

2009年10月7日
討論文件

立法會發展事務委員會與司法及法律事務委員會
研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

政府當局對2009年3月19日會議席上
團體代表所提出的關注和意見及
在會議前後接獲的書面意見的回應

在2009年3月19日的會議，研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會的委員及政府當局人員與不同團體代表會面。各代表就政府當局作公眾諮詢的《土地業權條例》（第585章）修訂建議方案發表意見。政府當局對各代表所提意見的回應載於附件，供各委員參閱。

2. 各委員請備悉政府當局的回應。

發展局
2009年9月

政府當局對2009年3月19日會議席上
團體代表所提出的關注和意見及
在會議前後接獲的書面意見的回應

機構	意見	政府當局的回應
I. 一般意見		
地產代理 (從業員) 總公會	<ul style="list-style-type: none">該公會大致上歡迎制定《土地業權條例》(《業權條例》), 並支持《業權條例》訂明的轉換機制, 但反對替代機制, 因為該機制會產生兩類受不同交易規則所規限的物業, 使物業代理及其他有關各方混淆。	<ul style="list-style-type: none">政府當局知悉該公會反對改動《業權條例》下的自動轉換機制。政府當局現擬繼續進行《土地業權(修訂)條例草案》(《修訂草案》)的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論, 才發出草擬指引。
	<ul style="list-style-type: none">為方便地產代理工作, 該會屬意採用一套簡單及具效率的系統, 以供查證物業的擁有權。	<ul style="list-style-type: none">政府當局知悉該公會屬意採用一套簡單及具效率的系統, 以供查證物業的擁有權。政府當局為支援土地業權註冊制度運作而設計新電腦系統時, 系統的透明度和易用程度將是首要考慮。
	<ul style="list-style-type: none">地產代理應為履行《業權條例》下的職務作好準備。該會將致力找出地產代理的工作性質和範疇在有關條例生效後將會有何轉變。	<ul style="list-style-type: none">政府當局預期, 《業權條例》生效後, 地產代理的一般職務仍會與現時的大致一樣。

機構	意見	政府當局的回應
香港專業地產顧問商會	<ul style="list-style-type: none">● 地產代理業界及消費者普遍支持《業權條例》的方向，因為《業權條例》可簡化程序，減少土地業權瑕疵，對消費者及地產代理均有利。鑒於《業權條例》影響重大，政府須有周詳計劃，以免條例生效時令公眾受到不必要的騷擾。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局欣悉該商會支持《業權條例》的方向。政府當局會盡力避免條例生效時令公眾受到不必要的騷擾。
地產代理監管局	<ul style="list-style-type: none">● 地產代理監管局認為，地產代理可藉土地註冊處提供的紀錄履行職務，這點至關重要。土地查冊記錄必須清晰，以便容易識別真正的擁有人及有效產權負擔。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局明白土地查冊紀錄對地產代理的重要性。政府當局的目的是要確保法律清晰，紀錄亦必須以清楚、一致及易於取得的方式備存及提供予查冊人士。
	<ul style="list-style-type: none">● 地產代理監管局明白《業權條例》並無賦權土地註冊處處長阻止在真正擁有人不明確個案中的物業業權轉換。這情況並不理想，因為準買家依賴有關轉換記錄作為真正擁有權的保證。因此，地產代理監管局同意，關乎“擁有權未能確定”的事宜須於《業權條例》生效前解決。	<ul style="list-style-type: none">● 政府知悉該局支持在《業權條例》生效前解決擁有權不確定的問題。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。

機構	意見	政府當局的回應
香港地產代理專業協會有限公司	<ul style="list-style-type: none">● 該協會支持《業權條例》，並希望有關條例盡快實施。● 該協會已就近期的諮詢文件進行研究，大致贊同有關文件所載的建議。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該協會對早日實施《業權條例》的立場。● 政府當局知悉該協會大致贊同諮詢文件所載的建議。不過，就轉換的諮詢文件收回的大多意見均不支持對2004年制定的《業權條例》所載的主要轉換機制作改動。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出任何改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。就更正及彌償的諮詢文件方面，政府當局知悉大部分意見支持強制讓前擁有人取回物業的規則。如果彌償限制獲同意撤銷，政府當局會對《修訂草案》提出修訂，以容許對土地已被政府收回或已因公共用途交還政府，以及已重新發展及已轉換至多個新的擁有權而且把土地歸還不知情的前擁有人是不公平的的個案的強制更正規則作例外處理。

機構	意見	政府當局的回應
II. 轉換機制		
地產代理 監管局	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據建議的新轉換制度，在所有業權獲轉換前，市場上將出現兩類業權。地產代理監管局關注可能產生的混亂情況。地產代理難以明白和分辨兩者的區別，無法向客戶提供適當意見。由於地產代理主要依賴土地註冊紀錄以確定物業擁有權及產權負擔，單獨而統一且不存在任何複雜問題及微細區分的登記冊，肯定較為理想。 ● 若採用建議的新轉換機制，根據《地產代理條例》常規規例填寫的各類指定表格或須作出修改，以配合新的轉變。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府知悉該局關注替代轉換機制可能造成混亂。政府當局了解清晰的土地查冊紀錄對地產代理的重要性。地產代理可從《業權條例》下備存的業權註冊紀錄中獲得物業的資料。政府當局為支援土地業權註冊制度運作而設計新電腦系統時，系統的透明度和易用程度將是首要考慮。 ● 政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出任何改動。保留自動轉換機制的意向可避免須對《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》所訂明的各種表格進行相應法例修訂。
地產代理 管理協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 該協會贊同香港律師會的意見，並認為“白晝轉換機制”較建議的新轉換機制更為可取。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局知悉該協會屬意《業權條例》下的自動轉換機制。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。

機構	意見	政府當局的回應
香港專業地產顧問商會	<ul style="list-style-type: none">● 該會對替代機制不表贊同，因為有關安排複雜，容易引起混亂。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會反對改動《業權條例》下的自動轉換機制。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。
	<ul style="list-style-type: none">● 若政府沒有信心執行《業權條例》，便應審慎檢討有關條文，確保條文清晰，而相關機構亦須獲賦予足夠的權力。此舉可讓政府充分掌握所涉及的風險。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局同意如要作出改動，必須謹慎考慮及有充分理據支持，以令公眾有信心。主要目標是要確保土地註冊處擁有所需的權力和方法處理已發現的問題。
地產代理聯會	<ul style="list-style-type: none">● 該聯會察悉，在建議的替代機制下，未確定擁有權的物業不可提升業權。此舉會阻礙地產代理的工作。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該聯會的關注。當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。
	<ul style="list-style-type: none">● 由於業權提升以自願方式進行，在誘因不足的情況下，該聯會預期擁有人的反應未必理想，加上擁有權未能確定的問題存在，兩制並行的情況會維持一段長時間。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該聯會對兩套制度長期並行的關注。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 該聯會支持有關安排，即政府當局如需更多時間研究轉換機制，《業權條例》應先只適用於新土地。● 該聯會將重新研究2002年的《土地業權條例草案》原先建議的漸進方式的優點。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該聯會認為在還未解決其他問題前，《業權條例》應只適用於新土地。● 政府當局知悉該聯會的意欲。
香港律師會	<ul style="list-style-type: none">● 律師會一直以來均支持“午夜轉換機制”，並認為此機制最直接及符合成本效益，香港應以方法實施業權註冊制度，因為採用“一舉改制”的方式，消除在技術上業權欠妥之處，便可達致令有關制度簡單及明確的雙重目的。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會屬意自動進行的“午夜轉換機制”。
	<ul style="list-style-type: none">● 在商議2002年的《土地業權條例草案》時，因關注到在“午夜轉換機制”的過程中出現喪失實在但沒有註冊的權利的風險，香港律師會當時同意“白晝轉換機制”為一折衷方案。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會接受自動進行的“白晝轉換機制”。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 律師會認為政府當局並無提出充份理由以支持其對轉換機制作大幅度修改。香港律師會認為政府當局把問題誇大，並且錯誤地理解政府就《土地註冊條例》下的登記冊所轉移的錯誤所須承擔的法律責任。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會認為沒有充分理據支持大幅修改轉換機制。政府當局並不認為問題被誇大。經制定條例後進行的檢討，政府當局有責任把若干已知但在已制定的機制下並無條文處理的問題，以及有些不確定但必須審慎管理以確保轉換機制能暢順運作的情況提出，作公眾討論。政府當局亦有責任審慎考慮財政方面的法律責任，因為公帑會受到波及。
	<ul style="list-style-type: none">● 若政府當局認真把“妥善持有業權”的概念用於香港，便應參照其他司法管轄區的經驗。英國及美國的經驗均指出，在很少情況下，持有業權會受到干擾。政府當局應就此公布研究結果及提供數據，以支持其對有關問題的嚴重程度的說法。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局已研究其他司法管轄區採取的轉換方式，但並沒發現可與“白晝轉換機制”明顯相比較及可從中推知相關的風險評估的例子。
	<ul style="list-style-type: none">● 律師會不認為建議的中間轉換機制能有效率地解決政府當局特別提到的問題。政府當局聲稱的“加速轉換《土地註冊條例》土地”的優點並不真實。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會的意見。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 律師會發現政府當局建議的新機制有重大缺失 ——<ul style="list-style-type: none">(a) “已提升”業權的物業的價值較舊制的物業為高，因而引起市場混亂；(b) 維持兩套制度涉及額外的行政開支；(c) 在兩制並行下，提升280萬項業權的工作沒有確定的完成時間表；(d) 在香港維持一個全面的業權註冊制度所費不菲(政府應列明有關費用與在2004年的制度下土地註冊處聲稱須負上的“法律責任”的比較為何)；(e) 提升過程需時多久，以及市場會對有待提升的業權作何反應(如有這樣的市場的話)，均未能確定；(f) 政府當局所列舉的有問題登記冊例子令人關注政府當局會否明智地應用“妥善持有業權”的概念，而土地註冊處處長會否提升業權，亦會導致市場出現不明朗因素；	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會提出有關替代機制的關注。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會與該會討論上述建議條文的細節。

機構	意見	政府當局的回應
	<p>(g) 建議的新機制未能就如何處理或提升有問題業權提供任何有建設性的建議；及</p> <p>(h) 政府當局有需要提供補救措施，藉以在註冊處處長就提升業權而錯誤行使權力時，保障擁有人的權益。此舉令事情更複雜，增添變數，亦令擁有人須花費更多時間和金錢。</p>	
	<ul style="list-style-type: none">● 律師會堅持，現行的白晝轉換機制應予保留，以符合公眾利益。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會的意見。
	<ul style="list-style-type: none">● 律師會認為，業權註冊制度是一套由政府營運的業權保險制度，其成功完全依賴政府一方所作的承諾。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會的意見。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none">● 有關各方(分別是註冊擁有人、買家、政府，以及沒有就有關土地／物業註冊衡平法權益之人士)的利益應妥為尊重及平衡。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局同意有關各方的利益應妥為尊重及平衡。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局分別於2004年及2008年建議的兩套轉制方式，均容許將知會備忘及抗轉換通知書註冊。香港測量師學接納政府當局的意見，認為有需要保障根據現行普通法制度持有但沒有註冊的衡平法權益，但擔心有關安排或會導致出現不必要的註冊，影響地產交易的正常速度。政府當局應在《業權條例》生效前引入清晰而適當的註冊機制，當中須包括但不限於訂立一套註冊準則，以期把所產生的負面影響減至最少。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該會關注註冊知會備忘及抗轉換警告書的機制或會導致“不必要”註冊而影響地產交易的正常步伐。根據《業權條例》附表4，有關不當的知會備忘和不當的抗轉換警告書的條文已與關於註冊知會備忘及抗轉換警告書的條文一併加入《土地註冊條例》內。任何人如無合理因由而申請將知會備忘或抗轉換警告書註冊，則有法律責任向有關土地的擁有人或其他人賠償因此而蒙受的損失。此外，任何人如無合理辯解而沒有在註冊該知會備忘或抗轉換警告書的理由不再存在之後的一段合理期間內，申請撤回該知會備忘或抗轉換警告書，便有法律責任作出賠償。
新界鄉議局	<ul style="list-style-type: none">● 有關“轉換現有土地及物業至土地業權註冊制度”的諮詢文件第6段最後一句，即“另一方面，鄉議局仍然對自動強制轉換表示懷疑，希望採取自願參與的方式，最少對《新界條例》(第97章)第二部涵蓋的土地採取這種方式”，鄉議局認為上述文字不清晰和誤導。鄉議局從沒有對自動強制轉換表示懷疑，只是曾就若干方面表達不少意見。鄉議局希望政府澄清有關文字，以免引起誤會。	<ul style="list-style-type: none">● 政府知悉該局對自動轉換機制的立場。政府當局對諮詢文件第6段最後一句未能準確反映該局的意見表示抱歉。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 政府建議在土地註冊條例下註冊的土地及物業，3年後自動轉換成土地業權註冊紀錄。鄉議局認為，3年的過渡期並不足夠，因為不少業權人居於海外，12年的過渡期比較適合。	<ul style="list-style-type: none">● 政府知悉該局關注轉換機制的替代方案所建議的在轉換前給予3年的過渡期或不足以讓擁有人作好準備。不過，在該建議替代轉換機制下，已進行業權轉換的現有土地（即“已轉換土地”）仍然受續存權益制約。任何人若聲稱對該已轉換土地持有續存的不可註冊權益，可在該土地的業權提升之前，就其聲稱權益針對該土地註冊一項警告備註。根據建議，土地業權的提升不會在轉換日期起計12年之內出現。因此，在建議的修訂轉換機制下，任何有關人士仍然有充足的時間採取行動保障其聲稱的權益。
	<ul style="list-style-type: none">● 鄉議局相信政府將於稍後處理大量提升業權的申請，令人質疑政府有否足夠人手處理這些申請。此外，處理業權提升需時冗長，或會妨礙物業轉易，鄉議局對此表示關注。	<ul style="list-style-type: none">● 政府知悉該局的關注。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。
	<ul style="list-style-type: none">● 綜合來說，鄉議局認為建議的替代機制不但沒有顧及實際情況和業權人的需要，更有擾民之嫌。	<ul style="list-style-type: none">● 政府知悉該局關注建議替代機制可能對公眾的影響。

機構	意見	政府當局的回應
香港地產建設商會 ¹	<p>白晝轉換與漸進轉換</p> <ul style="list-style-type: none">● 該商會先前的立場是原則上不反對建議的漸進轉換機制。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會先前的立場。
	<ul style="list-style-type: none">● 不過，在考慮過香港律師會在2009年3月13日提出的意見書後，特別是該意見書中所提有關看來業權真實存疑的個案數量只會有限的論點，該商會便支持香港律師會的立場。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會支持香港律師會的立場。政府當局不認為是把有關問題誇大。現時已知有一些問題是已制定的機制沒有明文處理的，亦有一些不明確的地方須予審慎管理，以確保轉換機制運作暢順。
	<ul style="list-style-type: none">● 如果在白晝轉換機制下政府的顯現程度真的不如向該商會徵詢有關建議方案的意見時所想的廣泛，便會基於下述理裡而選取白晝轉換機制：<ul style="list-style-type: none">(a) 根據白晝轉換機制自動轉換成已註冊業權後，轉易交易便會變得更簡易，交易的成本也會下降；以及(b) 若是在建議的漸進轉換制下，大部分的轉易交易仍要涉及查核業權契約，過程仍然會很繁瑣，成本也相對較高，情況會一直持續	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會屬意“白晝轉換機制”。政府當局現擬繼續進行《修訂草案》的工作而不對2004年制定的自動轉換機制作出改動。政府當局建議加入新條文以暫止若干已知有問題的個案轉換。政府當局會先提出關於上述新條文的建議方案與利益相關團體進行討論，才發出草擬指引。

¹ 香港地產建設商會於2009年5月11日提交的意見書

機構	意見	政府當局的回應
	<p>多年，亦無確實進行完全轉換的時間表。</p>	
III. 更正及彌償規定		
地產代理聯會	<ul style="list-style-type: none"> 該會相信“物歸原主”原則，並認為不可因為提升物業轉易的效率而摒棄有關原則。強制更正規則無須修訂。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府當局知悉該聯會的意見。有些情況是物業已不復存在可歸還前擁有人的形式。這類情況須予解決。
香港地產代理專業協會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 該協會反對設定彌償上限，因為有些物業的價值超過3,000萬元。那些業權人跟其他擁有人一樣受到保障才公平。政府當局可考慮設立一套保險機制，以涵蓋土地註冊處或彌償基金未能應付但涉及有關物業的申索。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府當局知悉該協會的意見。《業權條例》已訂明彌償的上限。政府當局現正評估－從管理日後彌償基金須面對的風險，以及物業擁有人（他們須繳付交易徵費以建立彌償基金）所須承受的財政影響來說－如果對強制更正規則加入例外情況，如土地已被政府收回或已因公共用途交還政府，又如土地已被重新發展及已轉至多個新擁有權而且把土地歸還不知情的前擁有人是不公平的，可否接受撤銷不知情前擁有人可獲的彌償上限。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> 根據《業權條例》第84條，政府需對在若干情況下蒙受損失的人士作出彌償。香港測量師學會雖然承認，要詮釋有關的法律條文並不簡單，但亦希望政府能適當說明個別的權益及彌償範圍，方便公眾參考。 	<ul style="list-style-type: none"> 政府當局知悉該學會要求更清晰說明該等條文的效果，並會跟進擬備說明資料。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於政府會蒙受根據《業權條例》提出申索及相關訴訟費用的風險，政府應進行詳細研究，衡量及計算有關風險，並檢討由政府為欺詐個案作出彌償(或不合理地花費大量公帑)，是否恰當。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局已廣泛研究在欺詐個案中所須承擔的風險性質，並為此採取了審慎的假設。不過，若買家不可能獲得彌償，則新制度將不可能提供公眾所要求的保障。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ● 該商會一直反對設定彌償上限，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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局的建議方案是盡可能保留強制更正規則，只對特殊的個案作例外處理，以解決已發現的問題。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 地產建設商會秉持的重要原則，是不知情的擁有人被剝奪其物業但得不到十足賠償，不僅有欠公允，更可能牴觸《基本法》。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局知悉該商會關注是否符合《基本法》的問題。政府當局會確保《修訂草案》各方面的事項均能符合《基本法》的規定。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 地產建設商會察悉政府當局就強制更正規則建議了3種例外情況，並認為例外情況會造成影響，實質上撤銷了強制性質的規則及不知情的擁有人的權利。地產建設商會不認為有關建議公平合理，並反對例外情況。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府當局知悉該商會的意見。有些情況是物業已不復存在可歸還前擁有人的形式。這類情況須予處理。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 就關於註冊擁有人並非在欺詐發生後的首名註冊擁有人的建議例外情況而言，可發生的情況十分廣泛。問題是，在這種例外情況下，不知情的原來擁有人只是因為在其無從控制下物業易手而令其喪失物業，並只獲最多為彌償上限的賠償。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會的關注。
	<ul style="list-style-type: none">● 關於自欺詐發生後，物業被政府收回或交還政府的建議例外情況，地產建設商會難以理解為何在這種情況下，不知情的原來擁有人會喪失其物業(至少會喪失彌償上限不涵蓋的範圍)。若私人業權涉及其中，政府的處境不應優於市民的處境。此例外情況似乎牴觸《基本法》第6條及第105條。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局明白該商會的關注。有些情況是實際上不可能把受影響的物業歸還不知情的前擁有人。政府當局現正評估－從管理日後彌償基金須面對的風險，以及物業擁有人（他們須繳付交易徵費以建立彌償基金）所須承受的財政影響來說－如果對強制更正規則加入例外情況，如土地已被政府收回或已因公共用途交還政府，可否接受撤銷不知情前擁有人可獲的彌償上限。
	<ul style="list-style-type: none">● 關於物業已被分割及出售，令物業出現多個擁有權的建議例外情況，地產建設商會認為——<ul style="list-style-type: none">(a) 政府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	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該商會關注應有清晰的準則。政府當局現正評估－從管理日後彌償基金須面對的風險以及物業擁有人（他們須繳付交易徵費以建立彌償基金）所須承受的財政影響來說－如果對強制更正規則加入例外情況，如土地已被重新發展及已轉至多個新擁有權而且把土地歸還不知情的

機構	意見	政府當局的回應
	<p>償，亦不應受彌償上限所限制；以及</p> <p>(b) 如果應用這種例外情況，必須制定若干須符合的準則，例如除非涉及適當數量的真正買家，否則該種例外情況便不適用。</p>	<p>前擁有人是不公平的，可否接受撤銷不知情前擁有人可獲的彌償上限。</p>
IV. 其他意見		
新界鄉議局	<ul style="list-style-type: none">● 鄉議局強烈認為，政府當局保障因欺詐而喪失土地／物業的前擁有人的權益，實為重要。就某些個案而言，即受影響的地段在更正申索提出前已被政府收回或已交還政府，政府應按收地價向前擁有人作出賠償。至於涉及欺詐及難以為前擁有人更正業權的情況，政府便應按有關物業的市價向前擁有人作出賠償。除了上述情況外，法例應確保有關物業歸還予因欺詐而喪失土地／物業的不知情的前擁有人。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該局屬意保障前擁有人的利益。政府當局的意向是若有擁有權因欺詐而喪失，應盡量在可行的範圍內把物業歸還不知情的前擁有人；若此舉實際上沒有可能，則應對有關損失作出彌償。

機構	意見	政府當局的回應
香港律師會 ²	<p data-bbox="376 244 1115 284"><u>強制更正規則的例外情況</u></p> <ul data-bbox="376 339 1115 1010" style="list-style-type: none"><li data-bbox="376 339 1115 619">● 該會理解政府的關注，並相信業權的不可推翻性是業權註冊制度的重要特質。該會原則上支持對該規則提出一如諮詢文件第26段所述的建議例外情況，但必須檢討有關法律條文，並對彌償條文作出如下所述的進一步立法修改。<li data-bbox="376 675 1115 1010">● 該會認為強制更正是政府當局對限止彌償款額的問題上欠缺承擔而無奈採取的政治權宜之計。該會堅決認為延遲不可推翻是任何註冊業權制度的最起碼要求，並進一步認為應在強制更正規則的建議例外情況中撤銷不知情前擁有人所得彌償的上限。	<ul data-bbox="1137 339 2089 419" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1137 339 2089 419">● 政府當局欣見該會對強制更正規則的例外處理表示支持。 <ul data-bbox="1137 675 2089 962" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1137 675 2089 962">● 政府當局知悉該會的意見。不過，政府當局收到的大多數回應是不論現時的註冊擁有人情況怎樣，都支持保留強制讓前擁有人取回物業的規則。正因如此，我們在2009年6月16日向聯合小組委員會提交的政府文件中指出：我們無意繼續在《修訂草案》內加入“延遲不可推翻”這項例外情況。 <p data-bbox="1182 1010 2089 1294">政府當局現正評估－從管理日後彌償基金須面對的風險，以及物業擁有人（他們須繳付交易徵費以建立彌償基金）所須承受的財政影響來說－如果對強制更正規則加入例外情況，如土地已被政府收回或已因公共用途交還政府，又如土地已被重新發展及已轉至多個新擁有權而且把土地歸還</p>

² 香港律師會於2009年7月9日提交的意見書

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 政府當局在其諮詢文件內正確指出一建議例外情況亦應包括撤銷有關不知情的前擁有人根據《業權條例》第84(4)(c)條不能因為轉換前的欺詐而獲得彌償的規定，否則不知情的前擁有人便會因為令他從登記冊上除名的欺詐是發生在轉換之前而可能令他不能取回其物業或得到任何彌償。 	<p>不知情的前擁有人是不公平的，可否接受撤銷不知情前擁有人可獲的彌償上限。</p> <ul style="list-style-type: none"> 政府當局的意向是若出現因欺詐造成擁有權喪失的情況，應儘量在可行的範圍內把物業歸還不知情的前擁有人；若此舉實際上沒有可能，則應對有關損失作出彌償。
	<p><u>其他建議修訂</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 該會擬暫不對政府在諮詢文件所提的其他建議修訂提出整體回應意見，直至見到相關法律條文的草擬本。不過，該會特別提出下列觀點： <p>(a) <i>合資格申索彌償人士的身分</i></p> <p>政府當局關注《業權條例》第84(1)條中“影響……的擁有權”一語在意思上仍有若干不明確之</p>	<ul style="list-style-type: none"> 政府當局知悉該會對處理彌償條文在執行上的含糊地方的特定條文的其他意見。政府當局的政策意向一直是彌償基金須為在透過或由於欺詐而引致喪失擁有權的個案中受損的人士作出彌償。“影響……的擁有權”一語在何時可以給予彌償方面顯得含糊，建議的修訂就是要澄清有關意向。建議為多名申索人之間分攤彌償金的做法並不適用於押記人和承押記人之間的申索，而是適用於擁有人與其他申索人（如承租人）之間的分攤。

機構	意見	政府當局的回應
	<p>處，建議以“導致喪失擁有權”一語取代，目的是表明彌償基金不會對欺詐沒有造成擁有權喪失的個案的申索負上法律責任。</p> <p>該會相信重要的是確保所有因欺詐而蒙受損失的人士均能申索彌償，但知悉第84(1)條限制了出現“喪失擁有權”的個案提出的申索。</p> <p>該會亦相信有關建議應指述“業權”而非“擁有權”，並對該建議表示關注，因為在已註冊土地持有權益的人士即使擁有人的業權沒有喪失但仍受損失的情況或可能性是存在的。</p> <p>該會欣悉香港銀行公會及消費者委員會亦持同一觀點。</p> <p><i>(b) 建議為多名申索人進行分攤</i></p> <p>政府當局知悉若出現多名索人以</p>	

機構	意見	政府當局的回應
	<p>至他們的申索額總計超逾上限，目前並無條文訂明應如何為各申索人分攤數額。有關建議因此包括一項條文，訂明每名申索人將按其損失價值的比例從彌償上限款額取得彌償。</p> <p>該會相信有關分攤彌償數額的建議應受制於各方面表達的相反用意，特別是在出現押記的情況—承押記人很可能期望取得一切以抵償貸款的餘額。</p>	
新界鄉議局	<ul style="list-style-type: none">● 鄉議局關注祖堂司理的註冊安排，並認為《新界條例》所訂定的有關安排已經足夠。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局無意在《業權條例》下規管委任宗族、家族或堂的司理的批核事宜。政府當局建議加入《業權條例》的新條文只是訂明宗族、家族或堂的司理在獲根據《新界條例》(第97章)第15條委任之後，可在業權註冊紀錄內註冊而已。若沒有這項條文，土地註冊處處長可否把獲委任司理的姓名註冊便將成疑。這個問題是立法會助理法律顧問所提出。該顧問指出《新界條例》第15條本身並無賦權土地註冊處處長在《業權條例》下為司理註冊。批核司理的委任，仍然是民政事務處的職責。

機構	意見	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 《業權條例》臚列了多項“凌駕性權益”，鄉議局對此深表關注，並認為政府當局應設立一套將所有“凌駕性權益”註冊的制度，讓準買家清楚瞭解土地的實際情況。	<ul style="list-style-type: none">● 政府當局知悉該局對凌駕性權益的關注。凌駕性權益並非《業權條例》新創的概念，而是本已存在的權益。該權益主要是透過視察物業可以核實的權益（例如短期租約）或法定權利（例如根據《建築物條例》（第123章）對非法搭建物發出清拆令的權利）。
	<ul style="list-style-type: none">● 現時，祖堂只能出售物業。政府當局應考慮允許祖堂購買物業，以示公平。	<ul style="list-style-type: none">● 宗族、家族或堂是否有權購買物業的問題，不屬於《業權條例》考慮事項之列。