

《2000年土地註冊(修訂)條例草案》法案委員會

當局對律師會二零零一年四月十二日意見書的回應

- (1) 當局在考慮律師會在二零零一年四月十二日提出的書面意見(下稱意見書)後，作出下述回應。
- (2) 「暫止註冊契約」副本
 - (a) (i) 律師會認為土地註冊處應獲賦予明文權力，複製每份中止註冊的文件，讓公眾可以查閱有關文件(意見書第 2.6 段)。
 - (ii) 當局仍然認為中止註冊的文書(即暫止註冊契約)的副本不應給公眾查閱。二零零一年三月的統計數字顯示，暫止註冊契約率是送交註冊契約總數(54329 份文書)的 4.8%(2608 份文書)。近期的調查顯示，58%的暫止註冊契約在暫止註冊的一個月內由交契一方交回，83%在兩個月內交回，91%在三個月內交回。這些數據顯示在大多數的情況下，暫止註冊契約將會在修訂後交回。
 - (iii) 收到妥為修訂的文書後，註冊程序會繼續，註冊文件的副本亦會如常公開給公眾查閱。為方便查閱尚餘小部分仍未辦妥的暫止註冊契約而要求土地註冊處備存所有暫止註冊契約的副本，並不符合善用資源的原則。已交回並妥為註冊的暫止註冊契約的副本不再有其他用途。此外，業主或其法律代表很容易便可聯絡交契的人，向他索取文件副本。
- (b) (i) 律師會表示土地註冊處現時不備存暫止註冊契約副本的做法會出現漏洞，導致把暫緩的文件送交註冊，並按送交日期取得優先次序，雖然文件的內容後期會大幅更改(意見書第 2.1 段)。
- (ii) 當局會指出，文書一經送交註冊後，文書的重要資料便會記錄在註冊摘要日誌及有關土地登記冊等待註冊的一欄下。這些資料包括：文書日期、文書的性質、受影響的處所、成交價錢、交契各方的姓名。土地註冊處接着會根據其紀錄核實和核對文書的資料。如文書已暫止註冊，暫止註冊的原因會列於土地註冊處所備存的核實人員附註。交契一方之後會取回暫止註冊契約，並加以修訂，以更正之前的錯誤。然而，即使錯誤已予以更正，重新交來註冊的暫止註冊契約大致上必須和原先交來註冊的文書一樣。土地註冊處在收取文書時，會核對貼在文書上的標貼，以確定重新交來的文書並非一份全新的文書，並會核對須予修改的地方是否已予以更正。因此，易於確定暫止註冊契約在重新交回土地註冊處後有否大幅修改。

- (c) (i) 律師會亦爭辯指，《土地註冊條例》首頁載述的條例目的支持暫止註冊契約是備存和公開查閱「紀錄」的論點(意見書第 2.2 段)。
- (ii) 當局並不贊同條例有這樣的含意。《土地註冊條例》就影響土地的文書註冊建立和備存公眾登記冊的事宜，訂定條文。《土地註冊條例》第 5 條列明，只有「妥為註冊」的文書才會獲得優先次序。尚未完成註冊的等待註冊文書的紀錄，包括暫止註冊契約和註冊摘要日誌，只以臨時的形式備存。由於暫止註冊契約可撤回更改，甚或取消註冊申請，這類契約不能視作土地註冊處的紀錄。無論在條例中或在首頁的條例目的中，均沒有表明「暫止註冊契約」屬公開查閱的紀錄。
- (d) (i) 在意見書的第 2.4 段，律師會認為土地註冊處拒絕及/或不能提供暫止註冊契約是引致大量「等待註冊契約」的原因，並質疑法庭是否有權撤銷暫止註冊契約。
- (ii) 當局不認同拒絕或不能向受影響物業的業主提供暫止註冊契約是引致大量「等待註冊契約」的原因。當局認為暫止註冊契約尚未辦妥大多是因為交契一方沒有行動或很遲才行動。
- (iii) 關於法庭是否有權刪除暫止註冊契約，當局會指出在任何有關從土地登記冊撤銷暫止註冊契約記項的訴訟中，暫止註冊契約所涉及的各方會成為訟訴的一方，法庭有權強令該方提供暫止註冊契約副本。假使未能找到暫止註冊契約涉及的各方，當局認為法庭如信納命令是必要的，便可以頒布撤銷記項的法庭命令，這屬於法庭的固有權力。

(3) 核證文書副本

- (a) 律師會建議加入下述文書類別 -

「未能取得正本的其他文書，例如書信、通知，原因是書信/通知已經遺失或正本已寄給另一方」。

這類文書在一九九一年議訂的一覽表中出現，但未有列入附屬法例建議的一覽表中。(意見書第 3 段)

- (b) 在意見書的第 3.3 段中，律師會提及文件再註冊的做法。當局會指出再註冊的問題非屬《土地註冊(修訂)條例草案》的範圍，對今天的考慮沒有關係。
- (c) 當局認為「未能取得正本的其他文書.....等」類別的範圍太闊，難以收納在法例的一覽表內。然而，在考慮意見書後，當局建議加入更多屬於這個類別並在過往一直被採納的常見核證文件副本種類，例

如撤銷買賣合約書。當局會相應提出委員會審議階段修訂建議。

(4) 刪除暫止註冊契約

(a) 受影響的人(第 15(7)(a)條)

- (i) 律師會建議加入「擁有受文書影響土地及處所利益的所有人」的類別(意見書第 4.2.2 段)。這類人涵蓋範圍十分廣泛。例如，可包括處所的租戶。
- (ii) 究竟須否向「擁有受文書影響土地及處所利益的所有人」發出通知要視乎個別情況而定。我們可以預計有些情況下毋須向租戶發出通知。由於行使的權力是關於刪除記項，一如《土地註冊(修訂)條例草案》現時的建議，收到通知的人只應包括受刪除記項影響的人。
- (iii) 然而，當局接受現行的業主或想知道刪除記項的建議(見意見書第 2.4 段的最後一句)。當局會提出委員會審議階段修訂建議，以便把現行的物業業主列入其中一類收到通知的人。

(b) 向法庭提出申請(第 15A(1)及 15A(6)條)

- (i) 律師會建議重新界定第 15A(6)條中「法庭」一詞的定義，因為他們認為會有困難(意見書第 4.3 段)。
- (ii) 當局認為現時第 15A 條的用字並不會妨礙就區域法院或原訴法庭的判決向上級法院上訴的選擇。當然案件如符合有關準則，最終可上訴至終審法院。把區域法院和原訴法庭「分開」，是確保低價物業的上訴在區域法院進行。這樣可降低上訴人負擔的費用。
- (iii) 當局並不建議對《土地註冊(修訂)條例草案》第 15A(6)條中「法庭」的現行定義作出任何修訂。

(c) 文件的優先次序(第 15A(5)條)

- (i) 律師會建議在第 15A(5)條「處置」一詞後加入「或任何因此而訂立的合約」(意見書第 4.4.1 段)。
- (ii) 當局認為合約是使地產業權或權益處置生效的最常見方法。在這文意中，合約並非獨立於處置，而是其中的一部分。《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 3(2)條所述的「合約或其他產權處置」已清楚說明這一點。當局並不建議採納有關修訂建議。
- (iii) 律師會建議刪除現行第 15A(5)(a)條，並代以 -

「該項處置是在惠及付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人作出的；及」(意見書第 4.4.2 段)

(iv) 當局接受有關建議，並會相應提出委員會審議階段修訂建議。

(5) 撮要

(a) 「暫止註冊契約」副本

當局並不認為暫止註冊契約副本應公開給公眾查閱(見回應第 2 段)。

(b) 「未能取得正本的其他文書」

當局同意在法定的一覽表內加入以往被採納的常見核證文件副本的類別(見回應第 3(c)段)。

(c) 刪除「暫止註冊契約」

(i) 當局並不建議在第 15(7)(a)條加入「擁有受文書影響的土地及處所利益的所有人」類別的建議，但同意把現行業主列為其中一類收到刪除建議通知的人(見回應第 4(a)段)。

(ii) 當局並不建議修訂第 15A(6)條中「法庭」的定義(見回應第 4(b)段)。

(iii) 當局並不建議在第 15A(5)條「處置」一詞後加入「或任何因此而訂立的合約」(見回應第 4(c)(ii)段)。

(iv) 當局同意 15A(5)(a)條代以「該項處置是在惠及付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人作出的；及」(見回應第 4(c)(iv)段)。