

參考文件

1999年3月23日司法及法律事務委員會會議

香港律師及中國委托公證人
在中國房地產交易中的角色及操守

引言

申訴部曾接獲若干有關內地問題樓盤的投訴，並將此事轉交事務委員會跟進。在1999年1月19日，主席就此事徵詢事務委員會的意見。具體而言，事務委員會獲要求探討此事在政策方面的事宜，即香港律師在中國房地產交易中同時作為本地買家的法律代表及中國委托公證人的角色及操守，以及當局是否設有妥善的監管機制，藉以處理可能出現的投訴個案。

2. 事務委員會同意在1999年3月23日的會議上討論此事，並將邀請政府當局、香港律師會、中國委托公證人協會有限公司及中國問題樓盤業主聯席會的代表出席會議。

背景

3. 為方便考慮此事，請委員參考下列有關文件（中文本）——

- (a) 中國問題樓盤業主聯席會最初在1997年9月24日向申訴部提出申訴。在1997年10月22日，接見該團體的議員曾與政府當局、香港律師會及消費者委員會的代表舉行個案會議。

該次個案會議的紀要載於**附錄 I**。委員可特別注意第20至34段所載律師會的回應。

- (b) 在1998年9月15日，該團體再次到申訴部要求進一步提供協助。接見該團體的議員指示將此事轉交有關的事務委員會，以便採取適當的跟進行動。隨附有關文件如下——

附錄 II——申訴部於1998年11月20日轉交該個案的便箋

附件 I——申訴團體的意見書

附件 II——議員與申訴團體舉行會議的紀要

相關的發展

4. 在 1997 年 9 月 25 日，法律改革委員會發表了“境外未建成住宅物業售樓說明報告書”，就在香港出售的境外未建成住宅物業的售樓資料的有關規定提出建議，並徵詢公眾意見。諮詢期已於 1997 年 12 月 1 日屆滿。房屋事務委員會曾於 1997 年 11 月 17 日就此事進行討論。政府當局將須制訂有關法例，以落實法律改革委員會的各項建議。

5. 一份由香港律師會編製、題為“境內房地產知多少”的小冊子亦隨附於後（**附錄 III**）。

立法會秘書處

1999 年 3 月 18 日

臨時立法會
Provisional Legislative Council

臨立會 CP107 號文件

檔號：CP/C 591/97

臨時立法會議員

就廣東省問題樓盤事宜而於 1997 年 10 月 22 日星期三上午 10 時 30 分
在立法會大樓會議室 C 與政府當局、
香港律師會及消費者委員會舉行個案會議的紀要

出席議員 : **當值議員**

陳財喜議員

應邀出席議員

陳婉嫻議員

程介南議員

黃英豪議員

鄭耀棠議員

缺席議員 : 馮檢基議員

葉國謙議員

應邀出席者 : **警務處**

助理警務處處長（刑事）

馮兆元先生

總警司（商業罪案調查科）

鍾曉鵬先生

律政司

律政司司長辦公室

高級政府律師

黃惠沖先生

香港律師會及消費者委員會

香港律師會

會長
周永健先生

理事
薛建平先生

理事
陳爵先生

外事部副總監
劉嘉琳小姐

調查主任
柯嘉寶小姐

消費者委員會

投訴及諮詢部總主任
陳永佳先生

列席職員 : 總主任（申訴）
 盧程燕佳女士

高級主任（申訴）2
陳李湘雯女士

與警方會晤

議員歡迎警務處的代表出席會議，並表示由於申訴團體“中國問題樓盤業主聯席會”（下稱“聯席會”）提出申訴，指稱其代表向警方報案，促請警方調查中國“爛尾樓盤”在香港促銷買賣活動中可能涉及刑事欺詐時，警方報案室人員採取不大理睬的態度，並在未經調查的情形下斷然拒絕受理，議員覺得有必要邀請警方解釋其在此方面的立場及澄清處理類似投訴所採取的手法準則。

2. 助理警務處處長（刑事）向議員鄭重解釋，一向以來，如任何人士向警方舉報，警方均會接受並作出初步評估，若所舉報的事件有表面證據顯示有涉及刑事行為，警方一定會搜集證據，作出調查及跟進。但是，如果投訴並無涉及刑事成分，警方並無權力對此等案件作出進一步

調查。由於個別中國問題樓盤案件所牽涉的情況有所不同，故警方會根據每宗投訴案件的性質作出決定。

3. 助理警務處處長（刑事）及總警司（商業罪案調查科）向議員進一步解釋，警方接獲有關問題樓盤的投訴，一般是關於發展商未按照買賣合約如期交樓、樓盤於施工期間中斷興建、樓宇落成後質素未達水準，或有關的律師行未能保障業主權益等。該等投訴人質疑警方為何不能以欺騙罪將有關人士繩之於法。

4. 根據香港法例，若要檢控任何以欺騙手段取得他人財產或金錢利益的人，必先要證實他有犯罪的意圖。在中國問題樓盤的個案中，控方必須證明代理商、發展商及其他人士確實有犯罪的意圖，亦即他在開始時已完全沒有打算如期完成興建樓宇，此點需有客觀的證據支持，才可成立。舉例說，如要指控某人發出空頭支票，便需證實他在發出支票的當時，有關帳戶已經取消，有蓄意行騙企圖的表面證據，才可強而有力地提出指控。

5. 以中國問題樓盤的個案資料而言，如發展商是因為財政上的問題或未能預見的因素影響，引致延期交樓或中斷興建，該發展商只是違反了與業主簽訂的合約。同樣，如果建成樓宇的質素未達標準，又或樓宇結構與售樓說明書所載的建築規格不符，也只是違反合約的行為，並未能證明發展商有犯罪意圖。警方只可勸諭投訴人循民事訴訟方式索償，至於投訴律師行未能保障業主權益及發展商未能作出適當賠償等，一般來說均屬民事糾紛，並無涉及任何刑事成分，警方雖然十分同情投訴人的處境，但確實無權力對此等案件作進一步調查，只能建議投訴人向香港律師會或消費者委員會提出投訴及尋求協助。

6. 在接獲的中國問題樓盤投訴中，警方初步認為有 3 宗投訴可能涉及行騙或盜竊的成分，現正展開調查。其中一宗是涉及香港的代理商在收取業主的訂金後，並沒有將款項交回國內的發展商作為樓宇建築用途。而另外一宗則是投訴人在第一次投訴時所提出的指控並不涉及刑事成分，但投訴人其後向警方提供一份由中國有關的政府機構發出的文件，說明有關的樓盤仍未獲簽發驗收合格證。故此，已認購單位的業主，不能辦理房產證等手續，但發展商向業主表示已經有交付使用通知書而要求收取樓價餘款，故警方認為初步可以評定該宗個案有欺詐的表面證據，可以展開調查。

7. 助理警務處處長（刑事）向議員表示，當警方要對這類涉及有刑事成分的案件作進一步調查時，往往需要國內省、市或鎮各級政府的公安單位協助提供資料。而各省、市、鎮的規定各有差異，國內的工作程序與香港警方亦有不同，所以調查的進度也相異，使處理該類案件的工作更加錯綜複雜。不過，無論如何，警方如果發現任何案件有表面證據顯示涉及刑事行為，一定會作出調查跟進。

8. 至於投訴人不滿其代表向警方報案時，報案室的警務人員採取不理睬的態度，或故意怠慢，助理警務處處長（刑事）澄清謂，警方會就每宗個案作出初步評估，但可能有些個案已是經過警方調查，發現不能採取行動，所以只可向投訴人說明實情，此或會引致投訴人不快。根據申訴團體提交的意見書，投訴人認為警方故意讓他們 10 多個報案人擠在一個狹小的辦公室內，是故意刁難投訴人。事實上，這是因為商業罪案調查科的辦公室地方實在狹窄，才會產生此誤會。不過，警方不能完全排除有某些警務人員在接待投訴人時，較為沒有耐性及不耐煩，此點警方會適當訓諭報案室的人員。

9. 議員詢問在一些個案中，投訴人指稱香港的代理商為迴避業主追討而失去踪跡，這是否可證實該代理商存心詐騙，助理警務處處長（刑事）回應謂，警方確實有調查這些失蹤代理商的下落，不過，如上文第 4 段所述，代理商失蹤並不能證明他有犯罪意圖，所以未可構成個案有刑事罪行成分。另外，議員又詢問，如果有律師未具備中國委托公證人資格而蓄意充當中國房地產合同的見證人，又是否構成刑事罪行。助理警務處處長（刑事）的答覆是肯定的，不過，據了解，香港律師會會為此事展開內部調查，而暫時仍未接獲香港律師會調查小組所轉介的個案。

10. 總括來說，助理警務處處長（刑事）重申，警方對中國問題樓盤業主的情況深表同情，並表示一定會徹底調查所有可以追查而涉及刑事罪行的投訴。不過，有一點警方感到遺憾的是，有些投訴人的期望可能不切實際，他們希望警方可提供的協助，通常是超出警方的權力範圍，事實上，對於民事糾紛的案件，警方實在不能插手干預。

11. 議員於審閱聯席會的意見書後，認為業主普遍基於不理解，因而對警方的指責極其嚴苛。議員認為警方有必要與業主會面，當面解釋澄清其立場，另一方面，警方亦有必要提醒警署處理該類案件的人員，應以較諒解及有禮的態度對待投訴人。助理警務處處長（刑事）對議員的提議回應如下：

- (a) 警方應允與有關的業主會晤，向他們詳細解釋警方對中國問題樓盤業主所舉報的個案的處理方法及其法理依歸；
- (b) 總警司（商業罪案調查科）現正草擬一份有關處理中國問題樓盤投訴的步驟的內部指引，以便各警署報案室的人員可更瞭解怎樣處理該類舉報，以及對投訴人應抱諒解同情的態度。應議員的要求，該內部指引在擬備妥當後會給議員傳閱；及
- (c) 警方會應議員要求，提供其接獲的舉報個案數字，並分別列明涉及發展商及律師的舉報個案數字。

12. 議員多謝警務處的代表。

與律政司的代表會晤

13. 議員歡迎律政司司長辦公室高級政府律師出席會議，並解釋剛聽取警務處的代表就中國問題樓盤業主所指稱，在香港促銷有關樓盤可能涉及刑事欺詐一事的匯報。議員表示亦希望知道律政司對該類案件的意見。

14. 高級政府律師指出，律政司司長的職責，是就警方提交的個別真實案件提供法律意見，並在考慮其證據是否充分及法庭可否接納該等證據兩項因素後，提出起訴。他回答議員時證實，律政司司長在中國問題樓盤的案件中，從未被警方要求提供法律意見，故律政司司長從未審閱該類案件的證據資料。不過，他重申，律政司司長不能披露對個別案件提供的法律意見。

15. 高級政府律師向議員解釋一般性的情況，目前在香港法例中，並沒有一條實質的欺詐罪，在香港涉及欺詐行為的個案通常根據《盜竊罪條例》（第 210 章）的條文處理，中國問題樓盤業主所提出的指控，較接近“欺騙”的罪行，若要指控任何人欺騙，控方必須證明代理商、發展商等在開始時已確實有犯罪的意圖；另外，在證明出現犯罪意圖時，有關所在地點是在香港境內。根據普通法一貫的規定，刑事司法管轄權是有地域限制的，法庭只有在有關的罪行被視為“發生”於該法庭所在的司法管轄區內，才有司法管轄權審理該案件。

16. 高級政府律師亦告知議員，香港法律改革委員會針對現時檢控某人欺詐罪時，需引用《盜竊罪條例》（第 210 章）的條文的情況，曾在 1996 年 7 月發表一份研究報告書，建議訂立一項實質的欺詐罪，以便整體上改善現時控告某人欺詐罪時，需分別引用《盜竊罪條例》多項條文而產生的不明確及不必要的複雜情況。

17. 另外，香港法律改革委員會在本年 9 月發表了“境外未建成住宅物業售樓說明報告書”，旨在針對目前法律上關於境外物業售樓資料的管制不足，而提出種種關於管制和堵塞漏洞的建議。高級政府律師認為，治本的方法是必須盡快透過制定法例，以落實報告書中的建議。據了解，法律改革委員會本年 9 月的建議正由房屋局審閱，預料約於明年可提交有關的草擬法案給立法會審議。不過，他提醒議員，將來法例通過與否，亦不會影響目前已發生或正在調查的案件。

18. 議員多謝高級政府律師提供詳細的背景資料，他們亦同意高級政府律師所述治本的做法應該是盡快制定適當的法例。陳婉嫻議員表示，亦會將該議題交予房屋委員會討論，以督促政府盡快草擬及提交有關法例給立法會審議。

19. 議員多謝高級政府律師。

與香港律師會及消費者委員會會晤

20. 議員歡迎兩會的代表出席會議。他們解釋，早前接獲聯席會的申訴時，發覺大部分不滿都是針對香港某些律師，業主認為這批律師在處理中國房地產交易中疏忽、失責及出賣當事人。議員引述業主繼而指責香港律師會（下稱“律師會”）偏袒同業，雖然成立了一個調查小組，但故意拖延披露其詳細的調查報告達一年之久，並在其 9 月發表的報告書中，對有關業主的權益與金錢賠償的問題避而不談。業主又認為，律師會的調查只是有如郵差般，把投訴人的投訴書及律師的解釋，寄交對方作出反駁。更甚者，業主認為在個別個案中，香港律師冒充為中國司法部委托的公證人，且雖然有關的詐騙證據確鑿，但律師會並未有將調查工作交由警方的專業調查人員跟進處理。

21. 議員強調，他們非常尊重律師會的專業及獨立性，但鑑於指控的嚴重性，希望律師會能加以詳盡澄清。

22. 周永健會長向議員詳述，中國境內的房地產由 1992 年起可以開始向外展銷，很多香港人基於投資保值或實用價值的理由，對中國境內的房地產深感興趣，所以投資在該類房地產漸漸成為時尚的活動。不過，香港市民在投資該類樓房時，往往忽略了香港和中國實行不同的法律制度，且香港律師在這些樓房買賣中所擔當的角色亦有所不同，市民多誤以為聘用本身亦為香港律師的中國委托公證人來公證買賣樓房的文件，買家會獲得香港律師的法律專業服務保障。事實上，中國委托公證人主要負責以下 4 項工作：

- (a) 證明在香港預售的各省樓房符合境外預售的法律規定；
- (b) 證明買賣雙方所簽的房屋預售契約及其附件為真實合法；
- (c) 證明簽訂房屋預售契約人士的身分；及
- (d) 將公證文件送交中國法律服務有限公司審核、登記及加章轉遞。

23. 中國委托公證人並不能負責評估物業的風險程度，亦不能對有關的中國法律作出詮釋，他們在進行該等程序上，並不是擔當法律顧問的角色。中國的物業買賣制度和習慣與香港的不同，物業轉易工作由稱為公證人的人士處理。中國司法部在香港實施中國委托公證人制度，中國委托公證人的功能是提供在香港辦理真實且合法的文件公證手續服務，以便文件在簽署後可在中國使用。由於中國委托公證人的角色由香港律師兼任，故投訴人將律師所擔當的香港律師及中國委托公證人兩個角色混淆了，因而認為律師只是利用一些技術理由推卸責任。事實上，中國委托公證人是受到中國委托公證人協會所監管，該組織是中國

司法部在 1995 年根據規例而成立的自我審查協會。在有關的房地產買賣中，中國委托公證人雖然亦是香港執業律師，但他們所處理的委托公證人事務，並不受律師會的執業守則所監管。

24. 對於業主不滿律師會在接獲他們的投訴後，需要長時間才可發表其第二期的詳細調查報告一事，周會長解釋謂，在 1996 年 8 月，律師會接獲大量投訴，數目達百多宗，其性質涉及不同的種類，例如有些是投訴發展商沒有建成樓房，也有些是投訴發展商延期完成樓房，或投訴樓房面積、質量、環境、設施、傢具、用具和裝備與合約所訂的不符，有些則投訴中國政府部門收取水電之類的公共設施費用十分昂貴，甚或有些投訴人只提供合約和收據作為證據，並沒有指明其投訴對象。對於種種投訴，律師會需要較長時間來分門別類及加以覆核，並需要去信投訴人以確定資料及其投訴對象。律師會其後組成了兩個工作小組，將問題分析及處理跟進。經律師會提出各項改善建議，進行宣傳，以及向會員印發指引後，在中國樓房的買賣程序方面已有較大改善，在 1997 年內出售及完成買賣的眾多中國樓盤中，再未有接獲類似的投訴。

25. 薛建平先生向議員介紹律師會工作小組在 1997 年 9 月發表的第二號報告簡報，薛先生對議員強調，律師會作為律師的監管機關，非常重視有關律師行為失當的指控，工作小組曾詳細調查所有投訴，每一宗個案均由律師會委派一名調查員處理，調查員會查驗及研究有關文件，如資料不足，會聯絡投訴人索取更多資料。調查員在進行調查後，會撰寫一份簡報，連同投訴函件及有關律師的解釋函件，交予一個由三位業內資深律師組成的調查小組，由該小組提出建議，向律師會的審查及紀律常務委員會報告。

26. 薛先生鄭重解釋，律師會作為一個監管機構，其職責是對會員違規的情況進行紀律審查，倘發現有違規事件，一定會積極嚴格處理，但律師會並不能對民事索償作出裁決。這兩項職能絕對不能混淆，這點正是業主不明白及認為律師會未盡責去處理他們的投訴的原因。

27. 至於業主認為那些未具備中國委托公證人資格的律師，充當中國房地產合同的見證人，應構成犯上欺騙的刑事罪行一事，薛先生解釋，調查小組認為此種行為是嚴重失當行為。調查小組已將有關投訴中涉及的 10 宗案件轉介紀律審裁小組，採取紀律審裁行動。有關律師是否違反了專業操守仍須由紀律審裁小組裁決。不過，在該類投訴案件中，調查小組並未發現有律師蓄意冒認是中國委托公證人。

28. 薛先生及周會長進一步解釋有另外兩宗案件涉及一個灰色地帶，因為在 1995 年 2 月前，涉及中國委托公證人（較早前的名稱是中國認可律師）的案件較少，社會人士普遍對該類職務人員所負責的工作範圍認識較少，當時一些香港律師已可公證其他海外物業買賣，他們雖然未具備中國委托公證人的資格，但亦充當中國房地產合同的見證人；不過，在該兩宗事件中，當律師把有關證明交予中國司法局加章轉遞時，

並無被質疑及發生問題，他們公證的樓房，已經順利由房地產登記發證管理部門登記備案，合同亦已生效，所以不能斷定律師是否犯上專業上的錯誤。不過，薛先生指出，自從中國司法部在 1995 年 2 月發出一項清晰的指引，詳細列明中國委托公證人的職能後，同類問題再沒有發生。

29. 議員詢問如果律師被發現有蓄意冒認的情況，是否構成刑事上的責任。薛先生認為這個純粹是假設性的問題，因為調查並未發現有蓄意冒認的實況，不過，他應議員的要求，說明若有人被發現蓄意冒認律師，那就是一項刑事罪行，至於若有人被發現蓄意冒認是中國委托公證人，應該如何處理，便須翻查有關的中國法律。

30. 黃英豪議員指出，在一些個案中，負責律師是以中國委托公證人的身分處理有關物業買賣；但當他收取費用時，收據是以其律師事務所的名義發出。就此類個案，黃議員詢問，律師會可否考慮在有需要時，就有關律師以香港律師身分處理的一小部分工作，以律師會的賠償基金來對客戶作出補償；若否，可否考慮要求有關律師在該類收據中註明免責條款，以便買家清楚了解律師會與此類物業交易無關。黃議員又認為律師會應為此向會員發出指引。

31. 薛先生重申，律師會紀律調查的功能，不是就賠償事宜作出裁決，如投訴的內容主要是指有關律師未有履行其作為中國委托公證人的職責，該等投訴便需轉交中國委托公證人協會處理。至於在收據內加入免責條款一事，周會長指出，這關乎客戶對專業人士的信任，加入免責條款，會令人產生律師不願意負責的錯誤印象。薛先生又指出，現在中國房地產的買賣模式已和數年前大大不同，所以印發該類指引實要詳加考慮。

32. 薛先生指出，中國委托公證人協會在 1992 年 9 月曾發出指引，指示其會員應在房地產買賣中，必須“從頭到尾”辦理該宗交易，造成許多委托公證律師同時擔當公證人及買賣雙方的代表律師，此舉可能引起不必要的誤會和角色混淆。他希望黃議員以其中國委托公證人協會會員的身分，在適當時候向該會反映，准許買家有自己的代表律師及委托公證律師。陳爵先生贊同薛先生的提議。另外，對於黃議員指出有中國委托公證人以本身的律師樓名義簽發收據一事，陳先生亦認為這種做法非常不妥當，他提議中國委托公證人協會或可向會員作出提示；由公證人以公證人身分發出收據。

33. 對於一些有關“專款專用”的建議，以解決中國樓盤資金不繼的情況，薛先生表示律師會亦曾與中國建設部的官員討論其可行性，但所得的結論是該等建議並不可行，因為中國地大物博，可供投資的基建項目繁多，資金緊絀，實不能等待所有資金到位才預售樓花。只靠買家付出的訂金及分期款項，不足完成整個工程，“專款專用”亦無實質的意義。周會長認為，或者應與銀行磋商，要求他們為整個計劃提供按揭，以解決資金短絀的情況，這樣才可確保樓房有足夠資金繼續施工。

34. 律師會表示，他們會繼續努力，希望完全妥善處理餘下尚未解決的個案為止。

35. 應議員的邀請，消費者委員會（下稱“消委會”）的陳永佳先生講述消委會在過去數年以調解人的身分，致力為業主和發展商、各省、市、縣有關的政府部門進行斡旋的情況，消委會這方面的工作取得很好的成果。

陳先生說話內容的重點如下：

- (a) 消委會目前向一些在香港購買中國房地產自住的業主提供協助，但因消委會的職權所限，對於購買商用房地產及在國內完成購買手續的個案，則未能提供協助；
- (b) 消委會通常會就每宗處理的個案，去信發展商及當地的建設委員會或省建設委員會、國內的消委會和國土局，以了解實情；
- (c) 雖然各省、市、縣處理該類個案的手續和速度都不同，但消委會仍有過半數的個案是得到當局實質的回覆的；
- (d) 這些回覆有部分能提出充分的理由（例如下雨天的日數等），說明有關樓盤延期竣工的原因。這些個案的結果，通常是可以定下一個新的竣工日期；
- (e) 中國主要採用以樓換樓的方法來處理爛尾樓盤的個案。不過，大部分消費者都不接受這種做法的建議，而傾向於要求獲得退款賠償；
- (f) 鑑於買家中有一些是年老人士，他們在中國購買房地產的目的是退休後回鄉定居，廣東省建設委員會考慮到他們的情況，已應允優先照顧他們的需要，會盡量為他們尋找一些相類的樓房；
- (g) 消委會已根據過往處理個案的經驗，提出建議給有關方面考慮，以便改善情況，例如，最近法律改革委員會建議要地產商負上有關責任。此外，中國銷售房地產的合同過往所載的資料並不詳盡，甚至沒有註明竣工及交付日期，但現在已不斷改善；
- (h) 對於聯席會指控消委會不回覆其數封信件一事，消委會已作出調查，發現從未有收到所述的數封信件；

- (i) 消委會將繼續密切留意該類投訴的情況。不過，最近在深圳發生的事件經查證後，證實所涉及的其中 4 宗個案，只有 1 宗曾向消委會提出投訴，要求協助；及
- (j) 雖然消委會已成功調解及處理很多宗個案，但基於資料保密原則，不能公開有關個案的資料，故業主指責消委會不提供協助是不正確的。

36. 議員多謝兩會代表的詳細解釋。

會後討論

37. 議員認為應採取下列跟進行動：

- (a) 就律師會陳爵先生總結的兩點，去信中國委托公證人協會，促請該會注意；
- (b) 通過臨時立法會房屋事務委員會的討論，盡快加速立法程序，以堵塞漏洞；及
- (c) 至於該怎樣回應聯席會，議員認為應以書面小心知會聯席會關於會議的討論要點，並促請聯席會如有更多證據證明發展商的犯罪意圖，議員樂於代為轉介予警方調查。議員指示秘書處在發信給聯席會之前，須先將該信的草擬本交給他們審閱。

38. 會議於下午 12 時 50 分結束。

臨時立法會秘書處

1997 年 11 月 7 日

便箋

受文者： 總主任(1)2 及總主任(2)3

經由總主任（申訴）轉交

發文者： 高級主任（申訴）2

本文檔號： CP/C 497/98

電 話： 2869 9700

日 期： 1998 年 11 月 20 日

中國問題樓盤

中國問題樓盤業主聯席會（下稱“聯席會”）的代表曾於 1998 年 9 月 15 日前來申訴部，與李啓明議員、李華明議員、梁劉柔芬議員、涂謹申議員、陳婉嫻議員、程介南議員和鄭家富議員會晤。

2. 該次是聯席會第二次到來申訴部會晤議員。聯席會曾於 1997 年 9 月 24 日與當時的臨時立法會議員會晤，就中國境內“爛尾樓”的問題提出申訴。議員其後曾與政府當局、香港律師會及消費者委員會舉行個案會議，並獲警方答允會見有關的業主，以徹底調查所有涉及刑事罪行的投訴，以及向業主解釋刑事案件與民事案件的區別。

3. 在 1998 年 9 月 15 日會議席上，聯席會表示，他們認為有關中國境內“爛尾樓”問題的解決工作進展不如理想，故此希望議員繼續關注此事的發展。議員其後已指示申訴部繼續向政府當局、香港律師會及消費者委員會查詢有關調查上述事件的最新進展。

4. 此外，聯席會亦指責一些身為香港執業律師的中國委托公證人在處理有關的樓房買賣上角色混淆，以及涉嫌利用香港執業律師的身份，在取得市民信任後進行詐騙。

5. 議員在聽取聯席會的申訴後，認為可就以下兩方面作出跟進行動：

- (a) 議員認為可在較高層面檢討有關“爛尾樓”的整體政策及跟進行動。議員知悉立法會房屋事務委員會將於明年跟進討論法律改革委員會的《境外未建成住宅物業售樓說明諮詢文件》，

於是指示將上述個案轉交房屋事務委員會作政策上的檢討和討論。

(b) 至於香港執業律師及中國委托公證人的角色衝突和操守問題，議員建議轉交立法會司法及法律事務委員會探討。

5. 現附上該個案的有關文件，以供備考：

附件一——中國問題樓盤業主聯席會的來函。

附件二——1998年9月15日個案會議的紀要。

高級主任（申訴）2

（陳李湘雯女士）

連附件

中國爛尾樓是奸商、律師與地方官員制造的騙局！
人人有責任將騙子、訟棍與貪官污吏繩之以法
以確保香港是法治之地與實現執政者以法治國

中國問題樓盤業主聯席會

通訊處：九龍深水埗元州街 50 號地下 D 電話： 24521469 傳真： 24461372

檔案編號：

日期： 1998 / /

1998/08/10

致：尊敬的立法委員
先生／女士

敬啓者：

“爛尾樓”與“爛尾律師”事件的處理

1. 我們很感謝立法會申訴部安排我們於 1998 年 9 月第 2 周與立法議員舉行會議。這是我們自 1997 年 9 月以來與立法會的第二次會議。
2. 謹此尊敬地邀請 閣下出席有關會議并賜教各項。
3. 茲請聆聽我們的簡要說明：
 - 3.1 “發展商”之公司未成立、資金未到位、發展項目未審批、未曾與承建公司簽合約、未有外銷批文……發展商、律師、代理、“按揭銀行”明知道沒有以上必須具備的法律文件，他們公然聯合在香港搞樓宇促銷，以虛假的訊息、資料、文字與“合約”至口頭的承諾進行售樓并收取“樓款”。從開始，“賣方”早存向買方詐騙的意圖。
 - 3.2 “樓款”收取之后，在事實上不依時匯報，更一直未用於建築工程上。但他們卻向買主虛報“工程進度”，并由“經辦律師”發

出與事實不符的“交付使用通知書”；利用買主對律師的信任而在未到物業現場驗收的情況下簽署了“收樓”文件。

- 3.3 以上事實，加上在較后被買主指責他們惡意違約甚至詐騙下，“發展商”、律師、代理、“按揭銀行”皆不出示財務審計報告、建築合約或／及有關法律文件，以向他們的客戶證明他們的“光明磊落”及／或“無辜”。由此可見“發展商”、律師、代理、“按揭銀行”及其他賣方涉及者在有關行爲之存有詐騙性質。
4. 凡知情者幾乎都同意，“爛尾樓”與“爛尾律師”的有關行爲在事實上是詐騙；但卻未敢公開指責及作刑事舉報。這只是顧忌於“律師”及“特殊人物”的黑白勢力，尤其擔心要證明“律師”行騙或參予行騙并非易事，并且更擔心涉及之“爛尾律師”憑其財勢而向指責他們之買主作“惡人先告狀”——一起訴有關買主“誹謗”他們的“名譽”。因此，演了六、七年的騙局的騙子們，在此“法治之地”至今仍逍遙法外、招搖過市；并對買主繼續詐騙與剝削。
5. 由於對中國中央“以法治國”之決心深信不疑（相反的不少中國官員干部在事實上表現得對中央之“以法治國”的宏願缺乏信心），我們對騙子（包括“爛尾律師”）給予當頭棒喝！我們當然知道他們幾乎都是“資深律師兼中國司法部委任的公證人”。我們之所以敢公開指責他們的罪行，除了所指責全屬真實之外，因為我們相信“在法律面前人人平等”（尤其對香港）。
6. 我們謹此指出，在上次會議(1997/09/24)之后，警方已對多個“爛尾樓”及“爛尾律師”進行了初步的刑事調查。但可能涉及“律師”及“特殊人物”（如人大代表與政協委員），加上中國

有關地方政府部門與官員未給予積極的合作，使警方之調查至今已近 10 個月但卻似毫無結果。

7. 在此時此刻，我們冒昧要求 閣下及／或聯合其他議員不要袖手旁觀，并採取積極的行動。這包括：
 - (1) 與我們定期（每二、三個月一次）舉行會議，互相匯報有關事件的發展及各方面的工作。
 - (2) 公開譴責“爛尾發展商”、“爛尾律師”及“爛尾代理”的有關實屬詐騙的行爲。
 - (3) 進一步討論我們在“中國問題樓盤報告書”（第一輯）中所提出的解決方案，以確保方案的更加完善并呼吁中央政府給予接納。
 - (4) 由 閣下及／或其他議員動議立法會討論“爛尾樓與爛尾律師”事件，動議設聽證會或獨立之調查委員會公開調查香港律師會瀆職或／及隱瞞會員罪行的行爲。
 - (5) 其他適當之行動。
8. 茲呈上有關資料供參考并敬請賜教。
謝謝！

核心委員

梁超明

附： 若需要其他資料，敬請盡早提出，我們盡可能於 98/08/20 之前給予提供。

立法會
Legislative Council

立法會 CP 560/98-99 號文件

檔 號： CP/C 497/98

立法會當值議員
就中國問題樓盤的事宜
與中國問題樓盤業主聯席會
於 1998 年 9 月 15 日星期二下午 2 時 30 分
在立法會秘書處申訴部 505A 室舉行會議的紀要

出席議員： **當值議員**

李啓明議員（召集人）
李華明議員
梁劉柔芬議員

應邀出席議員

涂謹申議員
陳婉嫻議員
程介南議員
鄭家富議員

應邀出席者： 中國問題樓盤業主聯席會的代表

廖文意小姐
徐亮濠先生
張錦城先生
梁文貴先生
梁超明先生
楊秀玉小姐
張紅美小姐
彭立行小姐

列席職員： 總主任（申訴）
盧程燕佳女士

高級主任（申訴）2
陳李湘雯女士

議員歡迎中國問題樓盤聯席會（下稱“聯席會”）的代表出席會議。議員知悉，聯席會曾就中國“爛尾樓”的問題與臨時立法會（下稱“臨立會”）議員會晤，有關議員隨後與警務處、香港律師會（下稱“律師會”）及消費者委員會等有關機構舉行個案會議，跟進有關事宜。議員對各買家的處境表示理解及同情。立法會亦正根據法律改革委員會（下稱“法改會”）的報告書考慮訂立法例，以避免繼續出現同類問題。議員繼而邀請聯席會的代表提出意見。

2. 代表感謝臨立會議員給予協助，致令警方改變態度，設立專責小組，接見受騙的買家。然而，代表認為，警方經過 10 個月的調查，目前仍未有任何突破性的發展。代表指稱，某一小撮有特殊社會地位及政治背景的律師的所作所為，無法無天。代表又認為，法改會的建議只是亡羊補牢，對於經已被騙的買家並無實際幫助。代表要求議員就已發生的事情作出補救。代表總括表示，他們希望議員答允定期與他們舉行會議、公開譴責有關的律師及成立獨立調查委員會，就他們所指稱律師會監管不力一事，進行公開調查。

3. 李啓明議員在回應時鄭重強調，臨立會已盡力為聯席會爭取到各有關部門採取積極行動，所以代表對議員的抱怨是不公平的。據警務處最近向議員發出的文件所載，警方現正調查約 10 個內地樓盤的交易是否涉及刑事罪行。有關工作未能迅速得到進展，是與多方面的因素有關。但議員的工作不只是“亡羊補牢”，而是更積極地採取行動。議員在監督行政工作方面已盡力而為。李議員對代表重申，由於事件涉及中國內地法律與司法管轄權的問題，致令調查工作不能順利進行，這是事實。法改會的報告書必須受到尊重，因為當局必須制定妥善的法例，以防日後再有本港市民在買賣國內物業時蒙受損失。李議員提醒各位與會議員，由於此會議不受《立法局（權力及特權）條例》所授予的起訴豁免權所保障，故此議員在發言時必須謹慎。

4. 陳婉嫻議員亦認為中國“爛尾樓”所涉及的問題甚為複雜，當中牽涉到法律、人事和經濟利益等問題，而過去數年來，很多人一直不辭勞苦為買家奔走。她認為買家應耐心等待警方就調查工作提交的最終報告。陳議員建議將買家的苦況交由立法會房屋事務委員會討論，這樣會有警世的意義。

5. 程介南議員向代表表示，他本人及多位議員在過去亦曾積極為買家向中國有關部門作出投訴及爭取。然而，由於香港與內地的法律及司法制度有所不同，因此，中國當局和香港政府均對“爛尾樓”的問題深感煩惱。他解釋，立法會作為一個立法機關，其職責在於立法，故此，議員在考慮法改會的報告書後擬定法律，是議員的份內工作，至於涉及中國司法部行政權力的事宜，議員便難以干預。程議員強調，議會及政府各有本身的職責和特色，買家必須了解，議會的職責有其局限性，但仍可以有聲音。議會並不能代表律師會滿足代表的要求。他重申，議員希望代表能夠清楚了解此點。至於實際的跟進行動，程議員認為買家應

該繼續推動香港政府與中國當局展開磋商。他亦同意將此事項轉交立法會房屋事務委員會作跟進討論。

6. 陳婉嫻議員在回應代表時表示，議員必定會繼續關注此事，但可能需要在較高層面考慮這個問題。對於要求成立聽證會一事，陳議員認為沒有此需要。她表示會在當天稍後時間與行政長官會晤時，向行政長官反映代表的苦況，以及要求行政長官指派有關部門跟進。

7. 鄭家富議員表明，雖然他很樂意給予協助，但鑑於各代表所遇到的問題相當棘手，而一國兩制又是不爭的事實，所以代表應該透過國內的司法渠道，爭取他們應得的權益。他亦同意臨立會議員已為各代表努力奔走。不過，他認為議員可以幫忙的範圍有限，只可以就現行制度提出改善。他指出，代表應耐心等待律師會完成調查工作。鄭議員認為可以建議立法會司法及法律事務委員會考慮討論有關中國委托公證人制度的問題。

8. 涂謹申議員認為，中國委托公證人如有不專業行為和表面成立的疏忽，有關人士應在香港採取適當的法律行動提出起訴。所以，他建議聯席會安排一、兩位不怕面對失敗的買家對有關的公證律師提出起訴，藉以引起傳媒及中國政府的關注。涂議員認為若成立聽證會，屆時中國司法部人員會否接受邀請在聽證會席上接受盤問，將會是一個大疑問。如果聽證會只能成爲一個傳媒雲集的討論場合，而不能促使中國政府作出改進，成立聽證會便沒有意義。

9. 代表在回應時多謝議員的建議。他們表示已在尋找可以提出起訴的適當個案。不過，他們不滿鄭家富議員維護其律師專業。

10. 鄭家富議員否定上述的指責。他重申，作爲一名立法會議員，他有責任避免令聯席會的代表得到錯誤訊息，以致抱有不切實際的期望。他旨在令代表明白到處理此個案的過程異常艱鉅，而買家的個案是否得到合理的處理，則完全視乎中國政府的態度，當中涉及的制度、官僚架構及貪污等問題實多不勝數。

11. 最後，議員向代表強調，他們會建議將代表的意見轉交立法會有關的事務委員會再作討論，但有關的事務委員會是否願意討論該等議題，則必須由各有關的事務委員會決定。

12. 會議於下午 3 時 40 分結束。

立法會秘書處

1998 年 11 月 20 日

境內房地產 知多少？



致意

此小冊子資料只可供為普通參考用途，不能作為個案的法律意見，如有任何疑問，請諮詢您的律師。
版權所有，不得翻印。

香港律師會

香港德輔道中七十一號永安集團大廈三樓
電話：(八五二) 二八四六二五三
圖文傳真：(八五二) 二八四六二五七
電子郵件：sg@hkllawsec.org.hk

香港人買境內樓房的三大誤解

買樓既可作為投資保值，又有實用價值，所以一直深深吸引著很多香港人，投資境內房地產也自然地成了近年時興的活動。

然而，香港市民在投資境內樓房時，往往忽略香港和境內運行不同的法律制度，香港律師在這些境內樓房買賣中所扮演的角色亦有不同。

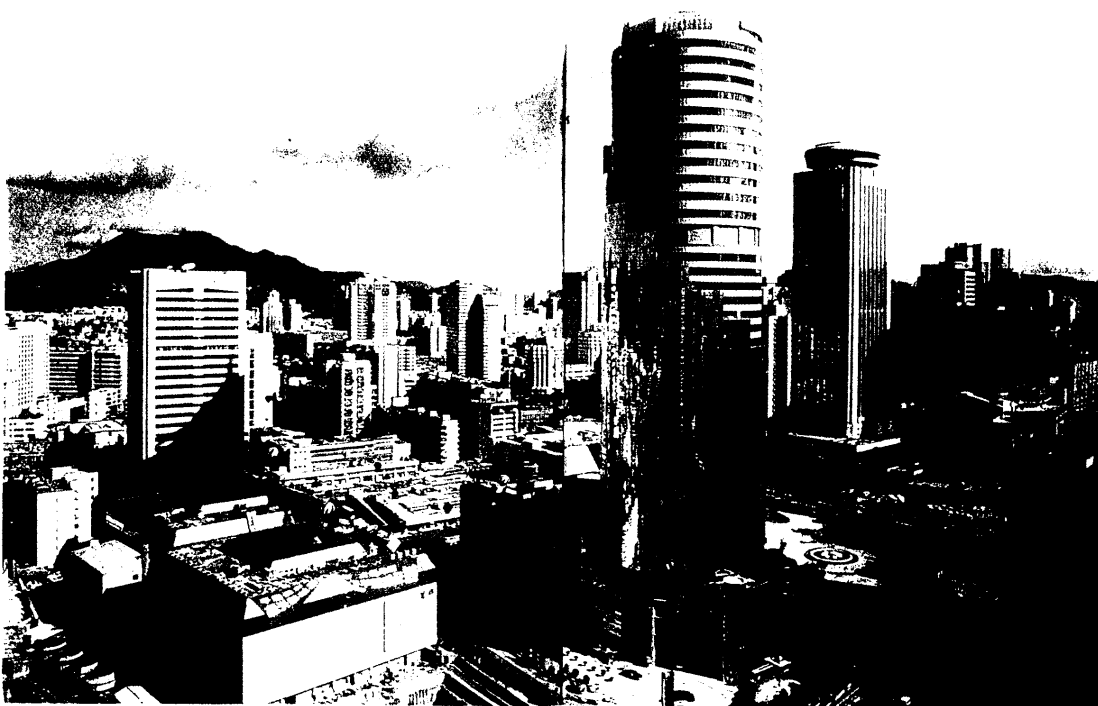
香港人在購買境內樓房時，經常存有的三大誤解是：

(一) 誤以為在香港購買境內樓房時，買賣受到香港法律保護；

(二) 誤以為在購買建築未完成的樓房(俗稱樓花)時，境內的法制和手續跟香港的法制和手續大同小異；

(三) 誤以為聘用本身亦為香港律師的中國委托公證人公證買賣文件時，買家受到香港律師的法律專業服務保障。

香港律師會希望藉此單張，扼要地介紹香港和境內樓房買賣制度的不同，讓有意投資境內樓房的香港市民有所識辨。



境內房地產制度知多少？

香港人購買境內樓房要注意三大問題

境內與香港相同，土地並不屬私人所有，國有土地的出讓其實只是買賣其使用或租用權，業權受到年期限制，業主並非無限期擁有土地使用權。

發展商須先向各級政府的土地管理行政部門支付土地出讓金，簽訂「國有土地使用權出讓合同」，從而取得土地使用權。土地使用權的出讓受到年期、用途、規劃及其他有關條件的限制，出讓的條件由各級政府土地管理部門會同城市規劃、建設、房產管理部門共同擬訂批核，經各縣、省、市政府批准施行。

境內樓房不能像香港般可隨意售予任何個人或公司，只有持有政府外銷批文的「涉外商品

房」，才能讓外國人、華僑或港、澳、台同胞購買。

因此，香港人在購買境內樓房前，應該提出三大問題：

- (一) 發展商是否已根據中國設立房地產開發企業的規定登記註冊？
- (二) 發展商是否已合法取得土地使用權？
- (三) 發展商是否合法地向境外銷售境內樓房？

以下就讓我們逐一了解這三大問題所要注意的事項，及當中的重要性。



發展商是否已合法註冊登記？

經營房地產開發的中國房地產公司，可以是專營企業、兼營或單項目註冊。香港買家除了分清公司的不同性質外，更要確定公司所經營的活動是否合法，所以買家需要自行查證公司經營的範圍、資本、法人代表、營業執照及註冊日期等資料。

在境內設立房地產開發企業，必須具有當地建設主管部門頒發的「資質證」，並需向當地工商行政管理部門申請設立登記，獲發執照後才可營業。

現時經營境內樓房買賣的多為中外合資企業，所以買家在查證發展商的登記時，應留意三點：

- (一) 中外合資的發展商，應有外經委發出有關的中外合資、合作經營企業或中外合作項目的批文；
- (二) 合作企業的合資合作合同和企業章程；
- (三) 合營企業的營業執照。

香港市民在決定購買境內樓房前，如能先了解房產發展商的規模及有關資料，無疑是為自己的投資多買一重保障。

發展商是否已合法取得土地使用權？

由於境內的土地屬國有或集體所有，房地產發展商在開發土地前必須先取得土地的合法使用權，並根據各級或各地政府的規定進行土地開發。

不能忽略的是，發展商手上房地產的土地如屬集體所有，則必須經縣以上政府批准，將這些集體土地改變成國有土地，再補辦有關手續及補交出讓金後，發展商才真正取得這類土地的使用權。

發展商如經非法途徑取得土地使用權，或沒有遵照有關規定開發土地，而你又不慎買了這類境內樓房，你的利益便很可能受到損害，因為政府有權終止發展商的土地使用權及沒收你的樓房。

因此，當你仍在考慮是否購買某個境內樓房前，你還是先清楚審查以下的五類批文或文件，以確定你有意購買的物業是否合法：

- (一) **土地使用權出讓合同** —— 合同由政府土地管理部門與發展商簽訂，內容訂明土地出讓的年期、用途、出讓金等資料。合同一般亦說明房產工程的施工及完工日期、開發工程的綠化比率及容積率等建設規劃。



- (二) **國有土地使用證** — 證明發展商已合法辦理土地使用權登記手續，可以開發建設該土地。
- (三) **商品房項目批覆** — 證明房地產建設計劃已獲當局批核。
- (四) **建設用地規劃許可證，或建設用地批覆** — 證明有關房產建設符合城市規劃，發展商可以開發建設該土地。
- (五) **建設工程規則許可證及建設工程施工許可證** 證明發展商的工程設計已獲准施工。

香港市民亦需要留意發展商所開發的土地使用期限。境內法律訂明，土地一般的使用期為四十至七十年，視乎土地用途而定。土地使用者需於用期屆滿前最少一年申請續期，如未及續期或未獲當局續期，政府有權在沒有賠償下收回土地及土地上的建築物。

發展商是否合法銷售樓房？

如欲在工程未完結前出售樓房，即一般所稱的售賣樓花，境內發展商則必須具備「商品房預售許可證」、「外銷證」或外銷的批文，以證明發展商合法擁有所出售的樓花，對該項目的投資已達到一個法定的程度，並已繳足地價，可以在境外銷售。

境內有些地方把這兩種證明合併為一，視乎不同地方的行政規定，但最重要的是，如發展商未能在樓花開售時出示這類文件，樓花就必定存在某些問題，香港市民一定要特別小心審慎。

境內暫時沒有對樓花轉讓作出規定，有些地方容許轉讓，有些地方則不容許，如你購買樓花後有意在竣工及完成交易前轉售，

最好先查證樓房所在地區的有關規定。

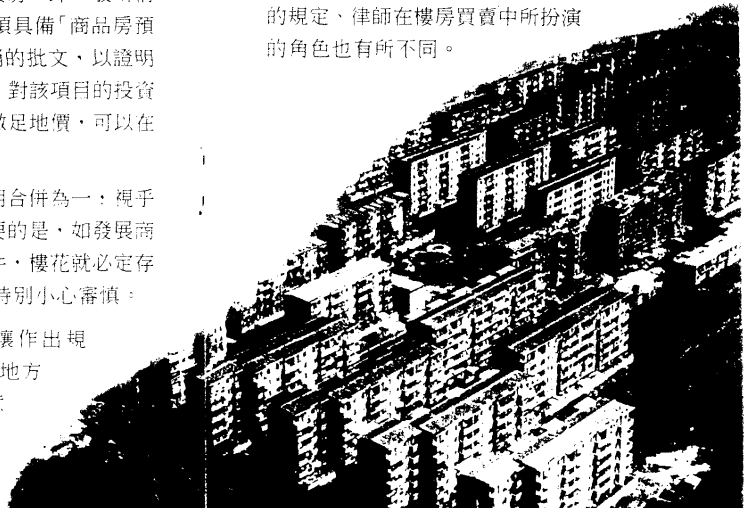
已竣工驗收及完成的物業，會獲得有關行政部門發出產權證，這類「房屋所有權證」和「國有土地使用證」，或是兩證合一的「房地產證」，便是業權的確認，所以買家購買這類物業所承受的風險亦相對較低。

因此，香港市民在購買境內樓花或樓房時應留意以下事項：

- (一) 發展商在出售樓花時，能否出示有關政府部門發出的外銷預售許可證；
- (二) 樓盤所在地的樓花買賣規定；
- (三) 發展商或賣家在出售現樓時，能否出示房產權証權屬証明書。

中港兩地法制的差異

特別要注意的是，香港和境內所運行的始終是兩套完全不同的法律制度，樓房買賣的制度和手續亦存在一定差異，兩地政府對預售樓房的規定、律師在樓房買賣中所扮演的角色也有所不同。



香港和境內樓花售賣制度的差異：

項目	香港	境內
發展商預售樓花前的規定	發展商必須證實所需資金已全部到位，並已投入至少30%的總投資額，及完成地基工程。	發展商須按預售的樓房投資總額，投入25%以上的投資總額資金(不包括地價款)，並確定樓房施工進度及竣工交付日期。
預售樓花所得款項	發展商不能直接獲取售賣樓花所得款項。款項會存入一個由律師託管的賬戶，律師將定期向建築師跟進，按建築進度逐期向發展商交收建築師所批核的建築費。	國家沒有詳細監管發展商如何使用預售樓花所得款項。各個地區可能有不同的預售樓花款項監管措施，亦可能完全不作監管。
預售合約的內容	律師需要根據地政總署和香港律師會所訂立的格式，制訂標準樓花買賣合約。合約中訂明交樓的日期、樓宇內部的裝修和設備，及容許發展商延期交樓的特定原因。	買賣雙方須簽訂由政府統一制訂、印刷的書面格式合同，雙方可在合同後附上補充內容。
大廈公契內容及建築物管理條例	公契須根據地政總署和香港律師會的指引制訂，當中已包括保障買家的重要條款：非同意方案的公契，如不依指引制訂，要事先獲得香港律師會的批准。大廈公契及建築物管理條例，為業主法團的成立和運作，及有效執行大廈管理提供綱領。	中央雖然自94年起規定有關外銷商品為物業管理事宜，某些省市亦有些規定，但很多地方仍沒有商品房大廈公契的構思和強制規定大廈公契內容；而怎樣使二手業主履行大廈公契亦是個問題。大廈公契多沒有成立業主立案法團，一般由業主組織管理委員會。買家須自行向發展商查詢詳情，以確定發展商會否支付未出售單位的管理費，還是要業主分擔。
律師在交易中的角色	在土地註冊處同意及非同意方案的樓花交易中(一)，律師同時代表發展商和買家時，律師是發展商與買家的樓款託管人，即負責款額交收，亦負責證明業權，所以一旦業權出錯，便需要負上責任或作出賠償。	律師不一定參與樓房買賣交易，業權的證明亦是由政府行政部門批核，所以發法樓盤出現問題，律師也不一定會負上責任。
中國委托公證人在交易中的角色	沒有角色。	在香港簽署的內地外銷商品房合同必須由中國委托公證人處理，經中境法律服務(香港)有限公司加章轉遞，並經境內公證處公證，在三十天內送交樓宇所在地的房地產交易管理所，經房地產交易管理所審核合格後，向房地產登記發證管理部門辦理預售合同登記備案，合同始能生效。

香港人在香港購買境內樓房，有關文件及合同必須經過中國委托公證人見證。由於這些中國委托公證人本身也是香港執業律師，港人往往誤解他們在交易過程中所扮演的角色，以為委托公證人就是代表自己的律師。

註釋：香港的樓花分為「土地註冊處同意方案」和「非土地註冊處同意方案」兩種。一般來說，凡是在政府新批土地上興建的樓花屬「土地註冊處同意方案」，這類樓花的買賣合同應符合地政總署的指引。舊樓拆卸後重建的屬「非土地註冊處同意方案」，這類樓花的買賣合同則須符合香港律師會制定的標準合同模式。

中國委托公證人在境內樓房 買賣中的角色

中國委托公證人是香港執業律師，由中國司法部審核後委任。他們的職責是證明在香港地區所發生的法律行為、有法律意義的事務和文書，以便在境內使用。

中國委托公證人雖然是香港執業律師，但他們所處理的委托公證人事務，並不受香港律師會的執業守則所監察，除非他們以香港律師的身份處理有關事務，否則他們的行為只受委托公證人的法則和程序所監管。

中國委托公證人所公證的文件，必須經過司法部在香港設立的中國法律服務（香港）有限公司審核登記和加章轉遞後，公證文書送交境內使用時才具有法律效力。

境內樓房在香港出售的過程中，中國委托公證人主要負責四項工作：

（一）證明在香港預售的境內樓房符合境外的法律規定：

- （二）證明買賣雙方所簽的房屋預售契約及其附件真實合法；
- （三）證明簽訂房屋預售契約人士的身份；
- （四）將公證文件送交中國法律服務（香港）有限公司審核、登記及加章轉遞。

中國委托公證人如履行了上述四項職責，縱使預售境內樓房未能如期交樓，即所謂「爛尾」，委托公證人也不會負上法律責任。買家可憑經過委托公證人證明，並經境內公證處公證後的房屋預售契約，向樓房所在的人民法院提出訴訟，或根據合約內所列明的仲裁條款作出仲裁申請，向樓盤發展商追討法律責任。

要是買家懷疑境內樓房「爛尾」，是由於委托公證人辦理發往境內使用的公證文書過程中有失職，可向中國委托公證人協會投訴。投訴經調查後如屬實，中國司法部可視乎其失職行為的程度，予以相應的懲處。

香港律師在境內樓房交易中，除了扮演中國委托公證人角色外，亦可能兼任發展商的代表律師，所以當你透過委托公證人辦理境內樓房買賣時，應了解他們在過程到底是充當：

- （一）中國委托公證人？
- （二）中國委托公證人，兼發展商代表律師？
- （三）中國委托公證人，兼發展商及買家的代表律師？
- （四）只是發展商的律師？
- （五）只是發展商的代理人？

買家在了解委托公證人的角色後，可避免不必要的誤會。

總結

中國房地產法制正在不斷改進完善中，加上各省、市、縣的規定各有差異，如你有意購買境內樓房，無論是樓花或現樓，也應該先了解樓房所在地的有關法律知識，同時明白到交易一旦出現問題，香港法律一般不能引用解決這些爭端。

然而，香港市民在考慮購買境內樓房的過程中，如能緊慎掌握每個階段所需留意的事項，所作的投資必會更受保障。

