

Willis China (Hong Kong) Limited所擬備
有關香港律師彌償計劃保險安排的檢討報告節錄

3.8.5 註冊制度 —— 《土地業權條例草案》

關於香港日後為保障土地權益而設立的業權註冊制度，我們曾研究大量在此方面的資料。我們認為，實施業權註冊制度，長遠而言有助減輕律師在物業轉易的交易中，因未能查明或確定業權欠妥之處而招致申索所須承擔的法律責任(土地權益不僅指擁有權，亦指作為承按人的權益)。在所有就物業轉易提出的申索中，由上述一類過失招致的只佔10.48%。

在業權註冊制度下，違反承諾、有利益衝突、耽誤程序、不回應要求、不進行查冊、作出欺詐行為、過期加蓋印花、遺失文件及超逾時限等犯錯事件，依然會繼續發生。相信必須等到本港所有土地均納入該註冊制度的涵蓋範圍後，設立業權註冊制度才能為有關保險計劃帶來明顯的益處。我們不知道這段時間約有多久，但可能至少相當於家族持有的土地由一代傳給另一代所經過的歲月。

然而，推行有關制度的確可能會對律師構成較大風險，因而加重香港律師賠償基金或其他保險人的法律責任。現時建議的法例規定，律師須核證申請將某項權益註冊的人，對該項權益所擁有的業權是妥善的。業權一經註冊即不可廢除，但如有欺詐及偽造的情況，則另當別論。

在此情況下，律師的潛在法律責任將會更大，因為他們須向層面遠較以往為廣的不同人士負責，而有關人士亦可就一段較以往長得多的時間，提出彌償申索。目前並無建議設立基金，向因註冊而失去權益的人作出補償。當澳洲在1886年創立托倫斯(Torrens)土地業權註冊制度時，便已規定設立一個補償基金，以及就每宗權益註冊申請收取徵費。在沒有補償基金的情況下，一旦採用業權註冊制度，本港律師的保險人所須承擔的法律責任，勢必因此而在往後10至30年大為加重。

倘未能說服《土地業權條例草案》的倡議人設立補償基金，便有必要以某些其他方式另備承擔法律責任所需的資金，又或作出保險安排。若繼續由香港律師賠償基金為業界提供彌償方面的資金，並將律師就土地權益首次在業權註冊制度下註冊所引起的法律責任卸除，公眾便得不到充分保障。然而，我們認為必須將此種法律責任與香港律師賠償基金可作補償的其他事項完全分開，另行集資以應所需。雖然有一些機制可以做到此點，不過，由於有關法例尚未獲得通過，而當我們

查詢該法例將於何時實施時，又得悉該法例未必可在2004年開始實施，因此我們現在不會詳細說明這些機制。

若土地業權註冊成為香港法例的一部分，而彌償方面的資金又繼續來自香港律師賠償基金，則核證業權的保險費用，應由有關的執業律師和註冊權益者共同承擔。該等註冊權益者包括將按揭及其他抵押註冊的融資人。

此項保險服務的供款應按不同等級計算(風險分級)，而且應設定一個罰款免賠額。我們並非建議就一般在物業轉易的交易過程中招致的法律責任，採取這種做法，因為現有的法律責任關乎過往各年的交易，而到現在才就過去各年已進行的物業轉易交易，向負責該等交易的律師或其客戶收取額外商業費用，實在太遲。

在此順帶一提，我們曾看過由First American Title Insurance Company提出的兩項建議的內容。該公司建議提供業權保險的做法，對香港律師賠償基金的保險人並沒有幫助，因為就業權欠妥所造成的損失而言，擬議做法並無放棄針對律師(及香港律師賠償基金)的代位權利。

這亦意味一點，凡因律師疏忽引致業權欠妥而造成任何損失，業權保險公司均可向有關律師，以及該律師的保險人或香港律師賠償基金，討回數額相等於該筆損失的款項。

另一項向香港律師會提出的建議，則涉及在物業轉易方面因各種錯誤而引起的一切法律責任。香港律師會若有意循此路向行事，實在沒有理由不可為此自行另作保險安排，而無須靠賴商業保險人。有一點值得留意，在安大略省，法律執業者彌償公司(Legal Practitioners Indemnity Company)特設有專屬自保保險計劃，藉此提供業權保險服務，與商營的業權保險公司競爭。此類計劃下的受保人並非律師，而是繳付保費的法定權益擁有人。由於有關保險是由上加拿大律師會(Law Society of Upper Canada)的專屬自保保險人提供，而上加拿大律師會又設有專屬自保保險計劃，為律師提供專業彌償保險，兩者之間的代位權利因而得以免除。