有不知情者的權益。</p>
<p>(iv) <u>已轉換業權物業與已註冊業權物業之間的不一致情況</u> 對於轉換前發生的欺詐，把已轉換業權物業與已註冊業權物業之間作出區分，可能會導致不正常現象。如果是轉換前發生欺詐的個案，已轉換業權物業的擁有人將被不知情的前擁有人取代，而且不能獲得彌償。不過，如果申索是在業權提升之後才提出／成立，則有關擁有人便有資格獲得彌償。已註冊的擁有人申索彌償的權利完全視乎有關不知情前擁有人申索的提出／成立日期而定。</p>	<p>對於就轉換前發生的欺詐，普通法規則在業權提升前仍會繼續適用。買家購買物業須受續存權益制約。若交易無效，不知情的前擁有人可取回物業；不知情的買家則會喪失物業而且不會獲得彌償。在業權提升後，買家便可享有業權註冊制度的全面好處。當局已準備把彌償的保障範圍擴展至轉換前發生欺詐但業權已被提升之個案，因為土地註冊處將有機會在業權提升前審查有關業權。</p>
<p>(v) <u>把彌償的權利限為“喪失擁有權”</u> 把彌償的權利限為“喪失擁有權”是沒有理據的；而喪失其他類別的權益(尤其是業權負擔)亦應享有彌償的權利。</p>	<p>政策原意一向是把可獲彌償的權利限於涉及“喪失擁有權”的個案。如果有其他人士因某名擁有人被取代而蒙受損失，也有資格就他們的損失申索彌償。</p>
<p>(c) 地產建設商會</p>	
<p>(i) <u>設定彌償上限</u> 地產建設商會重新提出反對為彌償設定上限。該會只會接納在不知情的原來擁有人能有資格根據強制更正規則恢復業權的情況下，為彌償設定上限。建議的例外處理將會實質上廢除有關規則的強制性。</p>	<p>在強制更正規則下，就物業交易之前發生的欺詐，業權註冊紀錄不能為該交易的買家提供保障，買家在擁有該物業的期間隨時有可能喪失物業。《業權條例》提供轉易保障及方便的原意將嚴重受損。</p>

意見	當局的回應
<p>(ii) <u>關於延遲不可推翻原則的例外處理</u></p> <p>例外情況(1)(持有物業的註冊擁有人並非欺詐發生後的首名註冊擁有人)可發生的情況十分廣泛，以致基本上偏離了強制更正規則的精神及規則背後的理念。當局並無提供理據支持為甚麼不知情的原來擁有人的權利只是因為物業已經再次易手而遭實質改變。</p>	<p>業權註冊制度的基石在於業權註冊紀錄的完備性及決定性。有些司法管轄區採取“即時不可推翻”原則，有些則採取“延遲不可推翻”原則。當局認為“延遲不可推翻”原則是較適宜在香港採納。</p>
<p>(iii) <u>關於收回或交還物業的例外處理</u></p> <p>對於例外情況(2)(物業被政府收回或交還政府)，地產建設商會表示難以理解為何不知情的原來擁有人只因為其物業已被政府收回或已交還政府，便可能喪失該物業。引用例外情況(2)可能會導致該不知情的原來擁有人喪失其物業，或引致其物業被剝奪而得不到賠償或得不到足額的賠償。當局須研究例外情況(2)是否牴觸《基本法》第 6 及 105 條。</p>	<p>若物業已被政府收回或已交還政府，有關的收回或交還安排必會是為了一個特定目的，有關物業亦因此不再是以土地契約形式持有。該物業是不能簡單地交還給不知情的前擁有人。在此情況下更正業權註冊紀錄在實際上是不可行的。當局已知悉地產建設商會對這項例外處理是否合乎《基本法》的關注。土地註冊處會就此與律政司保持密切聯繫。</p>
<p>(iv) <u>關於有多名買家的例外處理</u></p> <p>當局不應為保障不知情的買家，而犧牲不知情的原來擁有人的權益，而該原來擁有人可獲的補償亦不應受彌償上限所限制。如果應用例外情況(3)(物業被出售後產生多個擁有權)，必須制定若干須符合的準則。地產建設商會很難明白為何只是因為土地已被發展成兩座洋房而其中一座已被售出，便須應用這個例外處理方式。</p>	<p>當局已知悉地產建設商會對有關彌償上限的關注。當局認為沒有準則判斷何謂“有足夠數量的真誠買家”。唯一有效的規則是：一旦土地被分割並涉及兩名或以上的不知情買家，應用這種例外處理方式，便是公正和合理。</p>

意見	當局的回應
<p>(v) <u>由土地註冊處處長（處長）支付的費用</u></p> <p>地產建設商會雖然接受土地註冊處處長的費用在一般情況下由彌償基金支付，但認為某些情況下，處長或其他人士因為本身的行為而應個人承擔有關費用。有關條文應規定，除非法庭另作指令，費用應由彌償基金支付。</p>	<p>除非申請人拒絕給予彌償的要約，否則處長處理彌償申請的支出並不涉及法庭聆訊。因此，有需要清楚訂明處長處理有關申請的費用由彌償基金支付。當局同意，除非法庭另作指令，否則處長的支出應由彌償基金支付。</p>

發展局
2008年12月