

傳真文件

檔案編號：三十／五／一八四三號

日期：二〇〇三年五月二十一日

立法會
《土地業權條例草案》委員會
吳靄儀主席：

對土地業權條例草案之擬議彌償計劃之意見

貴會五月十三日來函收悉。就政府當局較早前於《土地業權條例草案》委員會會議上提交及擬備關於擬議彌償計劃之文件（下稱計劃文件），經本局研究後，現提出以下意見，供 貴會考慮。

1. 正如計劃文件中指出，在現時的機制之下，政府對任何因為遭受訛騙而失去其業權之業權人均無須負上任何彌償責任，而是由蒙受損失的有關人士向法庭提出申訴及向騙徒予以追討。但計劃文件卻建議日後由政府向遭受訛騙而失去其業權之業權人提供彌償，本局認為政府無端自行承擔如此沉重的經濟負擔，實是愚不可及。
2. 本局認為假如政府執意負上有關彌償責任，原則上政府應該對所有業權人作出保障，既然計劃文件建議的賠償上限已經可以為 99% 以上的物業交易提供保障，政府何不為餘下少於 1% 的物業亦提供保障。否則將會對有關之業權人造成不公平，既是製造雙重標準，亦有歧視有關業權人之嫌。
3. 對於計劃文件建議成立賠償基金，以作為日後支付彌償金的經濟來源。本局對此表示非常憂慮，萬一賠償基金在屢次支付賠償金後，無以為繼，則如何解決有關問題。本局必須指出，依賴賠償基金並非長遠之計，當下最活生生的例子就是，按照律師公會的規定，所有該會會員

均需要向保險公司購買專業保險，以防會員因專業失誤而被客戶追討賠償。但最近卻發生了有保險公司因為所需支付的賠償金數目過大，無力負擔而倒閉。於是，律師公會要求全港執業律師科款以支付有關賠償。有關物業的騙案，屢有發生，賠償基金終有耗盡之時，屆時如何解決有關問題？政府為何選擇自行陷入一個無底深潭，實在令人難以理解。而且，建立有關的彌償基金，只是為騙徒製造機會，讓較為精明的一批騙徒大顯身手。

4. 計劃文件指出，建議中的土地業權條例草案，將可使物業轉易的程序更為簡化，因此，值得為此而推行計劃文件中建議的擬議彌償計劃。本局支持將物業轉易程序簡化，但是否必須因此而將有關制度轉變，因而令政府負上沉重的經濟責任，本局對此表示懷疑。尤其是計劃文件建議在基金成立初期，由於未曾累積足夠的儲備作為彌償金，期間若需要支付相當數字的彌償金，政府將以借貸的形式，暫時墊支有關款項，卻未有提及假如基金持續欠缺足夠儲備，則如何解決有關問題。刻下，本港公共財政緊絀，加上非典型性肺炎爆發，經濟大受影響，物業買賣成交數字不斷下跌，假如按照計劃文件建議，按物業價值向買賣物業的人士徵收費用，作為基金的儲備，此舉將即時增加買賣樓宇人士的經濟負擔，樓市勢必雪上加霜，對本港經濟帶來進一步打擊。
5. 計劃文件建議當基金向向遭受訛騙而失去其業權之業權人提供彌償後，由政府自行向有關騙徒追討損失。本局認為有關建議不設實際，談何容易。因為，騙徒屆時已經消失得無影無蹤，即使能夠向其作出追討，亦需要耗費大筆訴訟費用，而且需要經過相當漫長的訴訟程序及時間，甚至最終裁決為何，亦未可料。
6. 為了進一步評估計劃文件的有關彌償建議，將會為政府

帶來多大的財政負擔。本局建議 貴會要求政府當局按照計劃文件的準則及情況，統計過往多年內類似個案涉及的彌償金金額數字，並提交 貴會作為參考。

新界鄉議局主席：劉皇發

副主席：林偉強

彭鏗然

（秘書處代行）