

2010年6月28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
《土地業權條例》的修訂

目的

本文件匯報關於為《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）擬備修訂內容的事宜自上次會議至今的進展。

背景

2. 在聯合小組委員會 2010 年 4 月 29 日的會議上，委員就《業權條例》的修訂，考慮了當局的報告¹及各代表團體的相關意見。委員知悉香港律師會（律師會）最新的關注，以及有關問題的複雜性，要求當局研究如何解決尚待處理的問題，並於約兩個月內匯報進展。我們在本文件闡述有關更正及彌償安排的最新進展。

更正及彌償的安排

3. 概括而言，根據《業權條例》第 82(3)條下的強制更正規則，不知情的前擁有人若由於欺詐而喪失業權，而業權註冊紀錄內的相關記項是透過無效的文書或虛假的記項而引致的，他將會重新被確立為業權擁有人；如屬轉換後欺詐的個案，則不知情的買家亦可獲自負盈虧的土地業權彌償基金支付彌償，上限為 3,000 萬元。不過，律師會在 2010 年 3 月 1 日致聯合小組委員會的信中，反對強制更正規則，認為會損害業權註冊制度所提供的明確性。具體而

¹ 聯合小組委員會於 2010 年 4 月 29 日的會議討論的書面報告（立法會 CB(1)1715/09-10(01)號文件）涵蓋下列事項：(i)建議的「土地註冊處處長的抗轉換警告書」機制；(ii)為承擔《業權條例》下自動轉換機制引起的法律責任以及支援土地註冊處營運基金的財政措施；(iii)強制更正規則；(iv)地段界線的釐定；(v)《業權條例》與其他法例之間的關係；以及(vi)祖與堂司理的註冊。

言，該會認為強制更正規則會驅使買家不依賴業權註冊紀錄而核查以往交易資料，令自己更有信心毋須承擔風險。該會認為，這樣會與業權註冊制度原擬帶來簡化轉易程序的好處背道而馳。該會認為「不可推翻業權」才是業權註冊制度下的恰當安排。律師會進而建議把彌償上限和涉及轉換前欺詐個案不獲彌償的限制一併撤銷。

4. 當局在 2010 年 4 月向聯合小組委員會匯報持份者對於律師會的上述意見的初步回應（立法會 CB(1)1715/09-10(01)號文件）。其後，由土地註冊處處長任主席的《土地業權條例》督導委員會（督導委員會）在 2010 年 5 月 11 日召開會議，與持份者進一步研究有關事情。各方迄今提出的意見綜述如下 –

- (a) 新界鄉議局認為若對強制更正規則作任何改動，對保障私人物業權利會有嚴重影響。該局堅決認為應保留強制更正規則。不過，該局樂意因應律師會的立場繼續探討任何可行的解決辦法；
- (b) 雖然香港大律師公會尚未提出正式意見，該會的代表在督導委員會會議上質疑律師會有關保留強制更正規則會導致買家深入核查以往交易從而找出欺詐以盡量降低風險的說法；
- (c) 消費者委員會認為「不可推翻業權」是業權註冊制度的基石，可保業權的明確性。該會進而認為涉及轉換前欺詐個案不獲彌償的限制應予撤銷。另一方面，該會對彌償的上限金額不表反對，認為該金額應可涵蓋絕大部分公眾所作的物業交易；
- (d) 地產代理監管局認為強制更正規則和彌償上限對地產代理不大可能有影響，因此對律師會的立場沒有意見；
- (e) 香港銀行公會支持律師會的意見。如果保留強制更正規則，公會認為立法規定當局先前建議的例外處理較為可取；
- (f) 香港地產建設商會表示一個不可推翻業權的制度及不設任何強制更正規則或彌償上限較為可取。不過，如果保留彌償上限，則應保留強制更正規則；以及

- (g) 香港按揭證券有限公司尚未提出其書面意見。在督導委員會會議上，該公司的代表認為我們應盡早推出一套能提供明確性、透明度及清晰度的業權註冊制度，令香港能與其他先進經濟體系的最佳典範看齊。就此而言，強制更正規則或會損害業權的明確性。

5. 由此可見，持份者對《業權條例》的更正及彌償安排的意見分歧。為進行下一步的跟進工作，督導委員會同意邀請律師會就強制更正規則如予以保留，代表買家的律師所須處理的額外轉易程序及預計的步驟，以及有關程序和步驟可如何協助辨別欺詐提供更多資料。我們已就此去信律師會，現正等候該會回覆。我們會在收到律師會的資料後召開督導委員會會議，進一步考慮有關問題。同時，我們會探討其他可行方案，與持份者討論。

徵詢意見

6. 請委員就本文件的內容提供意見。

發展局
2010年6月