

《土地業權條例草案》條例草案委員會
彌償上限的合憲性

目的

香港地產建設商會(“地產建設商會”)及香港大律師公會(“大律師公會”)對《土地業權條例草案》建議就欺詐個案設立彌償上限是否符合憲法的問題，提出進一步意見。政府在本文件就他們的進一步意見作出回應。地產建設商會及大律師公會的進一步意見，是回覆政府第二份關於上述題目的文件(立法會編號 CB(1)2089/02-03(02))(“本局第二份文件”)。

2. 本文件也應委員在 2003 年 7 月 31 日條例草案委員會第 11 次會議上的要求，提供有關彌償問題的補充資料。

A 部：地產建設商會的進一步意見

就《基本法》第一百零五條而言，條例草案是否涉及任何“deprivation”/“徵用”(zhengyong)

3. 本局第二份文件附件 A，已根據以下各點詳盡解釋就《基本法》第一百零五條而言，條例草案並不涉及任何“deprivation”/“徵用”(zhengyong)的理由：解釋《基本法》的恰當方法(第 6 段)；《基本法》第一百零五條所用的語言(第 7 至 11 段)；從《聯合聲明》附件一第六部所顯示的《基本法》第一百零五條的背景及目的(第 13、14 及 18 段)；簽署《聯合聲明》和通過《基本法》時本地法律的狀況(第 15 至 16 段)；澳大利亞憲法第 51(xxxi)條的法理學(第 21 至 25 段)；《歐洲人權公約第一次議定書》第一條的法理學(第 26 至 30 段)，最後但並非最不重要的一點是條例草案的內容(第 10 段)。

4. 地產建設商會在其 2003 年 7 月 14 日的進一步意見書，除了提出以下論點外，並沒有回應政府所舉出的上述詳細論據：

- (a) 意見書指出，根據政府當局提出的論據，條例草案不涉及任何“deprivation”/“徵用”，因為無辜的擁有人仍可向法院申請更正業權註冊紀錄。地產建設商會認為此項論據並不合理。他們的意見是作出更正的條文並未能真正保障無辜擁有人的權利，因為這樣作出更正並非必然。(見第 2.3 段)；
- (b) 意見書指出，根據“在回歸前已存在的財產所有權應繼續受法律保護，...改變有關法律，以致無辜擁有人的財產可能因一些該擁有人沒有參與的欺詐行為而歸屬第三者，是不對的做法”(見第 3.4 段)。

更正的補救方法

5. 上述地產建設商會的相反論據並不成立。簡要地再次述明政府提出論據的理由，有助反駁上述 4(a)段的論據。本局第二份文件附件 A 第 9 段指出，“徵用”在日常語言的意思遠較“deprivation”狹窄。“徵用”只限於國家或政府收回或取得財產作公共目的的作為。我們也提述到“徵用”的意思與“強制取得”(“compulsory acquisition”)及“徵用”(“expropriation”)在訂明按照國家徵用權取得財產的憲法條文背景下的意思，相互接近。我們援引了 A J van der Walt 教授在《憲法財產條文》(The Constitutional Property Clauses (1999))第 18 頁的意見：“較廣為接受的解釋是，這些字詞[即“強制取得”及“徵用”]須要國家真正取得財產或在某程度上藉徵用(expropriation)或取得(acquisition)的手段而取得益處，而不包括國家採取銷毀或剝奪財產但國家沒有取得任何益處的行為……”(引文內強調的標記為原文所有)。然後，我們(在第 10 段)提到人大常委會在 1990 年 6 月 28 日作出的決定，即如《基本法》中、英文本的用語的含義存有任何出入，則以中文本為準。

6. 我們是根據上述觀察，才提出意見(附件 A 第 10 段)，認為鑑於以下各點，就《基本法》第一百零五條而言，條例草案並不涉及“deprivation”/“徵用”(zhengyong)：

- (a) 條例草案沒有條文授權政府或任何人可從另一人收回或取得財產；
- (b) 引起關注的業權喪失是源自欺詐，以及正如本局 2003 年 5 月的文件(立法會編號 CB(1)1664/02-03(01)) (“本局第一份文件”)第 15 段所討論到條例草案各方面的計劃結合土地註冊處的運作程序、律師會的實務指引，以及律師行和銀行的查核手續，都旨在把成功欺詐物業的風險減至最低；
- (c) 即使有欺詐情況出現，以及其後詐騙者為付出有值代價而不知悉有欺詐情況的真誠買方作出轉移，原有業主仍可根據條例草案第 81 條，向法庭申請更正業權註冊紀錄以回復他的業權；
- (d) 在上述申請，法庭需顧及多個因素，包括若不針對註冊擁有人/承租人而更正業權註冊紀錄是否不公平(第 81(3)(a)條)；
- (e) 不知情業主向詐騙者尋求個人補救的權利沒有受損，也不會被條例草案終絕。

7. 因此，條例草案第 81 條的更正補救方法，只是支持我們認為就《基本法》第一百零五條而言，條例草案並不涉及任何“deprivation”/“徵用”(zhengyong)的看法的考慮因素之一。我們明白法庭不會理所當然地批准這樣的補救方法，然而，正如本局第二份文件附件 A 第 10(d)段所述(在上文第 6(d)段重申)，法庭處理更正申請時須顧及多個因素，包括若不針對註冊擁有人/承租人而更正業權註冊紀錄是否不公平。此外，更正補救方法的酌情性質並沒

有以任何方式影響政府在上文第 5 及 6 段所舉論據的效力，尤其是第 6(a) 段所述條例草案並沒有授權政府或任何人可從另一人收回或取得財產。

8. 地產建設商會在其進一步意見書第 2.3 段提出論據，指出考慮各方困難的因素會導致無辜擁有人的財力如較優厚，便較有可能成為輸家。然而，條例草案並沒有任何條文示意各方困難的因素純粹指各方的財務境況。此外，很明顯，該項因素只是法庭行使酌情權決定是否作出更正命令的其中一個考慮因素：第 81(4)條訂明法庭可考慮它認為在該個案的整體情況下屬合適的因素。

延續性主旨的影響

9. 有關上文第 4(b)段地產建設商會的相反論據，《聯合聲明》附件一第六部的延續性主旨及《基本法》，並沒有規定回歸前的產權，必須在回歸後保持完整和不受任何法律上的限制規限，這一點得到上訴法庭在*九龍雞鵬欄同業商會訴漁農自然護理署署長*(2002)4 HKC 277 的判決支持。該案件涉及《公眾衛生(動物及禽鳥)(修訂)(第 2 號)規例》，該規例屬附屬規例並在回歸後通過(1998 年 2 月 27 日)，規定鴨、鵝及其他水禽須與雞隻在不同地方買賣。上訴人是一個家禽批發商會，代表十個由 1974 至 1997 年在長沙灣臨時家禽市場租賃攤檔售賣雞隻和水禽的批發行業或“欄”。他們辯稱分開地點售賣雞隻和水禽的決定，令他們蒙受嚴重財政損失，而盈利減少屬《基本法》第一百零五條所述徵用財產的意思，因此他們有權獲得補償。上訴法庭裁定(在第 15 段)該案並沒有涉及任何徵用，因為除了別的因素外，“如果上訴人的看法是正確，則日後的土地使用立法限制，例如規劃管制及分區便會構成‘剝奪產權’，並須根據《基本法》第一百零五條作出補償。這並不正確，並顯示上訴人提出的論據是謬誤的。”(第 18 段；引文加入強調的標記)。

10. 因此，上述上訴法庭的判決明顯指出《基本法》第一百零五條下對產權的保護並沒有引申遠至禁止在回歸後更改法律，對回歸前的產權施加合法的限制。地產建設商會關注到條例草案的有關更改，會導致即使無辜擁有人沒有參與欺詐，他的財產也會因欺詐而歸予第三者。我們再次述明因為本局第一份文件第 30 段所列的理由，條例草案建議的計劃不會對產權構成不相稱的干擾。再者，地產建設商會在其上述的進一步意見，並沒有顧及本局第二份文件附件 A 第 15、16 及 18 段提出的論據：

- (a) 回歸前不能給付自己沒有的東西的規則須受制於法定例外情況，而政府不會就業主所有權的附帶損失給予任何賠償；
- (b) 實施不能給付自己沒有的東西規則須受制於法定例外情況，在普通法司法管轄區非常普遍。該等例外情況經常反映出兩個基本法律政策之間的衝突：首先是保護財產(即沒有人可以給予一個較自己所擁有的為佳的所有權)，其次是保障商業交易(即付出有值代價而不知道任何不妥之處的人應該得到妥善所有權)；

- (c) 鑑於《聯合聲明》附件一第六部及上訴法庭在香港特區 *訴 馬維駿* [1997] HKLRD 761 一案所認定的“延續性”的主旨，《基本法》第一百零五條的補償權利並不意圖藉大幅改變在 1997 年 7 月 1 日前在香港實際享用和執行的私有財產法律保障制度至面目全非的面貌。因此，它並不要求由該日起對不能給付自己沒有的東西規則作出的法定例外，必須付予實際價值補償。

地產建設商會的其他憲制論據

11. 地產建設商會在其進一步意見書提到(在第 3.2 段)其對《基本法》第六及一百零五條的立場也涉及下述意見：

- (a) 所建議的計劃違反《基本法》第六條，因其不能依法保護私有財產權；
- (b) 該計劃亦違反《基本法》第一百零五條，因為其不能依法保護私人及法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利。

12. 地產建設商會提出(第 3.2 段)本局第二份文件似乎未有處理他們上述的意見，附件 A 第 4 段只提到立法會秘書處法律事務部認為條例草案符合《基本法》第六條的規定。

13. 然而，在本局第一份文件第 28 至 30 段，我們曾討論地產建設商會上述第 11 段的論據。我們特別指出數點：(a)《基本法》第六及一百零五條“依法”一詞，表示受保障的產權是受着法律所規定及符合《基本法》的限制，以及(b)假定《基本法》第六及第一百零五條須接受公正平衡的測試，條例草案所述的計劃也會基於第 30 段的理由通過測試。上述(a)項論據得到上訴法庭在 *九龍雞鴨欄同業商會* 一案的裁決支持(見上文第 9 段的討論)。

14. 正如地產建設商會在其進一步意見書所言，在本局第二份文件，我們確有在附件 A 第 4 段提及法律事務部的意見，他們認為條例草案合乎《基本法》第六條的規定。

15. 然而，除此以外，我們曾(在附件 C 第 4 段)回應地產建設商會的論據(其 2003 年 5 月 19 日的意見書第 6.2 段)，他們指出，無辜擁有人因所擁有的物業價值超過建議彌償上限港幣 3,000 萬元而在其產權遭剝奪時得不到相當於財產實際價值的十足補償，是既不公平，亦不公正的做法。我們在該段提到這項安排是否公平，也應考慮付出十足有值代價但不知悉欺詐情況的不知情買方的情況，以及本局第一份文件第 30 段列出的其他考慮因素。

條例草案會否達至清晰明確的目標並令投資者抱有信心

16. 地產建設商會在其進一步意見書第 4.2 段指出，條例草案不能使業權明確，因為各方就條例草案所建議的計劃會否抵觸《基本法》一事出現了對

立的法律論據。該段又指出除非問題得到司法裁定或由人大(原文如此)解釋《基本法》，否則永遠得不到結論。

17. 政府並不同意上述意見。政府已經在先前及目前的文件詳盡解釋條例草案符合《基本法》的理由，也仔細研究過地產建設商會及大律師公會的反對意見，認為彌償上限符合《基本法》的規定。有關人大常委會根據《基本法》第一百五十八條第一款解釋《基本法》的權力，政府已在其較早的文件(立法會文件編號 CB(1)2305/02-03(05))("本局第三份文件")第 6 段解釋，除了在完全特殊情況外，人大常委會行使這項權力的機會很微。

18. 地產建設商會在其進一步意見書第 4.3 段指出，由於對不能給付自己沒有的東西的規則作出改變，以及為欺詐個案設定彌償上限，因此，條例草案訂明的計劃可能損及投資者的信心。在第 4.4 段，他們重申上文第 15 段所述的計劃既不公平，又不公正。然而，這些指控沒有參照本局第二份文件附件 A 第 17 段所討論條例草案訂明的不能給付自己沒有的東西的規則的例外情況，因此，他們的意見是不成立的。現再引述第 17 段如下，以供參考：

“建議的業權註冊制度的目標，是使在香港進行物業轉易交易更加安全和方便。查閱業權註冊紀錄的資料可以達至確立業權的目標。買方無需憂慮註冊紀錄內沒有記載的資料¹。要做到這點，條例草案需要對不能給付自己沒有的東西規則作出有關的法定例外情況。如果不訂明這些例外情況，業權註冊紀錄的目的便不能達到，因為買方在進行交易前須翻查業權註冊紀錄以外的記錄，以查核業權。如果這些例外情況包含在法律之內，買方便可抱有信心進行交易，之後還可享有更大程度的保障，又可獲得日後可以順利轉讓物業更大的保證。此外，物業轉易程序會更簡單快捷，物業市場整體的效率和生產力也得以提高。正如本局第一份文件第 30 段所述，儘管訂定例外情況，不知情業主的權益和衡平法上的權益的持有人獲給予極大保障。鑑於這些保障及所建議的法律帶來的一般益處，政府認為《土地業權條例草案》訂明不能給付自己沒有的東西規則的例外情況是相稱的。”

B 部：大律師公會的進一步意見 **對“徵用”的詮釋**

19. 大律師公會在其 2003 年 7 月 25 日的進一步意見書第 8 段，表示同意下述各點：

- (a) 就字面上而言，“徵用”可指政府收回或取得財產作公共目的；

¹ 見 S.Rowton Simpson, 《土地法律及註冊》(Land Law and Registration), 第 2.6.12 頁。

- (b) 在詮釋《基本法》時，法庭的角色是詮釋當中的字句，以確定該等字句所表達的立法原意。法庭亦不應獨立考慮該等字句，而應參照有關係文的背景或目的；
- (c) 雖然法庭必須避免只從字面上的意義，或技術層面，或狹義的角度，或以生搬硬套的方法詮釋字句，但亦不能賦予有關字句所不能包含的涵義。

20. 即使同意上述論點，大律師公會仍在第 9 段指出，在全面理解《基本法》第一百零五條及從該條文的整體文意研究“徵用”一詞的涵義時，不應也不可將該詞的涵義只理解為政府取得或收回財產作公共目的的作為，反之，大律師公會辯稱應從較廣義的文意理解該詞，以致“可透過向因實施新的業權註冊制度而被剝奪業權的業權擁有人(最重要的是他們沒有任何錯失)作出十足補償，達致《基本法》第一百零五條首段所反映該條文的整體目的，亦即‘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’”。

21. 大律師公會繼續指出上述詮釋亦不抵觸：

- (a) 《基本法》第一百零五條英文本中“deprivation”一詞的使用；
- (b) 上述第 20 段引述的《基本法》第一百零五條的有關條文(“《基本法》第一百零五條的有關條文”)，以及第六條的條文；
- (c) 普通法中不能給付自己沒有的東西的原則的延續性，以及該等在回歸前已存在的限制。

22. 基於下述理由，大律師公會的上述論據並不成立：

- (a) 《基本法》第一百零五條的有關條文沒有訂明《基本法》第一百零五條的“整體目的”。《基本法》第一百零五條第一款列明香港特區須依法保護的多項事宜，包括私人 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。根據《基本法》第一百零五條第一款的結構，私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利(先者權利)較得到補償的權利(後者權利)先出現，但其本身不一定指先者權利訂明後者權利的“整體目的”；
- (b) 如果要找尋《基本法》第一百零五條的“整體目的”所在之處，它大概載於《基本法》第六條，而第六條列於《基本法》第一章標題為“總則”之內。該條文訂明香港特區政府依法保護私有財產權。很明顯，《基本法》第一百零五條是詳加解釋《基本法》第六條的一般條文，以下《聯合聲明》附件一第六部可加以證明：
“財產所有權，使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用財產得到補償(補償相當於該財產的實際價值、可自由兌換、不無故延遲支付)的權利，繼續受法律保護。”

- (c) 即使《基本法》第一百零五條的有關係文真的訂明《基本法》第一百零五條的“整體目的”，但遠遠不能明確指出《基本法》第一百零五條的有關係文(或為該事項，《基本法》第六條的一般條文所述香港特別行政區依法保護私有財產權)如何幫助詮釋《基本法》第一百零五條所述的在“deprivation”/“徵用”財產時得到補償的權利的範圍。保護財產的取得、使用、處置和繼承的權利(或保護私有財產權)的意思會否指沒收透過禁制過程(例如販毒)不當地取得的財物，或者任何徵稅都會構成“deprivation”/“徵用”，而須根據《基本法》第一百零五條強制作出實際價值的補償？雖然合理解釋《基本法》第一百零五條的方法應將以上例子摒除於“deprivation”/“徵用”範圍之外，但是片面強調指稱在《基本法》第一百零五條內找到的所謂“整體目的”，也許會得出一個相反的結論；
- (d) 在本局第二份文件附件 A 第 9 段，我們指出“徵用”在日常語言的意思只限於國家或政府收回或取得財產作公共目的的作為。正如上文第 19(c)段所提及到，大律師公會同意雖然法庭解釋《基本法》時必須避免只從字面上的意義，或技術層面，或狹義的角度，或以生搬硬套的方法詮釋字句，但亦不能賦予有關字句所不能包含的涵義。然而，大律師公會並沒有在其進一步意見解釋他們在上文第 20 段所指解釋“deprivation”/“徵用”的範圍如何符合“徵用”的意思(正如在本局第二份文件附件 A 第 11 段討論到，解釋該意思時必需考慮到“剝奪”在《基本法》第二十八條與“deprivation”對應)。大律師公會也沒有論及其上述的解釋如何符合 1990 年 6 月 28 日人大常委會的決定，即如《基本法》中、英文本的用語的含義存有任何出入，則以中文本為準(本局第二份文件附件 A 第 10 段討論到)；
- (e) 在辯解其對“deprivation”/“徵用”範圍的解釋時，大律師公會強調原有業權擁有人的無辜。這項強調(或其對《基本法》第一百零五條的有關係文的強調)並沒有論及本局第二份文件附件 A 第 15、16 及 18 段(在上文第 10(a)至(c)段重申)的各事項。

23. 大律師公會在其進一步意見書第 11 段辯稱，“就現時探討的情況而言，不能給付自己沒有的東西的原則所受的法定限制(即政府不會就附帶損失作出補償)並不適用，因為在現時討論的情況下，那些受屈的擁有人即使本身沒有犯錯，也會因第三方的欺詐行為及擬議條例而被完全剝奪土地業權，而且亦肯定會被奪去財產權”。如果以上論據意思是暗示條例草案訂明的不能給付自己沒有的東西的規則的例外情況，在性質上有別於現有法律的例外情況，則這個暗示是謬誤的。以本局第二份文件附件 A 第 15 段援引的《貨品售賣條例》(第 26 章)第 24 條為例，該條文訂明“凡貨品在香港的任何商店或市場公開售賣，並且是在該商店或市場的通常業務運作中售賣者，買方如出於真誠購買該等貨品，且並不知悉賣方在貨品的所有權方面有任何缺點或欠缺所有權，即取得該等貨品的妥善所有權。”因此，市民以一般方式在某商店購買貨品，都會得到貨品的妥善所有權，儘管該等物品屬贓物。這一點也在《盜竊罪條例》(第 210 章)第 33(2)條反映出來，該條文訂明“即使任何成文法則有相反的規定，凡財產已被人偷竊或已被人以欺詐或其他不當手段取得，則該財產或任何其他財產的所有權，不得僅因該罪犯被定

罪而有所影響。”此外，也應留意正如條例草案的情況，第 26 章第 24 條沒有影響不知情擁有人向詐騙者尋求個人補救的權利。

24. 從大律師公會的進一步意見書第 12 段來看，他們在第 11 段似乎旨在辯稱條例草案訂明的不能給付自己沒有的東西的規則的例外情況，在現行法律下並不存在，因為它提出“即使在現行土地註冊制度下，該等擁有人也將會及應會獲得十足補償，或受普通法中不能給付自己沒有的東西的普通法原則所保障，而不受任何法定限制……”。大律師公會之後提出三項論據以支持其論點，即條例草案訂明的計劃構成《基本法》第一百零五條所述的“deprivation”/“徵用”：

- (a) 若原有擁有人不獲十足補償，《基本法》第一百零五條及第六條所保證和規定的保障，就實際上根本並無效用(第 12 段)；
- (b) 鑑於《基本法》第六及一百零五條明確地訂明保障私有財產權的觀念，對《基本法》第一百零五條中關於“deprivation”/“徵用”作出補償的條文的理解，就不應導致香港人現時所享有的私有財產權保障，會因《基本法》的規定而受到限制，甚至有所削弱(第 13 段)；
- (c) 上述大律師公會所不同意的對“deprivation”/“徵用”的解釋(見上文(b)段)不能反映《基本法》的立法用意：《聯合聲明》附件一第九部(原文如此)訂明，在回歸前存在的私有財產權應受保障(第 13 段)。

25. 上述論據不能成立，原因如下：

- (a) 雖然條例草案訂明的不能給付自己沒有的東西的規則的例外情況，在現行法律下並不存在，但它們與回歸前本港法律的例外情況的性質相似(見上文第 10(a)段及本局第二份文件附件 A 第 15 至 17 段)；
- (b) 《基本法》第一百零五條並不單獨保護“徵用”財產的補償權利，該條文也保護財產的取得、使用、處置和繼承的權利。此外，《基本法》第六條沒有明訂保護“deprivation”/“徵用”的實際價值補償權利，反之，該條文訂明香港特區依法保護私有財產權；
- (c) 本局第一及第二份文件討論對條例草案就欺詐個案擬設彌償上限是否符合《基本法》第六及一百零五條時，我們認為相關的討論除了探討條例草案是否涉及任何“deprivation”/“徵用”外，也應包括它是否通過公正平衡的測試；
- (d) 在本局先前及目前的文件，政府論證解釋“deprivation”/“徵用”時，提出的範圍較大律師公會所提議的狹窄。根據政府提出的解釋方法，還會有許多情況涉及“deprivation”/“徵用”(如政府收回土地或徵用資產)，並因而須根據《基本法》第一百零五條強制支付實際價值補償。因此，指稱政府較狹窄解釋“deprivation”/“徵用”會令致《基本法》第六及一百零五條提供的保障無效用是欠說服力的；

(e) 《基本法》第六及一百零五條，或《聯合聲明》附件一第六部並沒有規定在回歸後，任何施於回歸之前產權的額外法定限制都不符合憲法。正如上文第 9 至 10 段所討論，上訴法庭在九龍雞鴨欄同業商會一案的決定，明確指出《基本法》第一百零五條並沒有禁止在回歸後把合法的法定限制施加於先前存在的產權。雖然上訴法庭的決定關乎《基本法》第一百零五條，但同樣的原則對《基本法》第六條而言也完全適用，否則《基本法》第一百零五條准許在回歸後把法定限制施加於先前存在的產權的規定，便會違反《基本法》第六條。此外，正如上文第 22(b)段所討論，《基本法》第六條看來只屬一項“整體目的”條文。因此，依據《基本法》第六及一百零五條保護先前存在權利的規定，並不一定指任何先前存在產權的減損須依據《基本法》第一百零五條解釋為“deprivation”/“徵用”。究竟有沒有構成“deprivation”/“徵用”的問題，就須根據下述事宜(正如本局第二份文件附件 B 第 2(a)至(c)段所述)加以研究：

- (i) 終審法院在莊豐源一案裁定解釋《基本法》的恰當方法；
- (ii) 《基本法》第一百零五條“徵用”的概念及該詞根據下述兩點詮釋的意思：(i)人大常委會在 1990 年 6 月 28 日作出的決定，以及(ii)《基本法》第二十八條，其中“剝奪”與“deprivation”一詞相對應；
- (iii) 從《聯合聲明》附件一第六部，以及從簽署《聯合聲明》和通過《基本法》時本地法例的狀況所顯示的《基本法》第一百零五條補償權利的背景及目的。

C 部：條例草案委員會要求提供進一步資料 **提請人大常委會**

26. 條例草案委員會委員在第 11 次會議上，要求政府解釋在什麼情況下，才會根據本局第三份文件第 2 段所舉的例子，尋求人大常委會解釋《基本法》第六及一百零五條。該例子的情況涉及某人由於第三者的欺詐，喪失其價值 100 億元的土地的擁有權。由於該人只有權獲政府支付高達 3,000 萬元(現時計劃的彌償上限)的賠償，因此他依據《基本法》第六及一百零五條就彌償上限提出質疑。法庭其後裁定上限與以上憲制條文有抵觸。

27. 在本局第一及第二份文件，我們已說明彌償上限完全符合《基本法》第六及一百零五條。我們也在上述討論說明地產建設商會和大律師公會都沒有在他們的進一步意見，充分論述政府在這些文件詳盡列明上限符合《基本法》第六及一百零五條規定的論據。因此，我們認為上文第 26 段所述的情況不會發生。

28. 在本局第三份文件第 6 段，我們強調除了在完全特殊情況外，人大常委會行使《基本法》第一百五十八條第一款解釋《基本法》的權力的機會很微。在第 7 段，我們述明政府全力維護“一國兩制”，高度自治和司法獨立的

方針，而且不會輕率地根據《基本法》第一百五十八條第一款尋求釋法。我們現重覆這些觀點。由於提請人大常委會釋法的問題是因彌償上限的合憲性引起，因此，我們認為本局在先前和目前的文件，就政府認為上限符合憲法提出有力理據的詳細討論，會解決這些問題。

房屋及規劃地政局
2003年9月