

# 私人機構“強制售賣”直接違背香港基本法 香港特區政府應負全部的責任，並立即糾正

## 序言

自從 1997 年 7 月 1 日香港回歸祖國後實行的是「一國兩制」，香港繼續實行資本主義制度，私有制繼續保留。根據這一基本構想，基本法從憲制性法律的層面上為香港特別行政區繼續實行私有制，保護私有財產提供了保障依據。首先基本法第五條及第六條明確規定：香港特別行政區保持原有的資本主義制度。香港政府依法保護私有財產。私有財產權是資本主義制度的核心內容，要繼續實行資本主義制度，就要對私有產權絕對保護。如何保護私有財產權？基本法 105 條則作了具體的規定，尤其是自由處置權及繼承權。基本法從總則到分則，為保護私有財產權提供了可靠的法律依據。

多年來的公民教育使我們明白了一條真理：香港回歸祖國後，香港所有的法律都源于基本法。1999 年執行的「強制售賣」條例明顯與基本法相牴觸，違背基本法第 11 條的立法原則。私人機構何來此強權？其危害極大，直接針對香港資本主義制度的基石，針對「一國兩制」實施、影響「一國兩制」實行祖國統一的基本國策。

在香港只有真理，而不應存有強權，法律面前人人平等！

## 私人機構“強制售賣”直接違背香港基本法

- 一) 私人機構“強制售賣”直接針對私有財產權，針對資本主義制度基石，明顯抵觸基本法，違背基本法第 11 條的立法原則，同時也違背了第 5 條、第 6 條、第 105 條。破壞了“一國兩制”在香港繼續實行資本主義。

私有制是資本主義制度最基礎的特質，私有財產權則是私有制在法律上的表現形式。資本主義國家憲法，毫無例外地都把保護私有財產權作為經濟制度，明文規定下來。保護私有財產權也是香港憲制性法律和有關法律體現的一貫宗旨。作為實行資本主義私有制的香港，保護私有財產權是很重要的，在法律上必須確認私有財產權不受侵犯，並保護這一權利的自由處理和繼承。香港經濟發展，很大程度上有賴於法律上對私有財產權絕對性的保護。

香港回歸中國後，實行的是“一國兩制”，香港繼續實行資本主義制度，私有制繼續保留，根據這一基本構想，基本法從憲制性法律的層面上，為香港特別行政區繼續實行私有制，保護私有財產提供了保障和依據。首先，基本法第五條明確規定：“香港特別行政區不實行社會主義制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。”香港特別行政區要根據這項法律規定，嚴格貫徹保護資本主義私有制的原則；其次，基本法第六條進一步規定：“香港特別行

政區依法保護私有財產權。”私有財產權是資本主義制度的核心內容，要繼續實行資本主義制度，就要對其進行保護。明確寫明保護私有財產權，對穩定香港經濟和社會，對增強港人信心關係重大。如何保護私有財產權？基本法第一百零五條則作了具體明確的規定：“香港特別行政區依法保護私人 and 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 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。企業所有權和外來投資均受法律保護。”基本法從總則到分則。為保護香港特別行政區私有財產權提供了可靠的法律保護。（摘自基本法專家李昌道教授著作《基本法透視》）

## 二) 保護私有財產權，尤其是自由處置權和繼承權是受法律保護，不受任何侵犯，是絕對性的。

基本法規定私有財產權是不可侵犯的。自由處置權只在被“徵用”時受到影響，私人機構沒有“徵用”的權力。只能用“收購”的形式收購他人的財產。收購應以“公平交易，互惠互利”的商業原則下進行洽談，絕對不能用“強制售賣”侵犯私人自由處置權，用不公平方法來剝奪他人的財產。這是完全違背基本法第 105 條賦予香港居民自由處置權與立法的原意。

### 三) 私人機構收購業權屬民商事領域，絕不可使用“強制”兩字的法律詞彙，直接針對香港資本主義制度的基石。

合法性和法律面前人人平等是法治兩個基本要素。私人機構“強制售賣”是用了法定的權力強奪民產，明顯是不合理的。

“強制”兩字是法律詞彙，以普通法來言，有“強制出庭”，“強制仲裁”、“強制性參與”、“強制性披露”等，這些均以公共權力為基礎。私人機構的“售賣”，屬於民商事領域，絕不可如此，理應公平買賣，互相協商，平等互利。私人機構“強制售賣”的要害是強權，強權產生強力，強力產生強售。請問私人機構何來此強權？其危害極大，是破壞穩建憲制基石的原則性錯誤條例。

### 四) 私人機構“強制售賣”不僅直接違背香港基本法保護私有財產的規定，同時也是違背“人權法”的條例。

每位小業主的業權，都是血汗的結晶，都應該受到法律的保護和社會的尊重。香港人權法案第 22 條：“在法律前平等及受法律平等保護。法律應禁止任何歧視，並保證人人享受平等而有效之保護，以防因社會階級、財產而生之歧視。”但強制售賣條例卻違背了人權法的法律面前人人平等的原則，保障人人地位平等，利益平衡的精神。而是在法律的庇護下，利益輸送，業權被大業主清洗，把小業主的血

汗結晶推到一個資訊和資本天壤之別的不公平交易中。等同於「推羊入虎口」。何來公平合理？小業主的人權蕩然無存！我們需要尊嚴、平等和權益！

法律應該是利益衝突的平衡器，個人合法權益的保護傘、抑制權力集中、打擊貪污腐敗的有力武器，是改善政府形像，建立和諧社會的保證。

**五) “強制售賣” 條例在香港回歸後制定明顯抵觸基本法第 105 條，違背基本法第 11 條。**

基本法的 11 條「香港特別行政區立法機關制定的任何法律，均不得同本法相抵觸。」“強制售賣” 條例在香港回歸以後制定，明顯抵觸基本法第 105 條，違背基本法第 11 條的立法原則，香港特區政府應負全部的責任，且立即糾正。

**六) 香港基本法是香港憲制性法律。**

基本法自 1997 年 7 月 1 日起實施，它是一部全國性法律。是香港長期穩定繁榮的法律基石。所有在香港適用的條例，引用的案例，均不能與香港基本法相抵觸。香港是一個法制社會，港人引以為傲的是崇尚法治精神。因此任何抵觸香港基本法條款，特別是抵觸侵犯私人財產權的條款，建議予以修改；任何抵觸侵犯私人財產權的行為，建

議予以否定，否則有損香港特區依法施政之宗旨。

**七) 政策和策略是政府的生命、政策上的錯誤，應及早承認及糾正，否則後果嚴重。**

政府推行的政策決定社會發展方向，在貿易自由的社會中，用“強制”的法律，清洗業權、強搶民產、貧富懸殊、何來和諧？高壓下必有反抗！製造社會不穩定因素。不論產權多少，在法治社會中，同樣受到法律保護。每位業權者都需要尊嚴，確認並尊重個人權力，法律面前人人平等。

**總上所述：基本法制定保護私有財產權是爲了香港主權回歸中國後，在香港繼續實行資本主義制度。從基本法保護私有財產權立法原意、文字內容、文字結構、文法解釋來看，不論財產多少，均受到法律平等保護。保護私有財產權是絕對性的，絕不可侵犯的。從參加基本法制定工作的基本法專家—李昌道院長的證言中，更明確地指出一私人機構“強制售賣”直接違背基本法，衝擊香港繼續實行資本主義的基石！影響了用“一國兩制”實行祖國統一的原則性問題！**

## 八) 建議

- 1) “強制售賣” 之條例應予剷除或作嚴正的修訂。
- 2) 如需重新發展的物業是大小業主共同擁有的業權，因此不論業權的多少，均有土地發展權。按基本法自由處置權的精神，小業主亦應有權以業權參與發展，令小業主可以分享到土地發展的應得的利潤，而不是大發展商獨吞土地發展的利潤，使社會財富得到合理公平的分配，締造和諧社會。
- 3) 如小業主願套現，賣斷業權，收購價不能少於政府“徵用” 時的補償。
- 4) 物業估值師應由政府聘請且不少於三位專業估價師。不能由發展商御用估價師獨霸，以保證樓宇估值公開、公平和合理。
- 5) 政府有責任嚴格監管此法例，亦應該成立一個相關的監管機構及諮詢上訴援助部門，以確保小業主合法的權益。

顧乃康 榮慧賢

二零零九年五月二十日

附件：

- 1．基本法專家李昌道教授證言。打印原稿影印版
- 2．基本法專家李昌道教授證言。手寫原稿影印版
- 3．基本法專家李昌道教授簡歷。打印原稿影印版
- 4．基本法專家李昌道教授簡歷。手寫原稿影印版
- 5．李昌道教授著作的部份書籍。

附有親筆簽名及私人印章影印版

- 6．律政司司長辦公室回信

以上附件因傳遞受限，如需詳閱，請予本人聯繫。



## 有關“香港基本法第 105 條”和 私人機構“強制售賣”的專家證言

私有制是資本主義制度的最基礎的特質，私有財產權則是私有制在法律上的表現形式。對此，香港基本法予以充分保障，是符合“一國兩制”原則和香港資本主義制度“五十年不變”的精神。香港基本法在第一章“總則”中就此作了規定；其後在第五章“經濟”中，特別在第 105 條對私有制作了進一步說明。而私人機構“強制售賣”是違反香港基本法的，其專家證言如下：

### 1) 香港基本法第 105 條的立法原意

該條明確規定充分保障私有財產權，以三項條款分別規定私有財產權的法律內涵，私有財產權的特殊保護形式，以及保護外來投資的私有財產權。具體如下：

第一款，規定私有財產權的四種具體權利，以及私有財產在特殊情況下的一種保護形式，即徵用時的補償權。這幾種具體權利：取得、使用、處置、繼承、補償，在《中英聯合聲明》中都未直接規定；而徵用條款則明確規定，如徵用私人和法人財產時，必將得到補償。

第二款，對徵用財產補償時規範三點：即應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，以及不得無故遲延支付。綜觀各國法律多有類似規定，但規定得如此具體詳細，實屬罕見。

第三款，規定“企業所有權和外來投資均受法律保護。”把外來投資和企業財產規定在一條予以保護，說明對外來投資的私有財產

權重視。

由此可見，此條是香港基本法總則有關規定的具體化。私有制是香港資本主義的基礎，萬萬不可有絲毫的動搖。

## 2) 私人機構“強制售賣”直接違反香港基本法

中國古代哲學家孟子說：“有恒產者有恒心，無恒產者無恒心。”如果缺乏對私有財產的有力保護，不能形成一套完整的對財產權予以確認和保護的規則，個人對財產權的實現和利益的享有處於不確定的狀態，從而也就不會形成所謂的恒產，也就很難使人們產生投資的信心，置產的願望和創業的動力。保護私有財產，則會極大地調動人們創造物質財富的積極性和主動性。

但是，“侵犯”私有財產也難免時有發生。根據司法實踐，一般來自兩方面，其一來自公共權力的侵犯；其二來自私有財產的權利主體以外的個人和私人機構的侵犯。

在防範公共權力的侵犯方面，十分重要。因為公共權力可以借助強大的國家機器，還經常打著“依法”的旗號，一般人對公共權力的侵犯，在保護能力和手段都會受到限制。

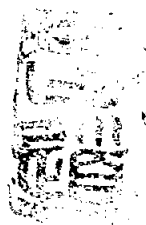
與此同時，不能忽視另方面的侵犯。它們往往為所謂商業利益、部門利益、小集體利益、或者“招商引資”的需要，而強行“售賣”私人產業，這是違反上述基本法原則。

“強制”兩字是法律詞彙，以普通法來言，有“強制出庭”，“強制仲裁”、“強制性參與”、“強制性披露”等，這些均以公共權力為基礎。私人機構的“售賣”，屬於民商事領域，絕不可如此，

理應公平買賣，互相協商，平等互利。此等純屬法律 ABC，衆人皆知，無庸贅述。私人機構“強制售賣”的要害是強權，強權產生強力，強力產生強售。請問私人機構何來此強權？其危害極大，直接針對香港資本主義制度的基石。

### 3) 香港基本法是香港憲制性法律

香港基本法在香港具有最高法律權威，它是 1990 年中華人民共和國第七屆全國人民代表大會第三次會議通過，自 1997 年 7 月 1 日起實施，它是一部全國性法律。所有在香港適用的條例，引用的案例，均不能與香港基本法相抵觸。香港是一個高度市場化，國際化的資本主義社會，是一個比較成熟的資本主義社會，資本主義社會的一個重要特徵是私人佔有制。香港又是一個法制社會，港人引以為傲的是崇尚法治精神。因此，任何抵觸香港基本法條款，特別是抵觸侵犯私人財產權的條款，建議予以修改；任何抵觸侵犯私人財產權的行為，建議予以否定，否則有損香港特區依法施政之宗旨。



李昌道

2008 年 3 月 18 日

### 有关“香港基本法第105条”和 私人机构“强制售买” 的专家证言

私有制是资本主义制度的<sup>重要</sup>基础的特质，私有财产  
权则是私有制在法律上的表现形式。对此，香港基本法予  
以充分保障，是符合“一国两制”原则和香港资本主义制度  
“五十年不变”的精神。香港基本法在第一章“总则”中就此作了  
规定，其后在第五章“经济”中，特别在第105条对私有制作了  
进一步说明。而私人机构“强制售买”是违反香港基本法的。  
其专家证言如下：

#### 1) 香港基本法第105条之立法原意

该条明确规定充分保障私有财产权，以三项条款分别  
规定私有财产权的法律内涵、私有财产权的特殊保护形  
式，以及保护外<sup>来</sup>投资的私有财产权。具体如下。

第一款，规定私有财产权的四种具体权利，以及私有财产在特殊情况下的一种保护形式，即征用时的补偿权。这几种具体权利：取得、使用、处置、继承、补偿，在“中英联合声明”中并未直接规定；而征用条款的明确规定，如征用私人财产时，必将得到补偿。

第二款，<sup>是</sup>对征用财产补偿时规范<sup>是</sup>，即应相当于该财产当时的实际价值、可自由兑换，以及不得无故延迟支付。综观各国法律多有类似规定，但规定得如此具体详细，实属罕见。

第三款，规定“企业所有权和外来投资均受法律保护。”把外来投资和企业财产规定在同一条予以保护，说明对外来投资的私有财产重视。

由此可见，此<sup>是</sup>条<sup>是</sup>基本法总则有关规定的具体化。私有制是社会主义的基础，万万不可有丝毫的动摇。  
 李

### 2) 私人和机构“强制信义”与私法各基本原则

中国古代哲学<sup>也</sup>说：“有恒者有恒心，无恒者无恒心”。

如果缺乏对私有财产的有力保护，不能形成一套完整的对财产权予以确认和保护的规则，个人对财产权的实现和利益的享有处于不确定的状态，从而也就不会形成所谓的恒产，也就很难使人们产生投资信心、置业的愿望和创业的动机。保护私有财产，则会极大地调动人们创造物质财富的积极性和主动性。

但是，“侵犯”私有财产也难免时有发生。根据司法实践，一般来自两方面，其一来自公共权力的侵犯；其二来自私有财产的权利人主体以外的个人和私人机构的侵犯。

在防范公共权力的侵犯方面，十分重要。因为公共权力可以借助强大的国家机器，还经常打着“依法”的旗号，一般人对公共权力的侵犯，在保护能力和手段都会受到限制。

强

123  
1.1

而此同時不能忽視另一方面之侵犯。它們往往為所謂  
高尚利益、局部利益、小集體利益，或者“招商引資”的需要，而  
強行“售賣”私人產權，這就違反上述基本法原則。

“強制”兩字是法律詞彙，以普通法而言，有“強制出  
庭”、“強制仲裁”、“強制性合約”、“強制性披露”等，這些均  
以公權力為基礎。私人機構的“售賣”，屬於民商法領域，絕  
不如此。理應公平交易，互相知情、平等互利。此等純屬法律  
ABC，人人皆知，無庸贅述。私人機構“強制售賣”的實質是  
強權，強權產生強力，強力產生強售。請問私人機構不乘此強  
權，其力量極大，且是針對香港資本主義制度的基石。

### 3) 香港基本法是香港憲制性法律

香港基本法在香港具有最高法律權威，它是1990年中華  
人民共和國第七屆全國人民代表大會第三次會議通過，自1997年  
7月1日起實施。它是一部全國性法律。所有在香港適用法律

例、引田(案(3))，均不能与香港基本法相抵触。香港。

一个高度市场化、国际化的资本主义社会，是一个比较典型

的资本主义社会，资本主义社会的一个主要特征是私人所有制。

香港又是一个法制社会，港人引以自豪的是<sup>法治</sup>崇尚法治精神

神。因此，任何抵触香港基本法条款、特别是抵触侵犯私人

财产权条款，建议予以修改，任何抵触<sup>侵犯</sup>侵犯私人财产权

的行为，建议予以否定。否则有损香港特区政府施政之

宗旨。

李卓人

2008年3月18日

李卓人



# 基本法專家

## 李昌道簡歷

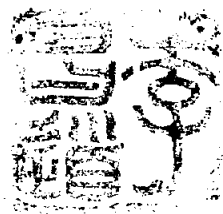
1931年6月生於上海。1953年從北京燕京大學高校院係調整到北京政法學院畢業。1953年——1956年到北京中國人民大學法律係研究生學習、畢業。1956年——1972年在華東政法學院、上海社會科學院政法研究所工作，1972年調到復旦大學任教，一直至今。

其間，1987年——1990年曾任新華社香港分社高級研究員；1991年——1998年曾任上海市高級人民法院副院長；1998年——2002年曾任上海市人民政府參事室主任；1990年——1995年曾任復旦大學法學院院長；以及市政協七屆委員、全國政協八屆、九屆委員等。至今仍任復旦大學法學院教授、上海市法學會副會長、上海市仲裁委員會委員。

從1956年擔任法學教師至今已50多年，一直擔任法學教學、科研以及司法實務工作。其中直接與基本法有關的主要事項，具體有：

- 1) 在新華社香港分社直接參加香港基本法制定工作。從香港新華社調回復旦任教后，開設基本法課程、設定研究生研究方向、編寫教材、撰寫論著；並往來于滬港之間，參加會議、學術交流；課題調研等。在香港回歸前，我應邀在國內外作有關香港回歸講座約七、八十次之多。
- 2) 出版《香港基本法透視》（香港中華書局，1990年）

- 3) 出版《香港政制和法制》(上海社會科學院出版社, 1991年)
- 4) 主編《香港法律實用全書》(上海人民出版社, 1997年)
- 5) 主編《香港教師認識基本法》(香港浸會大學持續進修學院, 1996年)
- 6) 出版《創造性傑作——解讀香港基本法》(上海人民出版社, 1997年)
- 7) 出版《香港政治體制研究》(上海人民出版社, 1998年)
- 8) 接受新界鄉議局邀請講解基本法第四十條立法原義, 由劉皇發主席主持(1997年7月21日於麗晶酒店)
- 9) 多次接受《香港法律教育基金》、《“一國兩制”研究會》邀請赴港參加學術研討會。
- 10) 接受香港城市大學法律學院、香港大學法律學院邀請赴港訪問交流。



李昌道

2008年3月18日

# 李昌道简历

1931年6月生于上海。1953年从北京燕京大学高校院系调整到北京政法学院毕业。1953年—1956年到北京中国人民大学法律系研究生毕业。1956年—1972年在华东政法学院、上海社会科学院政法研究所工作，1972年调到复旦任教，一直至今。

其间，1987年—1990年曾任新华社香港分社高级研究员；1991年—1998年曾任上海市高级人民法院副院长；1998年—2002年曾任上海市人民政府参事室主任；1990年—1995年曾任复旦大学法学院院长；以及市政协、上海市、全国政协、八届、十届委员等。至今仍在复旦大学任教、上海市人大常委会、上海市仲裁委员会成员。

从1956年起任法律教授<sup>至今</sup>已50多年，一直担任法律教学、科研以及司法实务工作。其中<sup>涉及</sup>上海基本法有关重要事项，具体有：

1) 在新华社香港分社直接参加香港基本法制定工作。

从香港新华社调回复旦任教后，开设基本法课程、设立研

理论研究、编写教材、撰写专著、兼任孔子学院顾问，参加会议、学术交流、课题研究等。在香港回归前，应邀赴国内、外作有关香港回归讲座约八十次之多。

2) 出版“香港基本法透视” (香港中华书局 1990年)

3) 出版“香港政治体制” (上海社会科学院出版社 1991年)

4) 主编“香港法律实用全书” (上海人民出版社 1997年)

5) 主编“香港回归认识基本法” (《香港回归之探讨》持续出版 1996年)

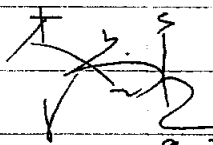
6) 出版“创造性杰作——解读香港基本法” (上海人民出版社 1997年)

7) 出版“香港政治体制研究” (上海人民出版社 1998年)

8) 接受香港新闻局邀请讲解基本法第四十五条原文。由刘皇发主席主持 (1997年7月21日 于丽晶酒店)

9) 多次接受“香港法律教育基金会”、“一国两制研究会”邀请赴港参加学术研讨会。

10) 接受香港城市大学法律学院、香港城市法律学院邀请赴港访问交流。

  
2008.3.18