

**消費者委員會
向條例草案委員會提交
《土地業權條例草案》意見書**

引言

1. 消費者委員會支持《土地業權條例草案》，在草案下現行的契約註冊制度將逐步改制成業權註冊制度。我們相信草案是邁向改善物業交易的重要一步，它將會令業權明確、精簡物業轉易手續及降低物業轉易律師費用。

逐步改制

2. 消委會曾經建議在契約註冊制度改成新的業權註冊制度前，應有過渡時期，又認為午夜改制並不恰當。消委會因此樂於見到草案採納逐步改制。消委會明白到同時實施兩個制度的耗費，所以支持政府的建議，待公眾適應新制度一段時間後，再探討全面改制。

3. 消委會期望新制度有恰當的監察、及時檢討以解決或會出現的執行問題，或法律上的不足，以完善新制度。

4. 再者，消委會認為政府應在三年後進行檢討，特別是以下問題：-

- (1) 業權欠妥的物業應否納入新制度，若納入新制度，有何影響。欠妥善業權的例子：以公司名義買賣，但法律程序欠妥善（現行的立法修訂建議仍沒有關注/補救這問題），銀行按揭文件中授權書欠妥善；
- (2) 是否有某些物業在改制中遇到問題，如果有，怎樣去解決這些問題；及
- (3) 是否有欺詐個案損害新制度，因而需要修改新制的某些法定條文。

彌償基金

5. 在新的業權註冊紀錄下，若有人因欺詐而蒙受損失，及已獲法庭更正命令，除非該人曾參與欺詐，否則可以獲得彌償。不過彌償是有上限的；政府最初建議為二千萬元，消委會將上限提高至三千萬元的建議已獲接納。這上限應包括百份之九十九點六的交易。
6. 消委會樂於見到最初的上限已被提高，消委會建議應常檢討該上限，以反映物業市場的轉變，確保充份保障消費者。
7. 在前期諮詢階段，消委會得悉在彌償基金不足的情況下，政府會向基金提供貸款，而有關該貸款的條款亦會臚列於彌償基金規例中。消委會相信政府將於合適時間引入所須條文，以加強公眾對新制度的信心。

向公眾宣傳

8. 最後，消委會強調必須讓公眾充分了解建議的新註冊制度、同時實施的兩個制度、改制的逐步推行、新業權註冊制度下不可廢除的業權及土地業權註冊的重要性。消委會關心到在新制度下，未成年人士、長者及文盲人士的利益或許會是特別容易受到損害，所以保障措施的設立及正確訊息的廣泛宣傳，讓這類人士知道是重要的，我們期望政府會為此目的調撥所需的資源。

消費者委員會
二〇〇三年四月廿二日