

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

檔案編號：

日期： 1999/3/16

意見書

——立法會司法與法律事務委員會 3.23 會議論題：
“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”及“公眾利益的抗辯”

目錄

1. 中國問題樓盤業主聯席會意見書
2. 附錄〈參考資料〉
 - 2.1 中國問題樓盤業主聯席會 99/3/15 聲明
 - 2.2 於 1998/8/5 致港區人大代表溫嘉旋律師的公開信
 - 2.3 於 98/9/15 與立法議員會議報告（草案）
 - 2.4 立法會秘書處於 98/12/7 致聯席會函

中國香港特區

立法會司法及法律事務委員會會議

日期： 1999 年 3 月 23 日（星期二）

時間： 下午 4 時 40 分

地點： 立法會大樓會議室 A

中國問題樓盤業主聯席會意見書

1. 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
（按：以下有關意見，於 1998/7/5 本會在致溫嘉旋律師（港區全國人大代表）之“請勿混淆‘爛尾律師’的詐騙罪行”的公函上已曾指出。）

對涉外商品房交易早有法律管制

- 1.1 作為香港律師（或 / 及中國司法部委定的公證人），對法律（包括中國法律）應有清楚的認識。有關認識應包括：
 - a. 自中華人民共和國成立以來，已在法律上規定凡涉外或外銷商品必須事先獲得外銷批文，并至今從未取銷。只有公然藐視中國法律的騙子，才會在未申請外銷批准時進行“涉外交易”！
 - b. 於 1991 年中國開放房地產市場供外商開發經營時，凡有意投資中國房地產的外商都清楚知道，對於商品房要獲準外銷，首先必需申請得以下之法律文件：
 - i 商品住宅外銷申請書
 - ii 土地使用權出讓合同書及付清地價款證明；
 - iii 經批准的外銷計劃文件；
 - iv 投資許可證；
 - v 建築許可證；

- vi 開工許可證；
 - vii 房地產預售許可證；
 - viii 建築面積分戶計算書匯總表；
 - ix 該項目工程成本資料；
 - x 公司營業執照。
- c. 有關商品房預售契約，中國建設部、國土局及房屋交易管理局至房地產交易部門早有統一的或標準的預售合同。有關合同說明“須知”共有 4 點，其中一點說明，買賣雙方之任何“附加合約”不得與原條文內容相悖。合同條文 12 條，基本上是對買賣雙方公平與合理。因此，凡律師蓄意不依此統一及標準的商品房預售合同作為買賣合約，并“另行制定”一份對買方不利甚至根本是用在欺騙的“合同”，有關律師之蓄意對其客戶（買方）“不忠實”、出賣甚至詐騙的事實應是勿庸爭議。
- d. 除非弄虛作假，身為律師必然清楚，不論中國法律、香港法律或任何其他國家法律中，凡涉及房地產買賣，最為重要的手續是在合同簽訂后一定時間內（在中國是三十天）必須依法到市公證處辦理公證手續，而后更必需到土地局房地產交易所對公證后的買賣合同作登記與鑒定。因此，凡賣方或經辦律師未辦理公證、登記及鑒定手續的，其公然違反有關法律法規，以及對當事人之一（買方）進行欺騙的動機與行為是極為明顯的。

香港公證律師之不誠實及詐騙行為

- 1.2 作為律師（或 / 及是中國司法部委定的公證人），應清楚知道以下之法律法規：
- a. 凡律師（香港律師）不得同時代表發生利益沖突或可能發生利益沖突的雙方（香港律師會的律師專業行為指引第九章）。因

此，在中國樓宇買賣上，凡是“先代表賣方”，較后又“同時代表買方”，有關行爲不但“違規代理”，并在事實上是對其中一方進行欺騙——理應受到檢舉及面對法律的制裁。

- b. 作為房地產經辦律師或公證人，其職責是：
 - i 公證必需根據事實、依據法律、法規證明公證事項的真實性、合法性；否則應當作出不予受理決定。
 - ii 公證人對公證文件出具的有關檔案、資料☞☞對物證必須進行核驗（甚至在必要時到現場）。
 - iii 公證人在辦理公證中對不真實、不合法的行爲、事實和文書，應當作出不予公證的決定。
 - iv 公證人在公證后若發現嚴重錯誤，如違反公證程序、不真實、不合法的文件、資料或公證書，應當對已作之公證予以撤銷。
 - v 公證人不得玩忽職守、徇私舞弊、濫用職權，出具錯證、假證，否則依法追究刑事責任。
- c. 因此，凡“爛尾樓”的經辦律師及公證人，就如中國建設部於1996年9月公開證實那樣：香港律師違規公證，并同時是一種對當事人（買方）不忠實、并帶有欺騙性質的行爲——理應受到檢舉及面對法律的制裁。何況在事實上他們同時是向買方收下一萬幾千元，并聲明為買方“制定合同”的買方代表律師？

1.3 作為律師清楚知道出現在“爛尾樓”中以上的犯法行爲，是發生在有關之法律經已明文規定之后。故此，“發展商”與經辦律師兼“公證人”之觸犯法律法規及應負起刑事責任是勿庸爭辯及不可推咎的。

刑事詐騙的定義與行爲本質

1.4 作為律師必清楚，無論是中國法律還是香港法律，對於刑事詐騙

的定義及涉及的行為本質，有以下的規定：

- a. 詐騙是指非法占用為目的的刑事罪行。
- b. 刑事詐騙在主觀上表現為直接故意，詐騙者具有把原不屬於自己的財物非法據為己有之目的，并實施蓄意的詐騙行為。
- c. 詐騙行為表現為詐騙者用虛構的事實或隱瞞事實的真相，來騙取非其所有的公家或私人的財物。

發展商、律師等：從開始就存心詐騙

- 1.5 因此作為律師應同意幾乎所有“爛尾樓”之“發展商”、經辦律師及 / 或“公證人”，以及中國當地政府官員當策劃來港促銷其房屋時，從開始就蓄意向公眾人士及買主進行詐騙。即使“沒有”以上的從中國到香港的法律，但在不成文法規、傳統及在正常及合理及可理解的情況下，所謂“發展商”、經辦律師到地方政府官員，其以“售樓”詐騙的事實仍然是不容爭議、因鐵般事實的存在。尤其那些連公司也未組織或根本沒有合法的房地產開發經營權力，竟到香港“售樓”，并在“售樓”之后至今仍未獲得合法權力，而“樓款”流向不明——只有白痴才會認為這樣的行為是“合法”或“無刑事性質”的！

律師會企圖掩飾律師兼公證人的罪行

- 1.6 律師會在“境內房地產知多少”的一傳單上，盡管是企圖掩飾律師兼公證人罪行的精心制作，但卻恰巧證明了律師之欺騙買主的行為。
- a. 傳單上強調香港人“在購買境內(內陸)樓房時”經常存有“三大誤解”，恰巧證明了“三大誤解”的存在以及律師樓成功地欺騙了買主而使買主“存有誤解”。
 - b. 傳單上之“中國委托公證人在境內(內陸)樓房買賣中的角色”指出其中“主要負責四項工作”，即確認了公證人其實在事前已查證有關之“爛尾樓”在香港預售之不符合法律規定，證明

了律師執行向買主行騙的工作任務。

- c. 傳單企圖以律師是在執行“公證人”工作而非香港律師工作，或／及并非是買主購樓的代理律師，故而無須承擔任何專業或法律責任。但卻又恰巧證明了在事實上無論律師扮演那一個或那兩個或三個角色，都一樣足以證明律師在經辦“爛尾樓”事上對買方的詐騙行爲。

2. 公眾利益的抗辯

- 2.1 關於以“售樓”詐騙金錢的罪證，由受騙買主所提供的書證與口供實應已足夠調查官員徹底調查，“查無實據”是難以被接受的。或者，在調查過程中因賣方各方、經辦律師及“發展商”所在地方政府官員因害怕早日查出真相而不合作，及阻繞調查工作進度是事實。但查個“水落石出”只是香港政府的決心與時間問題。

- 2.2 只要中國（包括香港）政府真誠依法治國／市，調查官員徹底追究售樓款、銀行貸款及“資金”的去向，以“售樓”行騙根本是一個簡單的詐騙、失信或盜竊刑事行爲。若發現所謂的“人事與經濟利益問題”，或表面複雜，其實只要徹查，將可證明亦屬簡單的刑事行爲（貪污與行賄）！其之所以“複雜”，是因爲官商勾結及朋黨利益，執法官員不依法辦案所致。

- 2.3 若認爲對涉及以“售樓”詐騙的政協委員、人大代表及中國委托公證人兼香港律師（同時是香港法庭官員）展開公開調查，公布他們的名字或起訴，將會“違反公眾利益”；如有關人士之雇員的“生活”，或動搖了香港人對律師及中國委托公證人的公信力，或“政協委員”或“人大代表”名譽、信用與形象受到破壞。如果是因爲“這樣那樣”的“理由”而“停止徹底調查”及“決定不起訴”，這無疑對類似人士之“在法律之上”的另類確認！

- 2.4 “特權人士”若在司法與法律上受到“優待”，中國（包括香港）若仍自圓其說“司法公正”及“在法律面前人人平等”，那不只是自欺欺人并實在自我侮辱中華民族。以朋黨關係、人情與經濟利益犧牲依法治國的政策與原則，將在長遠上鼓勵特權人士繼續作奸犯科、為所欲為。這將造成治國無法，人民至公僕官員無法可依，最終帶來社會動亂（如當前之印尼及八九年之中國）——真正對公眾利益及國家利益造成長遠、重大并難以彌補的傷害！
- 2.5 不將以“售樓”詐騙的騙徒繩之以法，或檢控一小撮作為警戒性，真正的公眾——受騙買主的利益若繼續不受尊重與保護——以“為人民服務”為宗旨的中共政權（以及港府）應感悲哀與羞恥的。同時，是以“公眾利益”不起訴違法者之官員之自打嘴巴！
- 2.6 但願有良知者勿再為袒護“爛尾樓”騙徒而作出自欺欺人的狡辯，而能以赤子之心，對國家的忠誠，為被騙去畢生血汗錢，屬於“公眾”的小買主申張正義，還這一批一廂情願愛中國、信任中國政府的公眾（購樓者）一個公正的交代——即使未能為他們取回損失了的全部或部份金錢亦該為他們將騙徒繩之以法！

_____代行

（核心委員會）

1999/3/16

- 附件：(1) 本會 99/3/15 聲明
(2) 本會揭露以“售樓”詐騙之工作回顧
(3) 本會於 1998/8/5 致港區人大代表溫嘉旋律師信
(4) 本會於 98/9/15 與立法議員會議報告（草案）
(5) 立法會秘書處於 1998/12/7 來函

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

我方檔案：

日期： 1999/3/16

貴方檔案：“意見書”附錄(1)

1999年3月15日聲明

中國爛尾樓是奸商、律師與地方官員制造的騙局 繼續揭露、追究騙子的罪行與政府的責任

多方確認罪行的存在

1. 本會及會員自 1996 年 7 月成立以來，一直依據事實公開指控“爛尾樓”之“發展商”與律師以“售樓”詐騙買主的金錢。
2. 事實上，本會的指控獲得響應包括：
 - 2.1 1996/8/16，在一宗“惡人先告狀”的“禁制令”訴訟案上，香港高院大法官陳振鴻要求律師會徹查涉及律師行——高漢釗律師樓的操行并提出報告。
 - 2.2 1996/8/22，中國司法部委托公證人區玉麟坦言，“公證暫行條例”已清楚寫明，受委托的公證員有責任確保內地樓宇買賣文件和過程的合法性、真實性及法律意義性。
 - 2.3 1996/8 月下旬，廣東省政府的一分報告書指責“公證律師非法公證”。
 - 2.4 1996/8/31 及 1996/9/6，律師會一再向律師們（包括資深律師）發出“指引”。
 - 2.5 1996/9 月，中國建設部司長謝家謹公開指出，“爛尾樓罪魁禍首是港商”，因為“發展商”違反規定、違法抽走資金，使樓

房不能完成；同時強調，廣東省政府會聯絡港府，加緊調查工作，包括向不法港商追究法律責任。

明明白白的詐騙行爲

3. 在法律上，對於刑事詐騙行爲的定義及涉及的行爲本質，有以下的規定：
 - 3.1 詐騙是指非法占用爲目的的刑事罪行。
 - 3.2 刑事詐騙在主觀上表現爲直接故意，詐騙者具有把原不屬於自己的財物非法據爲己有之目的，并實施蓄意的詐騙行爲。
 - 3.3 詐騙行爲表現爲詐騙者用虛構的事實或隱瞞事項的真相，來騙取非其所有的公家或私人財物。

4. “發展商”與律師以“售樓”詐取本屬於“買主”之金錢的事實重要包括：
 - 4.1 利用虛假的文件，對個別買主及公眾作出明知虛假的要約（定期交付物業及物業的面積、空間、設備及環境之規劃），違反法律法規地到香港“售樓”，蓄意行騙。
 - 4.2 律師接受“發展商”的“委托”，明知道“發展商”不具合法條件及所經辦的“買賣”實質上存有詐騙性。在律師會分發的一份單張說明了“公證人”（兼律師）在中國樓宇買賣中的合法角色與責任可證，律師不可能是“疏忽”或“失責”，而是蓄意詐騙，其“角色”更只能是同謀或甚至是主謀。
 - 4.3 騙子清楚香港買主信任香港律師的心態，律師則利用香港“法庭官員”的形象與公信力，有計劃地欺騙買主，受聘或充扮買主之代表律師，欺騙買主宣稱律師行已審查了賣方的文件及“買賣是可靠”及“有法律保障”。律師的詐騙行爲，從“售樓”廣告、律師制訂之“合約”或“附加合約”、帳單、收據等都可見證。

- 4.4 在事實上成爲了買主的代表律師及取得了買主的完全信任之后，繼續欺騙買主，包括促使買主作分期付款，簽署“收樓書”。
- 4.5 “發展商”在收到“售樓”款后，大部份甚至全部款項都未用作工程費，其中更有全部“售樓”款一直被“港商”（通常兼“發展商”董事長）侵吞，占爲己有。公然讓“已售”及已收款的“物業”成爲“爛地盤”并“入伙無期”。
- 4.6 某些“發展商”因爲同時騙得銀行貸款支付工程費，在侵吞“售樓”款之餘，騙子更是早有計劃地偷竊并公然侵占買主已購之物業面積與空間，即是在事實上加上所謂的“貨不對版”及早計劃不依要約交付使用來作爲詐騙手段。

政府部門袒護“特權人物”

5. 如果社會上層人士受害（如被詐騙車資或兒女親戚想當明星受騙），舉報屬小市民的的士司機、模特兒公司涉嫌欺騙，政府部門不會“表示”那是“民事糾紛”或建議舉報人“自行起訴的士司機或模特兒公司”，而幾乎是“立即採取行動”。
6. 但當在香港購買了“爛尾樓”的小市民於1990年至1997年10期間向政府部門舉報社會上層人士（律師與發展商）以“售樓”詐騙，政府部門卻是：
- 6.1 消委會從未向“發展商”作出公開譴責，更未採取堅強及有效打擊以“貨不對版”及“長期延遲交樓”爲詐騙手段的詐騙罪行。
- 6.2 律師會對律師的違法行爲亦未作出指責，更未見採取堅強及有效對涉及之律師給予懲罰。
- 6.3 香港警方更“堅決不受理涉及內地樓宇買賣的投訴”，并先制定“屬民事糾紛”而拒絕執行調查的責任。

是安撫、敷衍性的“盡責”嗎？

7. 在陳婉嫻等議員的支持下，本會於 1997 年 9 月 24 日與當時之臨立會六名議員舉行會議時及較后，呈上了 5 份意見書及資料(共約 446 頁)，供諸議員參閱后向有關政府部門查詢。
8. 1997 年 10 月中旬，香港警隊商罪科有了積極的回應，宣布設立偵察專隊對“爛尾樓”展開調查。於 1997 年 11 月至 1998 年 5 月，本會在受邀請下積極地協助了約 15 個樓盤的受騙買主整理資料并在正式舉報時提供給警方。但所得的經驗如下：
 - 8.1 在開始時，調查官員表示得客觀與積極，并表示有信心將犯法者繩之以法，一度更表現得“希望能夠採取實際的行動——單只限於調查是無意思的”。
 - 8.2 但至 1998 年 5 月，調查官員的表現，時而表示“無奈”（調查工作遇上困難，尤其涉及內陸法律及有關文件的確認，以及未能獲得“上層”的積極支持如前往內地調查費用等問題上），時而表現得主觀。
9. 由於“人大代表”胡仙在涉嫌詐騙案中，香港政府以“公眾利益”（及其他）決定不起訴她后，雖然無法證實香港政府其實并非真正“在法律面前人人平等”而造成查案人員士氣低落的嚴重程度，但確已令本會懷疑政府於 1997 年 10 月自“不受理大陸樓宇買賣糾紛”改變“立案調查”的行動的真誠；懷疑只是在表面上表現得“盡責”，但在事實上只是政府對受騙買主的另類政治手段——安撫與敷衍呢？商罪科於 1997 年 10 月是否取代了廣東省之所謂“爛尾樓”之“專責小組”的另類“帶領舉報人游花園”的角色呢？當然，正確的答案似待時而出。
10. 消委會的回應令本會驚愕得不願置評，他們對以“長期延期交

付使用”與“貨不對版”的手段在香港詐騙的行為似不以爲然，竟積極“樓換樓”。市民或正等待消委會針對有關事項作出說明。

11. 律師會被利用爲爛尾律師的罪行護航一直是“旗幟鮮明”的。事實上，律師會不少行爲，卻成爲爛尾律師的另類罪證。其中包括：
 - 11.1 於 1996 年 8 月與 9 月，律師會一再向律師，包括資深律師兼中國司法部委托公證人發放“指引”，這證明有一大撮律師在處理大陸樓宇買賣法律事務上一再犯上嚴重的“錯誤”（本會早已形容這是一種教導成年男人勿隨地小便的荒唐行爲）。
 - 11.2 在律師會發放的宣傳單張“境內房地產知多少？”的文字中，承認了香港人在“購買境內樓房時”誤解“在香港購買受到香港法律保護”、“境內法制和手續跟香港的法制和手續大同小異”及“以爲聘用本身亦爲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”。買主在“購買境內樓房時”之所以對以上關係重大事宜之“誤解”，正好證明他們受了有關律師樓的欺騙。
 - 11.3 “境內房地產知多少？”盡管是律師會用作對以“售樓”詐騙買主的罪行作掩飾與混淆真相的精心杰作，但在“說明”發展商是否合法注冊登記？是否已合法取得土地使用權？是否合法銷售樓房之三個重要的法律法規問題上，正好證明了爛尾樓之“發展商”是以虛假不合法之文件到香港“售樓”——自開始就蓄意欺騙買主及公眾人士。
 - 11.4 “境內房地產知多少？”在“中國委托公證人在境內樓房買賣的角色”中，律師會確認了“公證人”其中主要負責的工作包括“證明在香港預售的境內樓房符合境外預預售的法律規定”與“證明買賣雙方所簽的房屋預售契約及其附件真實合法”。

亦即是說，律師之為買賣作“公證人”是一種對上兩事項以實際的行動向買主“證明”賣方的行為“真實合法”。但事實上，有關“公證人”是向買方作出虛構并將賣方不真實與不合法的事實真相隱瞞。

12. 由於以上各項，本會認識與了解了香港之“法治之地”其實名不其實！因此，本會更未敢盼望社會正義、法律平等及司法公正的精神於短期內在諸多“爛尾樓”詐騙案中能以表現。

與立法會七位議員的會議

13. 本會代表於 1998/9/15再與立法會李啓明、陳婉嫻、程介南、鄭家富、梁劉柔芬、涂謹申與李華明七位議員舉行了會議，提出了以下四項請求：
- 13.1 為“爛尾樓”事定期舉行會議。
- 13.2 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為。
- 13.3 進一步討論本會在“中國問題樓盤報告書”（第一輯，於98年7月出版）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。
- 13.4 由出席的議員及／或其他議員動議立法會討論“爛尾樓與爛尾律師”事件，或／及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為。
14. 1998/9月下旬，本會向上述會議出席者提呈了一份“於98/9/15與立法議員會議報告（草案）”；至今未有出席的議員對有關報告表示異議。
15. 在以“廣東省問題住宅樓盤事宜”為題，於1998/12/17由立法

會秘書處發放的公函中，提及上述 98/9/15 之會議，首先強調“中國‘爛尾樓’所涉及的問題非常複雜，當中涉及到法律、人事和經濟利益等問題”從此段文字中，本會進一步認識了在以“售樓”詐騙的刑事行為上，原是簡單的法律問題之所以延誤近十年仍未能“解決”的背后，終於被確認：“法治之地”的香港在法律事務上存在“人事和經濟利益（或公眾利益）等問題”。難怪簡單的“法律面前人人平等”與“司法公正”問題變得如此“複雜”。

司法與法律事務委員會舉行討論會議

16. 或因為本會不斷地以文字及書證公開指控“爛尾樓”律師兼公證人的不忠實以及實屬詐騙的行為，於 1997 年 9 月 10 日呈上共約 446 頁的意見書及資料外；更於 1998 年 8 月出版“中國問題樓盤報告書”（全書共 134 頁），內容分章包括：

第 1 章： 概說（受騙買主的投訴）

第 2 章： 詐騙事件的社會因素和政治形勢

第 3 章： 詐騙主謀或“幫凶”：香港資深律師兼公證人

第 4 章： 騙子殺人不見血的實例： 周松梅老婦人之死及其他

第 5 章： 法庭違法判決實例

第 6 章： “武漢市政府重點工程”： 一個“完整的詐騙事件”

第 7 章： 中國及中共前途與售樓詐騙

第 8 章： 對售樓詐騙事件的正確處理方案

17. 1998/7/5，由於港區全國人大代表溫嘉旋律師向中國建設部提呈的一份“建議書”，在事實上混淆了“爛尾樓”的實質問題，本會特發以“請勿混淆‘爛尾律師’的詐騙罪行”為題的公開信給溫氏，全體議員、各媒體、本會會員及各有關人士。公開信內容指證了爛尾律師之不誠實及詐騙行為，亦提出在法律上

刑事詐騙罪行的定義與行爲本質。

18. 本會於 1998/9 月下旬公開發放了於 98/9/15 與七名議員舉行會議的報告書(草案);再一次以文字并公開指控“發展商”與律師在“爛尾樓”事上的詐騙行爲。
19. 相信立法會司法與法律事務委員會已獲得以上的資料,以及政府部門、律師會與“公證人協會”(有限公司)的種種解釋。在參閱之後,決定訂 1999/3/23(下午 4:40 時)在立法會大樓會議室 A 舉行會議,同時邀請各方派代表出席,并公開討論“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”(或/及“公眾利益的抗辯”)的問題。

繼續揭露與指控所有不誠實及詐騙行爲

20. 在司法與法律事務委員會的邀請函上,指出是次會議將準許公眾人士旁聽,而本會代表在陳述意見時(及提交的意見書),將不獲得“立法局(權力及特權)條例”(第 382 章所規定的保障及豁免權。本會感謝事務委員會提醒本會發言人(或負責人)之可能被起訴(如誹謗或誣告)。
21. 本會核心委員會將秉承揭露及指控以“售樓”行騙、律師會瀆職失責的事實真相,及實屬刑事詐騙的罪證。本會多位負責人自 1996 年以來,經常受到爛尾樓發展商與律師所作出以“誹謗名譽”提出控告的“警告”及其他未能證實身份之人士之電話騷擾或恐嚇。但事實上,他們清楚知道有關的指控是有事實依據的。控告本會負責人正是提供本會通過在法庭答辯下更有效地公開證明有關的詐騙行爲,而本會所作的指責既是公正與真實。

關於“公眾利益的抗辯”

22. 在同樣涉嫌有詐騙罪行的胡仙，香港政府以“公眾利益”與“對社會貢獻”（及其他次要“理由”）給予不起訴，若說當中與其“人大代表”身份及“人事與經濟利益等問題”毫無關係，正是連自幼受“英帝”教育只會“效忠與服從”的夏佳理也不能信服與接受的。其真相不言而喻。中國（包括如今之香港特區政府）之處理類似人士之詐騙事件表現得極不成熟，既是事實亦是可笑并令人深感“無奈”。但想來也應可“諒解”。因為中國改革之開放，學習“文明治國”年齡甚小，“依法治國”似還是年前之事。至於香港特區政府首長學習“政治”未足三年；而一群英殖遺臣自小只被教懂得“效忠與服從”，他們根本從無“不受干預”下執行重大事件之行政權力或政務。這些中國（包括香港）的官員經驗之不足及加上較喜歡迎捧，遇上披上“愛中國”外衣，老奸巨猾、詐騙手段極為老練的奸商騙子與律師訟棍，早被搞得黑白不分或形而上學。茲舉有關的兩個例子，以供官員們在類似事件上參考。


22.1 約於八十年代末，一名在新加坡有“作出重大社會貢獻”的產業大王被證實“涉嫌”觸犯了足以被判入獄十多年的刑事罪。但他“離開”新加坡數年^{☞☞}之后，政府將他控上法庭，他認罪而不作抗辯后，律師在求情時向法庭呈報他數十年來對社會的貢獻，尤其在正式起訴之前他作出了約相等於億元港幣的慈善捐款；加上年老、多病及“公眾利益”（其集團員工萬人以上）的各種理由，加上主控官未要求“重判”及對求情不作反駁下^{☞☞}如此這般，法庭只判罰巨款而免入獄。主控官當然也不會上訴或要求“一定要判犯人入獄”。事件的處理反映了執法者的鐵面無私，體現“在法律面前人人平等”，而法官考慮了犯罪的種種情況及犯人對社會確實作出的貢獻，再以人道考慮犯

人的年齡與“健康情況”給予罰重金而免入獄的輕判，連“反對黨人士”也“口服心服”！

22.2 約於八十年代初，臺灣同樣發生“爛尾樓”造成嚴重民怨。當時能在臺灣當發展商的，當然也都有一定的政治與金權勢力。但臺府執法者表現得鐵面無私，聲明要將所有失信售樓款者控上法庭。於是，許多著名的大發展商老板都離開臺灣去美、加與新加坡“回避”
☞☞過了五、六年，有的“發展商”的“老板”或“總經理”被控上法庭，也認罪求情；有的先向買主們公開道歉或作出賠償（退錢或扣錢或二間賠一間）后，才“自首”。法庭則“依據情況”，給“對社會有貢獻的”的大發展商輕判，罰款了事。

22.3 以上例子之處理原則以法律為重，也實際上顧及人情或“公眾利益”，是處理滲雜着政治、司法與法律事務以及“人事與經濟利益等問題”的成熟手段。

- a. 中國（包括港府）之有關官員對類似事件的處理方法，在事后應反省當時之“斗爭”是否是必要及別無選擇？失當？或“不成熟”？有無在“無意”下藐視了法律尊嚴及司法公正？
- b. 位置政府領導竟不可思議地公然為涉嫌者公開說項，甚至虛擬“報告”欺瞞上級，更“全力以赴”地作“補救”企圖掩飾涉嫌者的罪證（尤其在內地）；讓犯過者或犯罪者不但不被起訴與逍遙法外，也不必“回避”，且更“沾沾自喜”地“招搖過市”☞☞這一切的“動作”是否才是不折不扣之無顧於在長遠上真正危害公眾利益呢？是否在“間接鼓勵特殊人士詐騙”的反面民眾教育呢？是否在事實上與中央政府的依法治國及反貪反腐的政策背道而馳呢？是否是真正的藐視“人民的力量”、“正義與真理”以及將國法（及黨紀）作狗屎看呢？

- c. 願位置高位者真正認識與了解，反省、自我檢討、實事求是、接受批評、勇於承認錯誤及改過，是任何人到任何民族與國家之走向進步、成功、興盛的不二途徑！
23. 對個別人士或一撮人士的刑責加上“人情與經濟的利益”作“考慮”，是一種不折不扣藐視“法律面前人人平等”及“司法獨立與公正”的行爲。
- 23.1 如果說胡仙當“人大代表”的“貢獻”及“公眾利益”可以對所犯罪行不被起訴，那所有在過去爲中國作出更巨大貢獻者如陳希同與千萬個內地高干高官，以及所有擁有區區三、二千人的老板們若在犯罪時被起訴豈不是對他們“不平等”與“不公道”嗎？
- 23.2 但願有關人士能及時反省。長官、領導也會有錯，承認錯誤以及接受懲罰其實是等閑之事。所謂“知錯能改，善莫大焉”。朱鎔基總理曾說“領導不能有錯嗎？錯了就要改！”
- 23.3 任由違法者，尤其是路人皆知及罪證永指不去的違法者逍遙法外，招搖過市甚至繼續爲所欲爲，無顧於國家法律之被踐踏的長官、領導，不論其自知與否，實際上失信人民與國家的委托！并且是司法與法律，以至國家與人民的公敵！
24. 本會相信，中國（及港府）將很快認識到以上種種有關行爲實際違反依法治國的原則。因此，將以“售樓”詐騙金錢之騙徒繩之以法只是時間的問題。盡管這些不法之徒一直披着“愛中國”的外衣，有着“政協委員”、“人大代表”、“中國司法部委托公證人”及“香港法庭官員——律師”的頭銜！就如北京多名官員就曾確認：“他們是跑不掉的！”

25. 本會絕不放棄為受騙買主追究騙子的刑責，并視作為知識分子的時代任務之一；在此年代之中國反貪反腐及依法治國的斗爭里，香港市民更應由下而上地作出犧牲與貢獻并至取得最后的勝利為止！
26. 謹此再次聲明本會對有關事項的立場，及執行正義工作的決心。

_____代行

（核心委員會）

1999年3月15日

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

檔案編號：“意見書”附錄(2)

日期：1999/3/16

中國問題樓盤業主聯席會 為揭露以“售樓”行騙真相工作回顧

1. 1990年，中國中央政府批准了外商到大陸以合作或合資的方式投資房地產，準允非中國公民購買可以“自由轉讓”的“外銷商品房”。一撮奸商騙子與貪官污吏乘機勾結，利用“售樓”欺騙買客（尤其是受中文教育出身，長久以來一廂情願愛護中國、相信中共政權的香港居民、新加坡、馬來西亞以及其他國家的買客）。依據非正式估計，涉及金額逾40億港元。

港英政府蓄意讓詐騙行為泛濫

2. 從香港法律改革委員會發放於1997年9月發放之有關報告獲悉，前港英政府自1990年已接到納稅人對有關“罪行”（以“售樓”詐騙金錢的有關行為）的投訴，至1995年已累積了共891宗。事實上，舉報與投訴或達萬宗以上，此“891宗”只是在香港警方“堅決”對涉及大陸樓宇舉報的“不受理政策”下所得的“數據”而已！
3. 據該報告指出，法改會對有關“罪行”事上，曾於1994年建議在“廣告法規”上採取某些措施（目的似在阻止更多的市民被欺騙）。但卻被否決了。前港英政府應是蓄意造成更多“相信中國中共政權”的香港市民在“購買大陸樓房”事上受欺騙及損失；實際上任由以“售賣中國樓宇”之詐騙行為泛濫同時，任由表面是“香港人”但暗地里已“移民”（持英國、澳洲、紐西蘭或加拿大護照）的一撮香港律師及“商人”向廣大市民詐騙金錢！

96年7月：游行與示威

4. 當時，前港英政府蓄意使香港買主受騙及損失金錢之目的或為次要，重要的目的是在政治上使原是愛護中國及相信中共政權的買主在受騙及證實中國政府其實不是“為人民服務”後，從此對中共政權痛心甚至絕望，并引發至長期性的不滿與對抗！以上意見，請參考本會，中國問題樓盤業主聯席會於1998年7月出版的報告書(一)之第一與第二章。
5. 1996年7月，由於對“爛尾樓”奸商與經辦律師的詐騙行為之向政府投訴與舉報受到長期藐視，香港買主們組織了本會，並於1996年末多次游行、請願與“示威”！

奸商與律師罪責之被確認

6. 由於“游行與示威”，“爛尾樓”事件受社會各界關注了。所謂“人民的眼睛是雪亮的”——公眾一致確認了在事件中之“發展商”與律師的罪責。茲回顧以下重要事項：
 - 6.1 1996年8月16日，在一宗“惡人先告狀”的訴訟案上，在審閱被告之買主們之申辯書後，香港高院大法官陳振鴻駁回原告律師行之“禁制令”申請外，更要求律師公會徹查涉及律師行——高漢釗律師樓的操行并提出報告。
 - 6.2 1996年8月22日，中國司法部委托公證人區玉麟坦言，“公證暫行條例”已清楚寫明，受委托的公證員有責任確保內地樓宇買賣文件和過程的合法性、真實性及法律意義性。
 - 6.3 1996年8月下旬，廣東省政府的一份報告書指責“公證律師非法公證”。
 - 6.4 1996年8月28日，司法部宣布於9月派員到港調查“爛尾樓事件”并“唔委托公證律師”。
 - 6.5 1996年8月31日，香港律師會頒“爛尾樓指引”，前會長陳爵

赴穗“洽補救法”（？）。

- 6.6 1996年9月6日，律師會提出“初步報告”，向律師們（包括資深律師）再次發出“指引”。
- 6.7 1996年6月，中國建設部房地產業司司長謝家瑾指出，“爛尾樓罪魁禍首是港商”，因為“發展商”違反規定、違法抽走資金，使樓房不能完成；更強調，廣東省政府會聯絡港府，加緊調查工作，包括向不法港商追究法律責任。
7. 基於以上跡象，本會及買主大眾耐心等待，讓律師會、廣東省及港府有足夠的時間作徹底調查；盼望在被騙“購樓”造成的損失中取得或多或少的賠償；尤其是即使獲不得賠償，但“為人民服務”的中國中共政府，或“依法治市”之香港“政府”會還給因相信中共政權而受騙的買主們一個公道——將騙子及涉及官員繩之以法。
- 7.1 大家以為，中國或香港政府總會為維護司法與法律的尊嚴，“在法律面前人人平等”下將已路人皆知的違法者懲罰——以達到教育國人（尤其新一代官員們）依法治國的目的。然而，以上的一些“言論”，在事實上只似在“按撫受害者的不滿情緒”，拖延時間，企圖“不了了之”。
- 7.2 律師會實際上袒護涉案律師，香港警方則更繼續“不受理”有關內陸樓宇買賣“可能”涉及詐騙的舉報或投訴！香港消委會更竟然熱衷於“樓換樓”的“方案”，無視於賣方以明知虛假的“約定”及蓄意“貨不對版”及“延遲交貨”來詐騙買方的實際罪行！

97年9月：與臨立會議員舉行會議

8. 自97年6月，本會及屬下會員發動了多次的抗議與請願，包括在香港回歸祖國當夜的通宵靜坐等行動，並最後獲得了多位當時之香港臨時立法會議員的關注。茲錄下重要事項：

- 8.1 1997年8月19日，本會向前臨時立法會請願，獲陳婉嫻議員的接見及支持下，安排與關心有關事項的議員舉行“申訴會議”。
- 8.2 1997年9月24日，本會約30名代表在會見陳婉嫻、陳財喜、程介南、鄭耀棠、馮檢基與葉國謙六位當時之臨立會議員時，呈上了以下報告書及資料：
- a. 聯席會代表講稿（參考）：內容說明了淡水荔園山莊、曙光大廈、淡水四海銀座廣場、淡水城市廣場、廣州荔灣廣場、越富大廈之賣方在“售樓”上之實際行騙的事實（共計52頁）。
 - b. 附件(1)共123頁：其中重要的資料包括：香港刑事罪行條例200章第9部份條文、中國國土局、房地產管理局監制之房地產預售契約與（律師起草）發展商之“補充契約”、律師會對被投訴律師調查之96/9/6“初步報告”（此報告應是對本會於1996年8月2日之投訴後，在短至只約一個月時間的“調查”後，內文存有誤導性的一份草率及不負責任的報告，而律師會當時之“審查及紀律常務委員會”之有關三名工作小組成員之一周永健（即現任會長）其實亦是“爛尾樓律師”之一。
 - c. 附件(2)共222頁：其中重要的資料包括：越富大廈買主舉報書（有關涉嫌詐騙、失信或企圖欺騙）、荔灣廣場買主舉報書（草案）、越富大廈發展商代理律師行詐騙證件（部份）。
- 8.3 1997年10月7日，受出席97年9月24日會議臨立會議員們所請，本會呈上了以下報告書與資料：
- a. 關於向消委會律師會及警隊商罪科(96/97)投訴舉報簡報（共32頁）：內容指證消委會與警隊商罪科對有關“涉及中國大陸境內樓宇（的舉報或投訴），一概不受理”的事實，以及律師會（甚至當年之“法改會”）種種目的在混淆嫌疑者之行爲的本質，以掩飾“公證律師”不誠實、不負責任及出賣客戶（買方）權益，甚至根本是與“發展商”勾結，以“假售樓”、“假入伙”不斷地詐騙買主的罪行。

- b. 附件(3)共 49 頁：其中包括律師會於 1997 年 9 月 30 日的“第二號報告簡報”（本質上與 1996 年 9 月 6 日的“初步報告”相同，即掩飾有關律師的罪行，蓄意誤導公眾，把明明白白的律師出賣客戶（買方）權益並實屬詐騙的行為加以混淆，或說成“屬非嚴重犯錯”，甚至“所得到的證據不能斷定律師犯有專業失當行為”。

香港商罪科展開刑事調查

9. 相信是在上述臨立會議員們的努力與影響下，於 1997 年 11 月下旬，香港警務處終於受理對爛尾樓盤涉及欺詐的舉報，并指派商罪科成立特別偵察隊展開調查。
10. 自 1997 年 11 月至 1998 年 5 月，本會協助了約 15 個樓盤的受騙買主整理有關資料，以及舉報書，并呈交給商罪科之大陸爛尾樓盤偵察隊調查官。在一般情況下，調查官或會於 6 個月內作出初步報告。本會預料，由於調查工作涉及樓盤所在地政府單位所發放之文件，文件發放之合法性問題，以及調查官對有關法律法規的認識與了解，調查工作肯定須要更多時間。

胡仙不被起訴之可能產生的影響

11. 於 1998 年 9 月，商罪科某調查官表示，其中 10 個樓盤的初步調查結果，確實存有刑事性質；調查官在整理報告後，將呈律政司決定是否要採取“進一步之行動”。本會代表曾詢問，會否因為涉嫌欺詐案者多是“親中人士”，其中又是“政協委員”、“人大代表”或“中國司法部委任之公證員”（兼香港資深又“親中”大律師），律政司會否如對待胡仙的“疑案”那樣，以“公眾利益”而“不起訴”呢？官員拒置評覆。

12. 於 1998 年 5 月，本會代表梁文貴（新加坡公民）針對“中國爛尾樓欺詐案”寫了幾封信給朱鎔基總理。於 1998 年 6 月，本會核心委員會整理了一份報告書（共八篇）寄呈給朱總理及多位中央領導、香港政府首長及有關官員。此份報告書於 8 月出版後，寄發給全體香港立法會議員、多位律師以及多位中央領導、各媒體總編、本會會員及有關人士。但中央政府及有關各方官員至今未對有關報告書給予正面的、直接并積極的回應。（按：未知有關之中央領導是否獲得有關書函及報告書。）
13. 由於連一些證據確鑿的舉報，也未見警方有“進一步行動”，調查人員更言明難以對內地政府部門文件之真偽與合法性進行查證，甚至“建議”舉報人“自己去查證”呢！故此，核心委員會決定暫停呈上更多樓盤資料及安排買主到商罪科學報的工作，以等待警方對已舉報的個案查個水落石出為止。

吁溫嘉旋勿混淆“爛尾律師”罪行本質

14. 1998 年 7 月 5 日，由於自報章獲悉港區全國人大代表溫嘉旋律師（爛尾樓律師之一）針對爛尾樓欺詐行為作出混淆并可能令當局及人民忽視了騙子及貪官污吏的刑責的“建議”後，本會代表梁超明以“請勿混淆‘爛尾律師’詐騙罪行”為題，發函給溫氏并作出了嚴肅的批評。公函同時寄發給多位中國領導、香港律師、報章及有關人士。溫氏并未對本會的意見及批評表示異議；本會亦未收到任何對該信指責有關公證律師之罪行的反駁。

98 年 9 月：與立法會議員舉行會議

15. 於 1998 年 9 月 15 日，本會代表約 30 人與特區政府立法會議員李啓明、陳婉嫻、程介南、鄭家富（律師）、梁劉柔芬、涂謹申（律師）與李華明七人舉行了申訴會議。在會議上，議員們重申（依

警方的報告)有約十個樓盤“仍在調查”中，強調香港是“法治之地”。各議員的發言的主要內容分別是：

- 15.1 李啓明表示，由於“一國兩制”使得調查工作／檢舉行動不能順利、快速地進行，強調“亡羊補牢”。
- 15.2 陳婉嫻確認，中央與港府有關長官及議員們都對把問題處理好，為苦主取回公道或合理賠償有一定的共識。
- 15.3 程介南與其他議員同樣支持與本會經常（或定期）舉行會議；他認為，有關警方、律師會與消委會的報告，或令聯席會及受害買主感覺不滿，則可繼續投訴及要他們作出解釋、說明或新的報告。
- 15.4 鄭家富表示，追究香港公證律師的法律責任極為困難，認為即使公證律師觸犯了法律，檢舉／追究刑責應是中國司法部。
- 15.5 涂謹申同意本會之報告書所指，“爛尾樓”問題如此嚴重有其歷史與政治因素；多位香港資深律師涉及其中，或可能在香港回歸之前，對於本身之行爲不以爲然，或支持他們的中國官員承諾“搞掂”；強調作爲律師或公證律師在公證行爲上應具有法律與道德上的責任；認為在有關事實上，確應追究公證律師的責任。
- 15.6 梁劉柔芬表示，購買中國樓宇多是中老年小市民，他們把大部份／全部儲蓄購置.....目的歸老還鄉，回家鄉頤養天年.....強調問題總要正視，也必須處理！

牽涉到法律、人事和經濟利益等問題

16. 1998年12月17日，立法會秘書處在“廣東省問題住宅樓盤事宜”來函，首先強調“.....問題非常復雜，當中牽涉到法律、人事和經濟利益等問題”。函中指出：
- 16.1 警務處匯報：在有關33宗，共688人的舉報中，被列爲“民事性質”爲23宗涉及311人。（按：其餘10宗涉及377人應是在調查逾年後，至今仍未“被視作民事性質”。由此可見警方的“效

率”或“所遇上的困難”。)

- 16.2 律師會匯報：至 98 年 11 月，共接獲 137 宗對律師的投訴，134 宗已“完成”調查工作，102 宗“無表面證據”，13 宗轉介中國委托公證人協會（？）處理，9 宗“輕微違紀行爲”及已發信表示“遺憾”或“非議”，10 宗已轉介起訴人，以便“展開紀律處分程序”。（按：此與 96 年的“初步報告”，97 年 10 月的“第二份報告簡報”比較，毫無新意。未“完成調查”的 3 宗則“令人尋味”！）
- 16.3 消委會匯報：“_____與內地有關當局商談并保持密切聯系”（按：還是像過去的迎合“發展商”的“樓換樓”方案一樣，無視騙徒在“合約”上的要約，尤其以長期“延期”交樓、“貨不對版”甚至“換樓”爲詐騙手段的違法行爲！

99 年 3 月：立法會司法委員會舉行公開討論會

17. 1999 年 1 月，本會核心委員梁文貴（新加坡公民）以“武漢市政府重點工程”金龍城買主身份，向武漢市檢察院提呈刑事舉報／訴狀，正式控告發展商董事長（武漢市政協委員）及包括市長助理在內的另三名官員以“售樓”詐騙。（按：如果無事實依據，有關被告者勢必反告梁氏“誹謗”甚至刑事“誣告”之罪。）
18. 1999 年 2 月 22 日，香港立法會司法及法律事務委員會主席吳靄儀議員邀政府當局、律師會及中國委托公證人協會有限公司及本會派代表出席訂於 3 月 23 日召開的一個對“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”與“公眾利益的抗辯”的討論會。
19. 1999 年 3 月 16 日，本會向會議召集人呈上意見書及有關資料。

（1999/3/14 整理）

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

“意見書”附錄(3)

1998/08/09

致：港區全國人大代表

溫嘉旋律師

請勿混淆“爛尾律師”的詐騙罪行

1. 98/06/16 大公報港聞(A₁₂)報道，閣下曾於今年3月召開的九屆全國人大一次會議上，與二十多名代表聯名提交了“如何避免預售商品樓盤未能依預售合約要求交付使用，甚至工程停頓”的建議。儘管中國建設部認為您提出的意見具有“啓發性”，但我們卻認為作為律師的您，是在所謂的“發展商”及香港律師與地方官員聯合於1992年至1995年期間，以“售樓”詐騙的行為給予混淆，有意無意之間令有關當局及人民群眾忽視了騙子及貪官污吏的刑責，並誤導中國人大忙碌於法律與法規的制定或修正而忽略了更關鍵的執法問題。

對涉外商品交易早有法律管制

2. 我們之所以對閣下的有關行為作出嚴肅批評，是因為：

2.1 作為香港律師（或／及中國司法部委定的公證人），尤其作為人大代表，并在人大會議上提交有關立法的建議，閣下對法律（包括中國法律）應有清楚的認識。有關認識應包括：

a. 自中華人民共和國成立以來，已在法律上規定凡涉外或外銷商品必須事先獲得外銷批文，并至今

從未取銷。只有公然藐視中國法律的騙子，才會在未申請外銷批准時進行“涉外交易”！

b. 於1991年中國開放房地產市場供外商開發經營時，凡有意投資中國房地產的外商都清楚知道，對於商品房要獲準外銷，首先必需申請得以下之法律文件：

- i 商品住宅外銷申請書
- ii 土地使用權出讓合同書（復印件）及付清地價款證明；
- iii 經批准的外銷計劃文件；
- iv 投資許可證（復印件）；
- v 建築許可證（復印件）；
- vi 開工許可證（復印件）；
- vii 房地產預售許可證（復印件）；
- viii 建築面積分戶計算書匯總表（復印件）；
- ix 該項目工程成本資料；
- x 公司營業執照復印件、法定代表人證明書、委託書、身份證（復印件）。

c. 有關商品房預售契約，中國建設部、土地局及房屋交易管理局至房地產交易部門早有統一的或標

準的預售合同。有關合同說明“須知”共有4點，其中一點說明，買賣雙方之任何“附加合約”不得與原條文內容相悖。合同條文12條，基本上是對買賣雙方公平與合理。因此，閣下應同意：凡律師蓄意不依此統一及標準的商品房預售合同作為買賣合約，并“另行制定”一份對買方不利甚至根本是用在欺騙的“合同”，有關律師之蓄意對其客戶（買方）“不忠實”、出賣甚至詐騙的事實應是勿庸爭議。

- d. 除非弄虛作假，身為律師的閣下必然清楚，不論中國法律、香港法律或任何其他國家法律中，凡涉及房地產買賣，最為重要的手續是在合同簽訂後一定時間內（在中國是三十天）必須依法到市公證處辦理公證手續，而後更必需到土地局房地產交易管理所對公證後的買賣合同作登記與鑒定。因此，閣下也應同意，凡賣方或經辦律師未辦理公證、登記及鑒定手續的，其公然違反有關法律法規，以及對當事人之一（買方）進行欺騙的動機與行為是極為明顯的。

香港公證律師之不誠實及詐騙行為

3. 作為律師、人大代表（或／及是中國司法部委定的公證人），應清楚知道以下之法律法規：
- 3.1 凡律師（香港律師）不得同時代表發生利益沖突或可能發生利益沖突的雙方（香港律師會的律師專業行為指引第九章）。因此，閣下應同意，在中國樓宇買賣上，凡是“先代表賣方”，較後又“同時代表買方”，有關行為不但“違規代理”，并在事實上是對其中一方進行欺騙——理應受到檢舉及面對法律的制裁。
- 3.2 作為房地產經辦律師或公證人，其職責是：
- a. 公證必需根據事實、依據法律、

法規證明公證事項的真實性、合法性；否則應當作出不予受理決定。

- b. 公證人對公證文件出具的有關檔案、資料對物證必須進行核驗（甚至在必要時到現場）。
- c. 公證人在辦理公證中對不真實、不合法的行為、事實和文書，應當作出不予公證的決定。
- d. 公證人在公證後若發現嚴重錯誤，如違反公證程序、不真實、不合法的文件、資料或公證書，應當對已作之公證予以撤銷。
- e. 公證人不得玩忽職守、徇私舞弊、濫用職權，出具錯證、假證，否則依法追究刑事責任。
- 3.3 因此，閣下應同意，凡“爛尾樓”的經辦律師及公證人，就如中國建設部於1996年9月公開證實那樣：香港律師違規公證，並同時是一種對當事人（買方）不忠實、并帶有欺騙性質的行為——理應受到檢舉及面對法律的制裁。何況在事實上他們同時是向買方收下一萬幾千元，并聲明為買方“制定合同”的買方代表律師？
4. 作為律師，閣下清楚知道出現在“爛尾樓”中以上的犯法行為，是發生在有關之法律經已明文規定之後。故此，“發展商”與經辦律師兼“公證人”之觸犯法律法規及應負起刑事責任是勿庸爭辯及不可推咎的。

刑事詐騙的定義與行為本質

5. 作為律師，閣下必清楚，無論是中國法律還是香港法律，對於刑事詐騙的定義及涉及的行為本質，有以下的規定：
- 5.1 詐騙是指非法占用為目的的刑事罪行。
- 5.2 刑事詐騙在主觀上表現為直接故意，

詐騙者具有把原不屬於自己的財物非法據為己有之目的，并實施蓄意的詐騙行爲。

- 5.3 詐騙行爲表現爲詐騙者用虛構的事實或隱瞞事實的真相，來騙取非其所有的公家或私人的財物。

發展商、律師等：從開始就存心詐騙

6. 因此作為律師的閣下，應同意幾乎所有“爛尾樓”之“發展商”、經辦律師及／或“公證人”，以及中國當地政府官員當策劃來港促銷其房屋時，從開始就蓄意向公眾人士及買主進行詐騙。即使“沒有”以上的從中國到香港的法律，但在不成文法規、傳統及在正常及合理及可理解的情況下，所謂“發展商”、經辦律師到地方政府官員，其以“售樓”詐騙的事實仍然是不容爭議、因鐵般事實的存在。尤其那些連公司也未組織或根本沒有合法的房地產開發經營權力，竟到香港“售樓”，并在“售樓”之後至今仍未獲得合法權力，而“樓款”流向不明只有白痴才會認為這樣的行爲是“合法”或“無刑事性質”的！

秉公執法比立法更爲重要

7. 作為法律工作者，閣下必然理解執法、司法比立法更爲重要。
8. 不知閣下知否孔子與法律的一則故事：
- 8.1 某地，在孔子管理三幾年後，治安良好、幾乎無人犯法——牢獄也沒用了。有人問孔子，是用什麼法律（或立了什麼新法）才有那樣的效果？孔子說，他所用的法律與過去的，及其他地方的法律都一樣，所不同的是他依法行爲，依法判案。自己決不弄虛作假，也不允許官員及人民弄虛作假。人民知道了違法或弄虛作假一定受到懲罰，大家也就不再違法或弄虛作假了。
- 8.2 從孔子的故事，閣下應同意，當前中國對國家與人民的管理問題，不是

要立下更多的法律(其實已太多了)，而是依據舊有的法律法規嚴厲地依法執行。除非那些本身已觸犯了有關法律的貪官污吏或訟棍，他們之所以弄虛作假，以“沒有健全的法律”及“立法”來混淆執法的重要性——目的在給自己逃脫刑責的機會！

理應提議：依法處理

9. 因此，既明白以上(3)至(6)香港律師涉及其中的嚴重詐騙行爲，閣下本應於今年3月召開的九屆人大會議上提議“嚴肅對待以售樓行騙的發展商、律師及公證人，及對違犯法律法規者一律依法處理”。而不是無視於詐騙行爲，并以空洞的理論來混淆問題的本質，并有意或無意地企圖使中國人大及海內外人士忽視了在“爛尾樓”中，“發展商”、經辦律師兼“公證人”及地方官員的嚴重詐騙事實。

毫無意義的“三點建議”

10. 依有關新聞報道，閣下的建議主要包括三點。即：
- (一) 加強預售樓花樓款監管。
 - (二) 在商品房預售批文發出之前，發展商應將樓盤發展所需的全部資金安排好，包括自有資金和銀行貸款。
 - (三) 將商品房預售合同規範化。
11. 據我所知，有關此“三點建議”，中國有關法律早有明文規定（部份於上述有說明）。尤其涉及合資或合作公司，早在1991年或之前對外資辦之發出批文、工商局之發出執照都有嚴格的程序與規定，從驗資、資金之規定、股本金之到位、合同或公司章程上財務與現金管理制度、常年會計至審計報告等。到1994年，對“發展商”的申請外銷批文，更規定發展項目所需資金25%到位後才發放。
- 11.1 因此，閣下的提議，除了混淆有關“爛尾樓”的詐騙實質外，既無新意也無意義。因爲閣下清楚知道：

11.2 “爛尾樓”的“發展商”、香港律師及地方政府官員正是在公然無視早已有的“三點”規定。騙子是蓄意違犯法律法規下，以虛假的資料、訊息到香港欺騙公眾人士及買主；并在收到樓款後不“專款專用”，而是隱瞞不報、濫用、失信以至侵吞！

11.3 就如在香港政府對證券公司之監管受批評時，財政司曾蔭權說，更好的“監管方法”對存心詐騙的管理人的作用是不大的。重要的是，政府在管理人的詐騙事實發生後，當局一定要將之繩之以法，以有效達到阻嚇其他有意詐騙者犯罪的作用。（按：如果閣下認為對“金錢”之“監管”有專長，應向港府提出對證券行的“監管辦法”，何須到北京“小雞不管管老鷹”。）

實事求是：承認“爛尾律師”的罪行吧！

12. 我們謹此希望閣下以專業的良好與知識，實事求是地承認以下的事實：

12.1 於 1992 年到 1994 年間，有一撮香港律師趁末代港英政府存心為回歸後的香港制造社會不安，以及給香港特區政府制造更多更重在司法上及政治上的包袱，故而縱容奸商（騙子）以售中國樓詐騙時，這撮律師利欲熏心，埋沒專業道德，公然充當騙子的軍師甚至劊子手，以“香港律師”的信用、名譽與形象，欺騙公眾人士及買主的信任並非常冷酷、丑惡地使買主墮入騙局。

12.2 香港律師的不道德行為於 1996 年末經已被揭露；

a. 中國建設部官員公開指出：“爛

尾樓的罪魁禍首是港商”與“香港律師違規公證”。依報章報導，“爛尾樓”詐騙中，涉及的“樓款”40 億港元以上，涉及之“律師費”約為 1 億元。

b. 我們有理由相信，由於律師會領導層中有涉及“爛尾樓”者，故在保護個人及同行的情況下，自 1996 年末後，繼續埋沒專業道德，繼續向涉及之律師之客戶（買方）隱瞞他們的不忠實、疏忽甚至詐騙的行為。對買主的投訴給予敷衍、忽視，在事實上是不予處理——希望可不了了之。

“爛尾律師”破壞了香港政府公信力

13. 在一小撮律師（約 46 名）的有關對客戶（買方）不忠實、疏忽甚至是欺騙的行為影響下，不但使到全體香港律師的信用、名譽與形象與律師人格受到嚴重的損害，而且也腐蝕了香港的司法體制，致使香港政府的公信力日益低落。

14. 對於我們的以上意見，歡迎閣下作出回應。

謝謝！

梁超明

協助受騙買主起訴與舉報
小組主任 梁超明

副本：大公報及香港主要報章
全國人大常委委員長李鵬先生
中國建設部部長
港澳事務辦公室秘書處，北京
香港律師會會長
本聯席會全體會員及有關人士

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

檔案編號：“意見書”附錄(4)

日期：1998/09/

於 98/09/15 與立法議員會議報告（草案）

注：本報告書由聯席會秘書處整理，特呈出席會議者（尤其發言者）審批。
正式報告或在可能作出修正後再度提呈。

1. 日期： 1998/09/15（星期二）
2. 時間： 2:30PM 至 3:45PM
3. 地點： 香港中區花園道3號萬國寶通銀行大廈5樓505A室
4. 主席： 李啓明議員
5. 記錄： 盧陳燕佳（申訴部總主任）
陳李湘雯（申訴部主任）
彭立行（聯席會秘書）
6. 出席者：
立法議員（依發言先后）：李啓明、陳婉嫻、程介南、鄭家富（律師）、梁劉柔芬、涂謹申（律師）、李華明
聯席會代表：核心委員梁超明、楊秀玉、張錦成、梁文貴及各樓盤代表約三十人
7. 議程：

- 7.1 主席（李啓明）發言：
 - a. 香港政府及立法會素關心民瘼，對爛尾樓問題更為關切。前臨立會於94年9月與各位舉行第一次會議后展開了一系列工作，向有關部門／機構（包括警方、律師會與消委會）負責人接洽，邀請他們與個案小組召開會議，回答有關問題。各有關部門與機構於較后提出報告書。相信聯席會亦有收到。
 - b. 我們到場數位議員對購買中國樓宇事上，買主的處境與感受極為理

解亦表同情，正努力為大家提供服務，同時也正對法改會提呈的報告認真考慮，是否要在立法會立法以約束發展商與代理商，避免有關問題繼續出現，保障購買中國樓宇香港買主的利益。今天會議希望聽取諸位的意見。

7.2 梁超明發言：

- a. 首先感謝諸位議員在百忙之中出席本會議，對當中素來關懷中國爛尾樓問題及長久以來給予協助的議員們尤其感謝。
- b. 於1997年10月，在臨立會的協助下，香港警方一改過去的既定政策，受理受騙買主的舉報。但至今已超過十個月，調查工作似乎未有突破，并未見任何發展商或參與以售樓行騙的律師被逮捕或起訴。我們深感政府對小市民的申訴實際未予重視。受騙買主在舉報時已經列出了被詐騙的事實，也呈上了足夠的證據。事實上爛尾樓可說是一群奸商與律師串謀的詐騙行爲，在過去猖獗無比，如今逍遙法外。真懷疑我們香港是否仍是個法治之地，法律的制定只對小市民，而有特殊社會地位或政治背景的人士如律師則可無法無天，甚至

- 不受譴責。
- c. 立法會似乎支持法改會的報告書，以“亡羊補牢”的借口漠視被騙買主的申訴、舉報與吶喊，是一種不實事求是、不面對現實的行爲。
- d. 我們要求舉行會議，今天不再是對被騙經過的申訴或貨不對辦、延遲交樓等種種所謂“糾紛”。我們希望在此后的行動與工作上對發展商與律師的行騙本質有共識，同時對以下各點作討論，并作出決議：
- (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中央政府給予接納。
 - (4) 由出席的議員及／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。

7.3 主席（李啓明）回應：

- a. 依所了解，臨立會於 97 年 9 月與諸位開會后，對正確處理中國“爛尾樓”事貢獻了心力，分別邀請警方、律師會、消委會舉行會議后，各有關部門與機構都採取了積極行動，尤其警方從不受理投訴、舉報到耐心地聽取諸位苦主的申訴／投訴／舉報。諸位也可在警方人員接見時態度的轉變可見一斑。據我所知，正有約十個樓盤仍在作刑事調查。
- b. 但由於“一國兩制”，大陸內地法

律與司法管制權的問題，使得調查工作／檢舉行動不能順利、快速的進行，這是事實。

- c. 我們尊重法改會的報告書及所提意見，正考慮在立法會制定法律管制中國樓宇在香港的銷售，是因為我們認為，阻止更多人在現在及未來的日子里購買中國樓受到損失，比為已受損失的苦主如諸位追討回損失更為重要。作為苦主的諸位，對警方、律師會及消委會的工作與報告不滿，我們是能理解的。
- d. 但由於當中涉及到刑事問題，我們有需尊重立法會其他委員會如法律委員會等在有關事宜上的看法及決定。有關工作雖不能迅速進展，但也不只是“亡羊補牢”，而是在“亡羊補牢”同時更積極地採取行動，如警方正追究一些發展商的刑事責任。由於立法議員不具行政權力，但在監督行政工作上實已盡力；其他則非我們能力所致。
- e. 受害買主的言論略有偏激，可能會引起法律問題，在此會議上，沒有任何不被起訴的特權，我提醒議員們在涉及的有關問題上發言應為謹慎。

7.4 陳婉嫻發言：

- a. 正如主席所說，香港政府與立法會及前臨立會素來都關心民瘼，對在中國“爛尾樓”事上出現嚴重損失的苦主，我們不但給予同情，并長久以來積極地給予各方面的協助。多年來，我們當中以個人身份、組織身份及立法議員身份而不辭勞苦，有時甚至任勞任怨地為苦主們奔波。
- b. 我及當中幾位議員也多次向中央高層人士包括香港特首反映及在討論有關事宜時，大家都對把問題之要處理好，為苦主取回公道或合理賠償有一定的共識。無奈香港與中國內地“一國兩制”下，法律與司法到兩地行政官員的法律意識差距甚大，故此，工作未能順利地、快速地達到所要求的目的。
- c. “爛尾樓”問題其實是令中央許多

領導包括香港特首深感煩惱的，涉及問題極為複雜，法律、人事與經濟利益涉及其中；但只要大家耐心地進行各項工作，相信問題必能獲得完滿解決。

- d. 聯席會的報告書對律師的投訴／批評極為嚴厲，苦主的感受是我們所理解的。但在警方的報告書上經已確定至少有十個樓盤涉及刑事行爲，當中有否包括律師，大家應耐心等待警方調查的最后報告。
- e. 關於聯席會提出四點，對於聯席會與我們定期舉行會議，我個人表示贊同，并認爲這是必須的。關於其他三項，公開譴責發展商與律師、呼吁中央政府接納報告書所提的解決方案，我建議出席的議員們另行討論；至于第 4 點動議立法會設聽證會或獨立調查委員會，這應不是本委員會的職權範疇，有需與法律委員會的議員及其他議員討論或交換意見后才可作答復或決定。

7.5 程介南發言

- a. 即使在臨立會設立各案小組之前，有許多議員、我本人、陳婉嫻，還有馮檢基在 6、7 年前已積極參與爛尾樓受害苦主向中國有關部門作出投訴。
- b. 去年九月，與聯席會代表開會后，根據聯席會所提呈的多份報告，我們邀請了警方、律師會與消委會的負責人開會討論有關事宜，針對各位的指責，他們都給予了答復。有的問題也引起爭論，我們也給予反駁，他們也都給了回應。
- c. 依我們的理解，中國中央領導及香港政府包括特首都爲“爛尾樓”問題深感煩惱。但正因香港與內陸兩地“一國兩制”下，法律的不同及司法標準的不同，在行使行政及司法管轄權上，香港方面確有礙難。
- d. 由於發展商都是在內陸注冊的公司，而立法會或作爲立法議員職權、職務在立法，故在考慮法改會報告書針對中國樓宇到香港買賣擬定法律是我們能力範圍之內，但在行政權力上是警方、律師會、消

委會執行，而中國司法部及涉及的政府部門，他們的行政權力，又是我們難以干預的。

- e. 我個人同意，受害買主及作爲民意代表，我們應不斷地繼續投訴，舉報或諮詢各項。只要有會議舉行，則問題就可提出，而有關部門負責人也必須作出解答。
- f. 有關警方、律師會與消委會的報告，或令聯席會及受害買主感覺不滿，則可繼續投訴及要他們作出解釋、說明或新的報告。
- g. 我完全同意聯席會提出定期與我們舉行會議的建議。至於對奸商或涉及的律師給予譴責以及其他問題，我們有須和立法會的其他委員會，尤其是法律司法委員會討論后再給予回應。
- h. 但在任何時候，我願以立法委員的身份、組織代表的身份或個人身份協助受害苦主向中國有關部門不斷地作出申訴。我個人將一如繼往爲各位苦主貢獻心力，任勞任怨地提供協助。

7.6 鄭家富（律師）發言：

- a.關於“爛尾樓”涉及律師的行爲或於“爛尾樓”中經辦律師涉及刑事行爲，作爲律師本身的我，在此不予置評。但我需指出，有關問題法律改革委員會已提出了報告書，律師會也曾作出了種種解答及提出了報告。
- b. 由於香港與中國兩地法律不同，經辦律師或公證律師對公證與鑒證可能也有不同的認識。中國官員的法律意識與我們（香港人）距離甚大。有關追究香港公證律師的法律責任，我個人認爲是極爲困難；因爲即使是公證律師觸犯了法律，那檢舉／追究刑事責任的應是中國司法部。
- c. 對我個人而言，連回鄉證也申請不到，要到北京諮詢公證律師的職責、職權及法律責任都產生困難，真不知如何查證公證律師有無刑責？（按：鄭氏的發言，似乎反映了他對問題的無奈及對報告書之

對公證律師的批評及指涉及律師為騙子，以及引用莎士比亞“殺死所有的律師”等略有意見？)

7.7 涂謹申（律師）發言：

- a. 作為當事人，受害苦主的申訴、游行、示威、吶喊甚至自焚或喊出一些更激烈的口號，這是應有的權利；即使可能有偏激之處應可理解，并予同情。
- b. 正如報告書所說，“爛尾樓”問題如此嚴重，有其歷史與政治因素。多位香港資深律師涉及其中，或可能因在香港回歸之前，對於本身之行為不以為然，或支持他的中國官員承諾“搞定”，而事件發展至今是無從“搞定”，這或是涉及律師也意想不到之事。
- c. 作為律師或公證律師，在公證行為上，應具有法律與道德上的責任。我個人認為在有關事宜上，確應追究公證律師的責任。
- d. 但由於公證律師是由中國司法部所委任，若我們到北京查證司法部所委定公證人的標準、公證法規，會否被指為香港干預中國行政，則不得而知。我們當中連回鄉證也難申請到，要到北京諮詢有關事宜恐有困難，但我們應可邀請中國司法部代表到香港解釋公證法及委定公證人的標準，及當發現公證人或有不當行為時應予採取的行動。
- e. 在另一方面，我個人建議聯席會應安排一、二個不怕面對失敗后果的買主起訴公證律師，實際的行動勝過不斷的爭辯。
- f. 對於聽證會或調查委員會，其中一個考慮的問題是，屆時中國司法部人員是否接受邀請到聽證會上公證及接受盤問？有關此項建議或有待立法會其他委員會如法律委員會研究后方可決定。
- g. 有關定期舉行會議應可接受，此可對問題繼續討論與研究。

7.8 梁劉柔芬發言：

- a. 購買中國樓宇的多是中老年小市民，他們把大部份／全部儲蓄購

置內陸樓宇，主要的目的是歸老還鄉，回到家鄉頤養天年，結果卻爛尾而遭受嚴重損失。這對他們是非常不公正的。

- b. 我也曾有這種想法，幾度要購買，但最終取消了決定，差點成為受害者。故在討論此事時，我對大家的處境與心情是理解的。諸位有權利繼續作各種投訴及採取任何適當的行動，而我也很樂意給予這方面的支持。
- c. 但由於涉及香港與內陸法律的不同，行政管轄權，使到問題非常複雜。但問題總要正視，也必須處理。

7.10 梁文貴發言：

- a. “爛尾樓”的出現是有其歷史與政治因素，奸商與訟棍利用香港回歸，乘機混亂撈錢，甚至明目張膽地騙錢。從 90 年來就有不少買主投訴，但港英政府一概不予處理。於 97 年 9 月，臨立會諸位議員，包括陳婉嫻、程介南在座二位大力支持下，於 97 年 10 月，為“爛尾樓”事件立了里程碑，警方受理受騙買主的舉報。在最近給予聯席會的一份公函上，確認在投訴與舉報的 18 個樓盤中，有 10 個樓盤涉及刑事行為（另 8 個樓盤不等於就此論定無刑事行為，只要有新的證據出現，警方仍然會展開調查）。
- a. 聯席會除獲律師會於 97 年 10 月以前的兩份簡報之外，并未收到任何報告書，消委會也未針對聯席會於 97 年 10 月的報告作出回應。
- b. 法改會所提呈的報告書更令人心痛，因為報告書在事實上隱瞞了涉及律師的罪行，企圖以“亡羊補牢”或各種宣傳活動來掩飾屬下會員在“爛尾樓”事件的罪行。作為資深律師，尤其是公證律師，如張永賢、高漢釗，已為中國公證人大常委會十多甚至三十多年，他們不可能對中國公證法一無所知。中國公證法有對公證前、公證時、公證后都有明文規定，有關律師顯然觸犯有關法規（中

- 國建設部早在 96 年 9 月公開確認香港公證律師違法公證)。
- c. 在“爛尾樓”詐騙上，真正的主角是港商，其中持有外國護照者（加拿大、英國）居多，中國官員、國內公司似乎只扮演了配角并十分被動。
- d. 在經濟上，若以為可為有關省市帶來利益，那其實是錯誤，因為涉及 40 億的樓款都未匯往國內，買主購樓款被失信及中國資產、資金被流失，是鐵般的事實（訟棍的詭辯，似乎把律師會前會長陳爵也欺騙或陳爵自己樂意被騙；奸商也似乎把中國官員也欺騙或中國的官員樂意被騙）。
- e. 詐騙行為的嚴重性是由於香港律師涉及其中，中國官員與奸商騙子勾結，甚至腐化了司法機構。
- f. 聯席會自 97 年 8 月以來的宗旨，主要是在盡市民責任，決心協助執法者將騙子繩之以法，追討損失為次。人民代義士的立法議員，反映民意，揭露政府行政腐敗本屬天職，與買主的所站位置是一致。
- g. 我們同意“冰凍十尺非一日之寒”、“欲速則不達”。但只要大家攜手合作，共同走向正義之路，以讓受騙買主因此可早取回公道及損失上應有的賠償。
- h. 我們要指出，聯席會從 97 年 8 月已公開指責張永賢、高漢釗的罪行，也等待他們起訴我們誹謗，但他們卻沒有行動，因為我們正等待通過法庭證明我們的批評是

- 有事實根據，并且公正。
- i. 98 年 7 月，我們給溫嘉旋律師的一封信中，清楚指出“公證律師的犯罪行為”。至今已超過 60 天，溫律師始終未敢／不願作出正面回應。
- j. 我們也曾致函律師會，提出挑戰，要求針對公證律師有否涉及詐騙作公開辯論，但至今並無回應。當然，我們會向中國中央政府繼續投訴、舉報中國有關省市政府單位至地方法院的種種違法行為。
- k. 我們希望能與諸位攜手合作，追究以香港為基地，擁有外國護照的爛尾發展商及爛尾律師的法律與道德責任。因此，希望諸位能對我們所提出的四點給予認真考慮。本次會議未能決定，或可在下次會議上議決。
- l. 香港是否能繼續為法治這地？有特殊政治背景或社會地位的奸商、騙子、訟棍是否可以在詐騙之后，仍逍遙法外、招搖過市，以及中國司法部對其委定的公證人之種種犯法行為視若無睹，這一切正待事實證明。

7.11 主席（李啓明）：

諸位議員對聯席會的提議的第一項，基本不具異議，其他各項有待進一步討論再作答復。本會議討論至此為止。

秘書彭立行奉核心委員會寄發所有出席人士。

備注：本報告書屬簡報，茲呈各出席及發言者，給予審閱。若有錯記、漏記或需補充的部份，請給予賜教，以作修改。本報告暫以草案方式發給樓盤代表參考，並請出席會議的樓盤代表審閱及指教。

立法會秘書處的信頭

letterhead of LEGISLATIVE COUNCIL SECRETARIAT

來函檔號 YOUR REF :
本函檔號 OUR REF : CP/C 497/98
電 話 TELEPHONE: 2869 9700
圖文傳真 FACSIMILE : 2521 7518

傳真及郵遞信件

九龍深水埗
元洲街 50 號地下 D
中國問題樓盤業主聯席會
(聯絡人：彭立行小姐)
(傳真號碼：2446 1372)

彭小姐：

廣東省問題住宅樓盤事宜

你們在 1998 年 9 月 15 日前來本秘書處，會晤了當值議員李啓明議員、李華明議員、梁劉柔芬議員、涂謹申議員、陳婉嫻議員、程介南議員及鄭家富議員。

在會上，議員向各位表示，中國“爛尾樓”所涉及的問題非常複雜，當中牽涉到法律、人事和經濟利益等問題。雖然議員過往亦曾為貴代表積極向中國有關部門作出投訴及爭取，但買家的個案是否得到合理的處理，完全視乎中國政府的態度。議員指出，香港與內地的法律及司法制度有所不同，香港立法會議員對於涉及中國司法部行政權力的事宜是難以干預的。儘管議員仍可就現行制度提出改善方法，議會的職責畢竟有其局限性。議員亦提議你們尋求法律途經，或透過國內的司法渠道爭取應得的權益。

至於貴代表要求立法會成立聽證會一事，議員認為屆時中國司法部人員會否接受邀請在聽證會上接受盤問，將會是一個大疑問。因此，議員認為成立聽證會並不能促使中國政府作出改善，實際作用不大。不過，對於貴代表要求議員繼續關注該問題的進展，議員甚表贊同。因此，議員在會上已向你們表示，稍後會將你們的意見轉交立法會房屋事務委員會和司法及法律事務委員會參閱及考慮進一步的行動。

據悉，立法會房屋事務委員會已將“境外未建成住宅物業售樓說明”議項，列入符議事項，以便跟進就保障消費者在香港進行的境外物業交易而制訂規例的事宜。另一方面，當值議員亦請立法會司法及法律事務委員會注意及檢討關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。稍後若該兩個事務委員會決定展開有關的討論，本人定會通知貴會。

除了上述的跟進行動外，當值議員亦囑咐申訴部向香港警務處、香港律師會及消費者委員會查詢有關跟進處理中國各問題樓盤事項的最新情況，所得資料如下：

香港警務處

警方曾先後接獲 33 宗舉報，投訴人的總數為 688 名。

根據警方調查所得，現時仍未有足夠證據證明事件中的任何人士有不誠實的意圖。被列為民事性質的舉報個案的最新數字為 23 宗，涉及 311 人。警方已就此知會有關的投訴人，而他們亦接受調查結果，並同意循民事訴訟追究責任。至於其餘的個案，現時仍在調查階段。

香港律師會

截至 1998 年 11 月初，香港律師會合共接獲 137 宗對代辦內地房地產交易的律師的投訴個案。調查委員會已完成其中 134 宗個案的調查工作。就該 134 宗投訴，調查委員會所得結論如下：

- a. 102 宗投訴並無表面證據指控有關律師；
- b. 其中 13 宗投訴已轉介中國委托公證人協會處理；
- c. 關於其中 9 宗投訴，應對個別律師及／或律師行的輕微違紀行為發信（業已發信）以示遺憾或非議；及
- d. 其中 10 宗投訴應轉介（業已轉介）起訴人，以便展開紀律處分程序。

律師紀律審裁組業已處理一項投訴，稍後將會宣告其命令。

消費者委員會

該會得悉國內解決此類個案的一般指導原則，是採取以樓換樓的方式，以狀況相若的單位交換投訴人原本購買的單位。已退休／行將退休的置業家庭將獲優先換樓權。雖然仍有部分個案未獲解決，但該會現在仍然與中國有關當局及發展商跟進該等個案。該會表示會與內地有關當局商談並保持密切聯繫。

當值議員備悉上述資料，並囑咐本人轉告各位，希望對你們有用。最後，謹代表當值議員多謝你們到來表達意見，並祝各位聖誕快樂！

立法會秘書處秘書長

（陳李湘雯女士代行）

1998年12月17日