

《土地業權條例草案》條例草案委員會

彌償

目的

應條例草案委員會會員在2003年5月22日第六次會議上的要求，本文件為委員會提供有關彌償(立法會文件編號：CB(1)1664/02-03(01))的補充資料。

背景

2. 《土地業權條例草案》訂明可基於下述兩個情況申索彌償 -

- (a) 因土地註冊處處長或協助處長的公職人員的錯誤或遺漏導致業權註冊紀錄載有記項或有遺漏而蒙受損失(第 82(1)(b)條)；及
- (b) 因欺詐導致業權註冊紀錄載有記項或有遺漏而喪失擁有權(第 82(1)(a)條)。

彌償基金會作出補償的情況

3. 關於第 2(a)段，如果是因土地註冊處處長或其人員的任何錯誤或遺漏而取得或遺漏業權註冊紀錄的記項，申索人便有權獲得彌償。

4. 以下是土地註冊處處長或其人員的“錯誤”的例子 -

- (a) 錯誤地把不屬於物業任何部分的土地(例如停車場)記錄在業權註冊紀錄的物業資料內；
- (b) 把文書的記項錯載入不適當的業權註冊紀錄，例如把 13 樓 A 座的轉移載入 30 樓 A 座的註冊紀錄；及
- (c) 業權註冊紀錄內載有錯誤的文書記項，例如就先前已被賣方轉讓予買方，及已作轉讓註冊的相同不分割份數，再次進行第二次的轉讓註冊。

5. 以下是土地註冊處處長或其人員的“遺漏”例子 -
- (a) 沒有在業權註冊紀錄記入應該被記入的文書，例如遺漏記入按揭記項；及
 - (b) 遺漏把屬於物業一部分的若干土地記入業權註冊紀錄的物業資料，例如單位連同天台轉讓，但漏把天台記入物業資料內。
6. 關於第 2(b)段，如果是由於欺詐而取得或遺漏業權註冊紀錄的記項，則申索人有權獲得彌償。
7. 以下是欺詐的例子 -
- (a) 行騙者假冒註冊擁有人的簽名，把物業轉讓予買方的偽造轉移；及
 - (b) 一名聯權共有人假冒另一名聯權共有人的簽名，把物業轉讓予買方的轉移。

彌償上限適用的情況

8. 條例草案第 83(1)條列明可支付的彌償款額如下 -
- (a) 若有關記項的取得或遺漏是由某人(包括土地註冊處人員)所犯的欺詐而造成，則為有關的土地權益在法庭作出更正命令的日期前的價值，或由財政司司長所釐定的上限(第 83(1)(a)條)。現時建議每宗個案的上限為港幣 3,000 萬元。
 - (b) 若有關記項的取得或遺漏是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而造成，則為有關土地權益在緊接發現有關錯誤或遺漏前的價值；或如法庭曾經作出更正命令，則為有關土地權益在法庭作出該命令的日期的價值(第 83(1)(b)條)。
9. 第 8(a)段的例子如下。
- A 是土地的註冊擁有人，B 假冒 A 的簽名並把土地轉移予 C。C 是付出有值代價的真誠買方，並且管有土地。

- 如果法庭沒有在業權註冊紀錄作出有利 A 的更正，則 A 有權獲得其土地權益的彌償，彌償額最高可達至彌償上限。如果他的權益價值較上限為高，他可以向行騙者追討超出上限的款額(第 86(2)條)。
- 如果法庭更正業權註冊紀錄，並把土地歸還予 A，則 B 有權獲得其土地權益的彌償，彌償額最高可達至彌償上限。如果他的權益價值較上限為高，他也可以向行騙者追討超出上限的款額(第 86(2)條)。

10. 第 8(b)段的例子如下。

某押記交付註冊，但土地註冊處職員漏把該押記記入業權註冊紀錄。物業其後在不受押記的限制下賣出。承押記人有權向彌償基金申索他的貸款款額。

彌償基金的財務安排

11. 彌償基金會以獨立帳戶形式運作，而基金的運作將會受條例草案所作的規定規管。我們計劃彌償基金是財政自給。基金資金的主要來源是－

- (a) 註冊的徵費；
- (b) 若犯錯人士因其所犯的欺詐或疏忽造成損失，而政府已經支付有關彌償，從犯錯人士討回的款項；
- (c) 若損失是由於土地註冊處人員的錯誤或遺漏造成，由土地註冊處營運基金繳付的款項；及
- (d) 彌償基金款項的利息。

如有相當申索而基金還未有足夠儲備，政府擬在得到財務委員會的批准後，提供後備貸款應付所需。

擬設彌償基金之下政府的財政負擔

12. 鄉議局在其 2003 年 5 月 21 日的意見書中，對建議的彌償計劃的可行性表示關注。政府理解此關注。我們為彌償基金擬訂的各項建議，正是為了處理這個風險。設立獨立運作及財政自給的基金、由每宗註冊轉讓的徵費

維持基金、賦權基金向導致支付賠償的有關各方追討款項，以及為欺詐個案設定賠償上限等多項措施都會減低基金須承擔的風險。此外，物業轉易和註冊制度包括的整個查核機制，能夠提供高水平的保障，避免對彌償計劃提出的申索。雖然推行業權註冊制度不一定需要實施彌償計劃，但彌償計劃可提供額外保障，並且會增加市民對註冊制度的整體信心。

13. 鄉議局要求政府就建議的業權註冊制度涉及彌償情況的情況，提供所應支付彌償款額的過往統計數字。由於目前沒有推行任何彌償計劃，因此，土地註冊處沒有這些資料。無論如何，鑑於新的土地註冊制度行將實施，按舊有資料制定日後預算不一定是好的做法。我們正著手研究在實施業權註冊後，可長期維持彌償基金財政自給的合理收入水平假定，並會於稍後向議員簡介研究結果。

未來路向

14. 當我們詳細回應向條例草案委員會提出有關彌償的意見書時，我們會再探討鄉議局及其他人士或組織提出的意見。

房屋及規劃地政局

2003 年 6 月