

## 對《土地業權條例》修訂諮詢的回應

2009/3/15

### 一. 更正及彌償

#### 1. 關於“強制更正規則”

“物歸原主”是一個自由社會公認的財產保障原則，無論採取的是“即時不可推翻”措施，亦或“延遲不可推翻”措施，均有違該原則。

若“原主”之物尚在，為何只可得到金錢彌償而不可取回原物？若如此，則前擁有人的權利豈非較現行普通法倒退？

若為了方便物業轉易而放棄一個對私有財產保障的原則，可能對社會帶來深遠的影響。

況且，不知情而受騙的真誠買家可得基金的彌償，已可彰顯業權制度的優越性，故此，《土地業權條例》的“強制更正規則”似無必要修訂。

### 二. 轉換機制

1. 我們對諮詢文件建議的“替代機制”對地產代理行業的影響程度正進行評估。
2. 建議的“替代機制”將不可為業權尚未明確的物業作業權提升，基於地產代理從業員的法律責任，在提供資料方面，對於可能存在的不確定的業權，很難避免對客戶造成不確定甚至失實的陳述而導致客戶損失，而“盡一切應盡的努力”這一從業信條亦將受公眾質疑。
3. “白晝機制”的提升業權期限為 12 年，但“替代機制”並無提升業權的期限，若不設強制的日期，而僅依賴自願申請的方式，則提升業權的成效有可能並不理想（在誘因不足的情況下，人們大都不樂於自願），再加上“不確定擁有權”得不到主動解決，新舊兩套制度將無限期並行，對地產代理及公眾將造成長期的困擾，以澳大利亞的例子，舊制度需保留逾 100 年，如此是否可接受？
4. 我們贊成在探討轉換機制期間，業權註冊先用於新土地。
5. 我們將重新檢視 2002 年 12 月 6 日的有關法案（“逐步改制”方案），因其漸進方式確有可取之處。