

**《土地業權條例草案》條例草案委員會
對彌償意見書的回應**

目的

本文件回應就“彌償”文件(立法會文件編號：CB(1)(1664/002-03(01))向條例草案委員會作出的意見書。

背景

2. 大律師公會、律師會、香港地產建設商會、消費者委員會、鄉議局及香港測量師學會曾就《土地業權條例草案》的彌償條文向條例草案委員會提供多項意見。

3. 政府已就彌償上限的合憲性述明政府的立場(立法會文件編號：CB(1)2089/02-03(02))。現就上述每份意見書提出的其他有關彌償的意見作出回應。

大律師公會 2003 年 5 月 22 日及 2003 年 5 月 30 日的意見書(立法會文件編號：CB(1)1724/02-03(07)及 1885/02-03(03))

4. 在他們 2003 年 5 月 22 日第一份文件第 3 及 4 段，大律師公會指出就公職人員的欺詐所引致的損失，政府支付的補償的法律責任是有限額的。政府確認這是條例草案第 83(1)(a)條的意向。沒有限額的情況只適用於第 82(1)(b)條所述政府的錯誤或遺漏所造成的損失。

5. 在其第一份文件第 5 段，大律師公會仍然維持其意見，即若只因擁有人疏忽以致未能保護其財產免被騙去，便不准該擁有人索取補償，實在於理不合。政府欲指出一點，就是法律確須要擁有人小心看管其財產，《授權書條例》第 5(2)條便是一個例子。該條文訂明任何不知道授權書已被撤銷而與獲授權人進行交易的人，都受到保護。如果授權人沒有透過某些方法通知或公布他撤銷授權書的事，則有關交易仍屬有效。此外，英國《土地註冊令》(Land Registration Act)及新南威爾斯的《1990 年土地財產令》(Real Property Act 1900)都載有與《土地業權條例草案》相若的條文，訂明如果有關損失是因申索人沒有適當小心處理或作出適當行為或遺漏而造成，則他不會獲得彌償。

6. 政府的“彌償上限的合憲性”文件(立法會文件編號：CB(1)2089/02-03(02))附件 B 第 1 至 13 段，已經就大律師公會第一份文件第 6 至 32 段有關彌償上限的合憲性作出回應。該文件附件 B 第 14 至 19 段，也已就大律師公會第二份文件第 6 至 8 段作出回應。

律師會 2003 年 6 月 5 日、2003 年 6 月 20 日及 2003 年 6 月 27 日的意見書 (立法會文件編號：CB(1)1885/02-03(04), CB(1)2089/02-03(03) 及 CB(1)2103/02-03(03))

7. 在他們的第一份文件(立法會文件編號：CB(1)1885/02-03(04))，律師會反對政府當局根據條例草案第 82(5)條豁除專業彌償保險人提出申索的建議，因為這樣會導致香港律師賠償基金有限公司日後會成為本港物業轉易交易的保險人。政府已就這個問題於 2003 年 7 月 5 日致函回覆。

8. 在他們的第二份文件(立法會文件編號：CB(1)2089/02-03(03))，律師會仍然抱持以下看法：不應設定彌償上限，以確保在擬議制度下蒙受損失的人獲得適當的賠償。政府建議在欺詐個案設定上限，以便

(a) 限制彌償基金的風險；

(b) 確保就不同價值的物業交易，其徵費都可負擔；

(c) 維持一個穩定和可預計的徵費計劃；及

(d) 容許一個簡單地為每一物業評定徵費的制度。

9. 在他們 2003 年 6 月 27 日第三份文件(立法會文件編號：CB(1)2103/02-03(03))第 2 段，律師會關注到條例草案可能會促使物業欺詐情況出現，因為律師不須查核業權契約的真確性，以及賣方的簽署是否與業權契約上的簽署相符。政府欲指出，根據業權註冊制度，律師須根據當時有效的轉讓契查核賣方的簽署。

10. 在他們的第三份文件第 4 段，律師會提出論據，指出根據條例草案，所有因欺詐或疏忽而引起的申索，都會由律師專業彌償基金而不是政府作出賠償。政府當局已在 2003 年 7 月 5 日的函件就這一點作出回覆。

11. 在他們第三份文件第 6 段，律師會提出關注，他們的專業彌償基金，未必可以向彌償基金追討已就土地註冊處造成的損失所支付的款額。政府已在 2003 年 7 月 5 日的信中回覆這一點。我們的意向是：如果專業彌償保險人已經就土地註冊處人員的錯漏而造成損失的部分作出賠償，則保險人有權向土地註冊處追討該筆已支付的款項。我們現正考慮應否及如何修訂條例草案，以便清楚反映這個意向，我們會就這一點徵詢律師會的意見。因此，律師會會員所享有《基本法》第六條的權利應該不會受到影響(律師會第三份文件第 7 段)。

消費者委員會 2003 年 5 月 19 日的意見書(立法會文件編號：CB(1)1724/02-03(03))

12. 在他們 2003 年 5 月 19 日的意見書第 3 段，消費者委員會問及在土地註冊處人員錯漏，而彌償基金已經支付彌償的情況下，會否有任何法定規例，向土地註冊處營運基金追討已支付的款項。根據第 100(1)(zh)條，房屋及規劃地政局局長將獲授權為彌償基金訂立規例。政府擬在彌償基金規例，述明土地註冊處處長須向彌償基金支付基金根據第 82(1)(b)條(即土

地註冊處人員的錯誤或遺漏)已經支付的任何彌償款項。

13. 在他們的意見書第 4 至 6 段，消費者委員會要求政府考慮放棄它在第 8(2)條享有的豁免權，以增加公眾對新業權制度的信心。政府當局欲澄清，彌償基金建議的承保範圍並不會少於現時《土地註冊條例》所訂明政府的責任範圍，因此，放棄第 8(2)條的豁免權條文是不適當的。

香港地產建設商會 2003 年 5 月 19 日的意見書(立法會文件編號：CB(1)1724/02-03(04))

14. 意見書第 1 段只是一般說明現行法例的情況。政府請各委員參閱有關彌償上限的合憲性文件（立法會文件編號：CB(1)2089/02-03(02)) 附件 A 第 16 及 17 段。《Megary 及 Wade 的土地財產法律》(Megary & Wade's Law of Real Property)及《Kerr 的欺詐和錯誤法律》(Kerr on the Law of Fraud and Mistake)的兩位作者都認為若法定權益擁有人嚴重疏忽，他的權益將喪失予其後的買方或產權負擔享有人。

15. 第 3 至 6 段關於彌償上限的合憲性。政府已在彌償上限的合憲性文件(立法會文件編號：CB(1)2089/02-03(02))附件 C 作出回覆。

16. 當局會研究意見書對條例草案的草擬意見。

鄉議局 2003 年 5 月 21 日的意見書(立法會文件編號：CB(1)1724/02-03(06))

17. 鄉議局認為政府為欺詐個案的擁有人提供彌償而承擔沉重經濟負擔是不明智的，他們也要求政府提供過往的統計數字。政府已在有關彌償的第二份文件(CB(1)1885/02-03(02))第 12 至 13 段就這方面回覆。

18. 鄉議局的意見書第 2 段批評彌償上限對擁有人造成不公平。請參閱上文第 8 段政府設定彌償上限的理由。

香港測量師學會 2003 年 5 月 20 日的意見書(立法會文件編號：CB(1)1724-03(05))

19. 香港測量師學會也質疑政府為什麼對價值較高的物業有不同的處理做法。同樣，上文第 8 段列明在欺詐個案設定彌償上限的理由。

20. 該會又認為擬議制度不應剝奪因欺詐而蒙受損失的無辜擁有人可以收回物業的現有權利，無辜的買方應根據上限申索彌償。政府認為業權註冊制度的主要原則，是向已經註冊成為擁有人的買方賦予業權。自動歸還業權有損這個主要原則，也未必是處理每宗個案的正確方法。由法庭因應每宗個案的情況而作出決定是合適的。

2003 年 7 月
房屋及規劃地政局