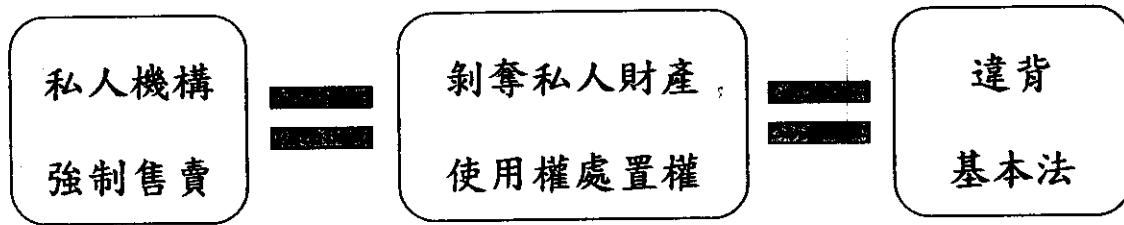


私人機構強制售賣違背基本法



基本法第 11 條明確指出：香港特別行政區立法機關制定的任何法律，均不得同基本法相抵觸。基本法第 105 條：香港特區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。

昨天全國人大溫家寶總理工作報告時強調，香港實現一國二制、港人治港、高度自治，依基本法辦事。

基本法第 105 條立法的原意，是為保護私人財產不受侵犯，穩定人心，安定社會。

基本法第 105 條提出的四個私有權：取得、使用、處置和繼承用的是“頓號”。此“頓號”是強調了這四個權利是並列項目，是同等重要的。第 105 條的後半句“以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利”。前面用的是“逗號”，此“逗號”是這條文的停頓。並且後半句是前半句的補充說明，是表達上的需要，為的是強調及補充前半句的意思。用於基本法第 105 條後半句應理解是：如果私有財產因公眾利益被國家或政府機構依法徵用時，被徵用財產的所有人應得到補償的權利。此補償的權利也是私有權之一。因此，財產的私有權應該有：取得權、使用權、處置權、繼承權及被徵用財產時應得的補償權。財產的私有權是基本法賦予每位合法

居民的神聖權利，是受法律保護的。不容許有任何侵犯私有權的現象存在。

必須強調的是“徵用”只適用於國家或政府機構因公眾利益而必須徵用私人物業。被徵用者必須得到補償的權利。其目的也是為了保護私有權，保障被徵用者的利益。而私人機構沒有“徵用”的權利。更沒有用任何理由或用任何方式來剝奪他人財產的權利。

私人機構只能用“收購”的形式收購他人財產。

(1)、私人機構沒有徵用私人財產的權利

基本法第 105 條特別指出：只有香港特別行政區，才可因公眾利益，而依法徵用私人財產。

大財團或發展商是私人機構，通過強制售賣私人財產，與基本法第 105 條保護私有權的精神是完全違背的。私人機構只能用“收購”的形式收購他人財產，收購應以“公平交易，互惠互利”的商業原則洽談情況下進行。

(2)、強制售賣明顯侵犯個人的私有權和處置權

在業主合法取得，合法使用的情況下，業主的使用權和處置權決不能用任何理由來剝奪。

基本法第 105 條賦予我們的權利只有在以下二種情況才能被剝奪：

1. 國家或政府機構因公眾利益必須徵用私人物業；
2. 因違法而被剝奪私有權。

發展商給予小業主極不公平的條件，又不尊重小業主的意願，申請強制售賣令，明顯是侵犯個人的使用權和處置權！

(3)、法律面前人人平等，強制售賣影響法律的平等性

法律面前是人人平等的，不分貧富，決不容許大財團欺凌小業主的現象存在。無論業權的大或小同樣受到法律保護。

發展商或大財團通過強制售賣令，可以不需理會小業主的意願，強迫小業主出售物業。

這是嚴重違反法律的平等性！

(4)、基本法賦予我們的權利是神聖不可侵犯的

基本法第 105 條：香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利。

基本法是法律的基礎，是香港第一大法，而第 105 條賦予的權利是神聖不可侵犯的，亦是金錢不可替代的。國家機構徵用也必須依公眾利益為理由。私人機構更沒有理由來剝奪基本法第 105 條賦予私人的權利。

但強制售賣通過金錢的補償，便奪去私人處置財產的權利！

建議：

私人物業各業主共同擁有物業，理應承擔維修義務，也同樣享受與各業主共同發展的權利，則才能體現基本法第 105 條賦予我們的使用權和處置權。