

(香港地產建設商會用箋)

來函檔號：CB1/BC/3/02

香港中區
花園道3號
萬國寶通銀行大廈3樓
立法會秘書處
《土地業權條例草案》委員會秘書
(經辦人：俞沈淑娟女士)

俞沈淑娟女士：

《土地業權條例草案》

閣下3月20日來函收悉，謹此致謝。應法案委員會之請，本會謹就條例草案提出下述意見。

根據《土地業權條例草案》，因第三者的欺詐、錯誤或遺漏，以致業權註冊紀錄載有或遺漏某一記項，可令無辜的擁有人失去其物業。

條例草案規定法庭可更正業權註冊紀錄，為無辜的擁有人恢復業權。法庭在行使其酌情權以決定是否更正業權註冊紀錄時，須考慮各項因素，包括各方的困難等。

條例草案又規定，失去物業的無辜擁有人有權獲政府支付彌償，但彌償會設有上限。以本會所知，彌償上限可能定為3,000萬港元。

根據現行法例，無辜的擁有人不得因欺詐行為(其本人並非涉及欺詐的其中一方)而被剝奪其物業。若條例草案獲通過成為法例，無辜的擁有人的權益將嚴重受損：

1. 法庭在決定業權註冊紀錄應否予以更正時，各方的困難會是法庭的考慮因素之一，因此，財力較優厚的一方較有可能成為輸家。當所有其他因素都不相上下時，最終便可能取決於“誰較能承擔輸的後果”此一簡單問題。依本會之見，恐怕這情況既不恰當，也不公平。
2. 未獲在業權註冊紀錄上恢復名字的無辜擁有人，若其物業價值超出3,000萬港元的彌償上限，他便會蒙受差額損失。

本會從土地註冊處處長瞭解到，英國、澳洲及加拿大等實施土地業權註冊制度的國家均沒有設定彌償上限。這點正符合廣為接納的原則，即無辜的擁有人不應在未獲反映其物業十足價值的適當補償下而被剝奪其物業。

本會亦認為，只要條例草案有任何意圖令無辜的擁有人在未獲足額補償的情況下被剝奪其物業，便會抵觸《基本法》。

《基本法》第五條規定，香港特別行政區保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。《基本法》第六條更規定香港特別行政區依法保護私有財產權。條例草案的規定卻與此背道而馳。根據香港特別行政區成立前所實施的現行法例，無辜的擁有人不得被剝奪其物業。條例草案不但未能保障無辜擁有人上述權益，更擬剝奪其物業擁有權或其享有物業十足價值的權利。

《基本法》第一百零五條進一步確認香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。若條例草案以現時的形式獲得通過成為法例，便會剝奪此項保障。設定彌償款額上限亦抵觸了《基本法》第一百零五條第二句的規定，即依法徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值。

為解決上述問題，本會建議條例草案作出下述修訂：

1. 無辜的擁有人應永遠有權要求更正業權註冊紀錄的紀錄及在業權註冊紀錄上恢復其名字；或
2. 若無辜的擁有人未獲賦予上述權利，彌償款額便不應設有任何上限。

本會樂於接受法案委員會的邀請，在5月12日向委員會口頭申述意見，並將於稍後告知閣下本會代表的姓名。

秘書長
龍漢標

2003年4月2日