

《土地業權條例草案》條例草案委員會

彌償計劃
徵費率及其他事項

目的

應委員在2003年6月9日舉行的條例草案委員會第七次會議上的要求，本文件提供補充資料，並且就在先前會議上提出但尚未答覆的問題作出回應。

徵費率：假設事項

2. 在擬備彌償基金的徵費計劃時作出的假設如下 -

(a) 徵費需籌集足夠收入以支付：

(a) 在欺詐個案中喪失擁有權的申索；

(b) 法庭命令須由基金支付的訟費；

(c) 償還政府的貸款；及

(d) 審核申索和管理基金的支出。

(b) 只會對轉讓契徵費而不會對其他遞交註冊的事項徵費。

(c) 每個註冊物業在欺詐個案的賠償上限定為 3,000 萬元。

(d) 雖然基金是賠償因政府疏忽或錯誤而引致的損失的機制，但徵費不須承擔這些會由土地註冊處營運基金支付的費用。

(e) 由於缺乏明確根據以估計可能申索的數目，因此，當局在基金設立的初期作出有關資金需求的假定，應盡量減低徵費率大幅波動的風險。此外，當局會為基金提供後備貸款，以應付申索款額超逾基金即時可動用資源的情況。

(f) 徵費不應劃一，卻應逐步遞增以反映涉及物業的價值。

3. 物業欺詐個案的過往紀錄，不可以用作評估如果引入彌償計劃申索數目的指引。因為不是每一宗物業欺詐個案的欺詐，都涉及影響擁有權的註冊，只有涉及影響擁有權的註冊的欺詐，才會成為向彌償基金提出申索的理據。然而，我們不能確定該等過往紀錄，能否提供一個預計向彌償基金提出申索的數目的可靠指標。假定較大的申索數目比假定較少的申索數目安全，也是較為審慎的做法。過了一段時間後，如申索數目較原本假定的為少，也可容易地作出調整。政府當局認為用以籌劃彌償計劃初次徵費率的基礎，以下評估是理性和保守的估計 -

(a) 每年可能有 5 至 10 宗申索，平均 7.5 宗，每宗申索賠償平均為 300 萬元；及

(b) 每隔一年，可能有一宗賠償至上限(3,000 萬元)的申索。

4. 基金每年需要 3,750 萬元以應付這個數目的申索。

可能設定的徵費率

5. 我們研究過兩個徵費的方法。首先是採用級別制，為在某指定價值範圍內的任何物業設定固定徵費。級別制計劃的好處是申請人即時明確知道徵費款額，而不需計算和在付款時再次查核款額。然而，級別制的缺點是，在每一級別內，購買中點價值以下物業的買方，較購買中點價值以上物業的買方，相對於物業價值的比例來說，需多付一點費用。設定較多級別雖會減少這個情況出現，但並不可完全消除這現象。

6. 第二個方法是以物業價值的百分比評定徵費。這個方法的好處是較級別制公平，缺點是每名買家均須計算應支付的徵費，也需要在收款時查核計算。

7. 若根據上述不同方法籌集第 4 段所述的資金，有關的估計徵費率將如附件 A 所載，而有關的計算是以在 2002 至 03 年度註冊的實際轉讓契數目為基礎。在引進徵費前，我們將作重新計算。

不同情況

8. 下述各段概述以下情況的效力 -

(a) 實際的申索數量較假設的數量大幅減少；

(b) 實際的申索數量較假設的數量大幅增加；及

(c) 刪除在欺詐個案的彌償上限。

申索數量較少

9. 如果五年後，向彌償基金提出申索的數目及價值較假定的大幅減少，則徵費率理應可減低。舉例來說，如果申索的價值是假定幅度的一半，那麼徵費率便可減少約 50%。

申索數量較多

10. 如果申索數量較假定的數量大，則：

(a) 必須增加徵費率；及

- (b) 有需要動用後備貸款，以抵銷基金的收入和獲批准申索的總價值之間的赤字。調整徵費率時，需考慮償還貸款及應付日後較大數量申索所需的款項。

11. 舉例來說，在基金運作首年，向基金提出的有效申索總額為 5,000 萬元，而非假定的 3,750 萬元，那麼，假設那 1,250 萬元的貸款需於 10 年內償還，而每年又需要維持 5,000 萬元收入應付日後的申索，則徵費率便需大約增加 30%，以維持基金收支平衡。

欺詐個案不設上限

12. 刪除欺詐個案的賠償上限，會為徵費率帶來相當大的不明朗因素。如果基金某年須接受壹 5 億元的申索，而有關費用須在 10 年內討回，則與附件 A 列明的幅度比較，徵費率便須要提高約 170%。然而，鑑於不能確定申索的數量，因此，要判斷如何設定徵費率本身已實在非常困難。

儲備

13. 如果在欺詐個案設定彌償上限，當基金一旦建立合理水平的資金時，就不需繼續累積儲備金。政府認為如果上限定為 3,000 萬元，則計劃存有約 1 億 5,000 萬元的儲備(即儲備足夠同時支付 5 宗賠償上限的申索)是一項合理的假定。如果儲備開始接近這個款額，當局便會研究減低徵費率，以便把基金維持在大約這個儲備水平。

14. 如果實際上只需應付第 3(a)段假定的申索數量，則在不足 10 年便會建立 1 億 5,000 萬元的儲備。

15. 如果也需應付第 3(b)段假定的申索數量，便需增加徵費率，以建立儲備。即使需應付第 3(a)和 3(b)段合共的申索數量，若增加附件 A 徵費率約 25%，便可在 10 年達至 1 億 5,000 萬元的儲備。

16. 如果不在欺詐個案設定彌償上限，合理的做法是為基金積累所有盈餘作為儲備，而不是在儲備一旦達至某水平時削減徵費，以減少收入。在計劃運作早年嘗試迅速累積儲備，以便應付大額申索，也是一個合理的做法。如果設定在 10 年內建立 5 億元儲備的目標，就需要增加附件 A 的徵費率 110%至 120%才能達至這個目標。然而，正如第 12 段指出，如何設定徵費率本身將會非常困難。

與印花稅的比較

17. 附件 B 列出不同價值的物業交易所須支付的印花稅款額，以及在級別制及按百分比徵費兩個方法下須支付的估計徵費款額，以資比較。

如果詐騙者潛逃所得到的保障

18. 政府認為不需要在不可能透過刑事法律程序控告行騙者的情形下，在條例草案中訂立具體指引供法庭依循。第 81(1)及 81(3)條給予原訟法庭作出更正命令的權力，和是否已經提出或完成刑事法律程序沒有關係。有關人士可根據民事法律程序提出申請，而法庭如認為適合，可根據第 81(1)或 81(3)條作出這樣的命令。

訟費

19. 根據第 84(2)(b)條，一名成功的申索人可獲法庭判給就申索事項招致的訟費及開支。如果獲判給上述訟費，則該筆費用由彌償基金支付。如果費用是用作抗辯因土地註冊處的錯誤或遺漏而引致的申索，則土地註冊處營運基金須向彌償基金償還該筆款項。

適用範圍

20. 在條例草案委員會第一次會議上，委員問及建議的上限會否適用於某物業或某地段，並且要求舉出第 83 條所述情況的例子。上限是涉及因影響擁有權而引致損失的欺詐，而該欺詐是有關“業權註冊紀錄所載或遺漏的記項”(第 82(1)條)。業權註冊紀錄所載或遺漏的記項可涉及：

- (c) 某地段，如果該地段沒有被分割及沒有把不分割份數編配給該地段上任何樓宇的個別單位；
- (d) 某地段的某分段或小分段，如果該地已被分割為分段或小分段，而且沒有把不分割份數編配給該地段上任何樓宇的個別單位；及
- (e) 樓宇的某單位(即居住單位)，如果已經把不分割份數編配給該單位。

21. 第 83 條涉及三種情況，首兩個情況關乎欺詐個案，另外的情況涵蓋其他個案。

例 A：因欺詐導致損失。損失款額少於上限。

法庭根據第 81(1)或(3)條發出更正命令後，喪失物業的不知情一方有權獲得的彌償，相等於在緊接法庭命令的日期前其權益的價值(第 83(1)(a)(i)條)。

例 B：因欺詐導致損失。損失款額超逾上限。

法庭根據第 81(1)或(3)條發出更正命令後，喪失物業的不知情一方有權獲得的彌償，相等於在發現欺詐時財政司司長當時設定的上限(第 83(1)(a)(ii)條)。

例 C：因土地註冊處的錯誤或遺漏而導致的損失。

蒙受損失的一方有權獲得的彌償，相等於緊接在發現有關錯誤或遺漏前其權益的價值。

其他司法管轄區的安排

22. 文件 CB(1)1464/02-03(05)第 15 至 17 段列明其他司法管轄區的彌償計劃的一般安排。附件 C 表列英格蘭、新南威爾斯州及安大略省關於任何彌償的最高限額、合資格申索彌償的損失類別、彌償基金的財政來源，以及提出申索的程序這幾方面的情况。

23. 雖然其他司法管轄區沒有設定彌償上限，但在由契約註冊轉至業權註冊的過程中，他們採取了其他控制賠償責任的措施。在新南威爾斯州及英格蘭，早年的申請都必須經過非常嚴格審核，而只有少數申請獲接受。19 世紀，在新南威爾斯州轉制的業權一年不足 300 項；在英格蘭，《1897 年土地轉移令》(1897 Land Transfer Act)通過後首三年，45,000 份申請中只有 76 份獲批准；安大略省較近期才開始實施強制轉制，但轉制過程涉及的時間和費用也引起關注。

附件 A 可能推行的計劃下的估計徵費率

[以下數字是根據在 2002 至 03 年度註冊的轉讓契數目及價值，以取得 3,750 萬元資金計算，並只用作說明用途。]

固定收費幅度 5 個價值級別	固定百分比計劃 0.017%
<750,000 元 90 元	25 萬元的物業收費 42.50 元 75 萬元的物業收費 128 元
750,000 元至 300 萬元 340 元	100 萬元的物業收費 170 元 250 萬元的物業收費 425 元
300 萬元至 1,000 萬元 900 元	350 萬元的物業收費 595 元 750 萬元的物業收費 1,275 元
1,000 萬元至 2,000 萬元 2,200 元	1,000 萬元的物業收費 1,700 元 2,000 萬元的物業收費 3,400 元
2,000 萬元至 3,000 萬元 4,000 元	3,000 萬元的物業收費 5,100 元
超過 3,000 萬元 4,000 元	3,000 萬元以上的物業收費 5,100 元
說明： 每個級別內的每一個物業 的徵費相同	說明： 每個物業的徵費百分率相同， 收取的款項因應每宗物業的價 值而有所不同。

附件 B 可能收取的徵費率與印花稅的比較列表

物業價值	印花稅	徵費率 (5 級)	徵費率 (0.017%)
750,000 元	100 元	90 元	128 元
150 萬元	11,250 元	340 元	255 元
300 萬元	45,000 元	900 元	510 元
500 萬元	150,000 元	900 元	850 元
1,000 萬元	375,000 元	2,200 元	1,700 元
2,000 萬元	750,000 元	4,000 元	3,400 元

附件 C 與其他司法管轄區的比較

國家	彌償上限	合資格申索彌償的損失類別	彌償基金的資金來源	申索程序及負責彌償款額的各方
1. 英格蘭	每宗申索不設上限	因以下理由造成損失可獲付彌償- (a) 業權註冊紀錄內的錯誤； (b) 更正在業權註冊紀錄內的錯誤； (c) 遺失或毀壞任何呈交註冊處供查閱或作安全保管的文件； (d) 正式查冊時的錯誤； (e) 在註冊處存檔的業權註冊紀錄的正式文本或文件的差錯。	彌償由向業權註冊制度的使用者所收取的費用資助。	(1) 沒有訂明申索彌償的程序。申索通常都是由申索人或其代表律師以書面提出。註冊處處長有法定權力透過協議就申索達成和解。 (2) 申索人也可展開法律程序，由法院決定他是否有權申索彌償及彌償的款額。

國家	彌償上限	合資格申索彌償的損失類別	彌償基金的資金來源	申索程序及負責彌償款額的各方
2. 澳洲新南威爾斯州	每宗申索不設上限	因下述理由導致損失可獲支付補償 - (a) 註冊總署署長 (Registrar General) 在執行或履行他涉及土地的法定職能或職務時的作為或遺漏； (b) 把其他人註冊為土地或任何土地產業或權益的所有人； (c) 在業權註冊紀錄涉及土地的錯誤、錯誤說明或遺漏； (d) 有關土地根據該法令的條文轉制； (e) 由於欺詐而被剝奪土地或任何土地產業或權益的人；及 (f) 涉及土地的正式查冊的錯誤或遺漏。	計劃由所有交易及遞交註冊的知會備忘的徵費資助。	(1) 申索人須向土地註冊處以指定表格提交申索。申索人也必須提供指稱的損失或損毀的詳細資料。因欺詐、錯誤或疏忽引致的損失的申索，須附連一份法定聲明提出。 (2) 註冊總署署長可能要求提供由一名註冊估價師發出的證明書。 (3) 法律程序不可展開，除非註冊總署署長已就指稱損失而進行的行政程序已經展開並已作出裁定；或向註冊總署署長遞交申索後已經超過 12 個月(得到法庭准許或註冊總署署長同意除外)

國家	彌償上限	合資格申索彌償的損失類別	彌償基金的資金來源	申索程序及負責彌償款額的各方
3. 加拿大安大略省	每宗申索不設上限	任何人如因錯誤地被剝奪土地或土地權益，都可向基金提出申索。上述情況可能透過土地註冊紀錄的錯誤或遺漏或其他詐騙活動，而導致土地可根據《土地業權令》(Land Titles Act)轉至業權註冊。	由安大略省政府綜合收入基金(Consolidated Revenue Fund)提供資助。	申索以指定表格向業權處長(Director of Titles)提出。律師會覆核申索。如果申索不獲賠償，便須進行聆訊。有關人士可向法庭就聆訊結果提出上訴。