

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2276/03-04號文件

檔 號：CB1/BC/3/02

《土地業權條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《土地業權條例草案》委員會的商議工作。

背景

2. 本港現行的土地註冊制度是契據註冊制度，受《土地註冊條例》(第128章)規管。該制度為影響某一物業的文書備存紀錄，但並無提供業權保證。任何人即使已在土地註冊處註冊為物業的擁有人，如物業業權有不明確或欠妥之處，仍可能不獲視為法定擁有人。在業權不明確的情況下，買家須承擔風險，公眾亦感無所適從；在某些情況下，所涉物業的商業潛力更可能會減低。若物業轉易時須確定業權，有關人士每次均須查核在物業進行新交易之前最少15年內涉及該物業所有交易的業權文件。

3. 業權註冊工作小組在1988年5月成立，由當時的註冊總署署長出任主席，成員包括著名的業權轉易事務律師行的執業律師及香港大學法律學院代表，負責研究是否適宜把契據註冊制度改為土地業權註冊制度。工作小組研究其他司法管轄區現行的各種主要註冊制度後，認為改為土地業權註冊制度是適宜的。工作小組就有關建議徵詢香港律師會(下稱“律師會”)的意見，該會原則上支持有關建議。其後，Peter Willoughby教授獲委任為顧問，受託詳細研究制度轉換的程序事宜。Willoughby教授在1991年3月發表的報告中，就制度轉換提出了各項建議。當局就有關建議徵詢了律師會、香港大律師公會(下稱“大律師公會”)及多個其他有關團體的意見。

4. 政府當局在1994年11月向當時的立法局提交《土地業權條例草案》，以期將契據註冊制度改為土地業權註冊制度。當時立法局成立了法案委員會審議該條例草案，但審議工作未能於1995年7月立法局任期完結前完成。內務委員會決定該法案委員會應中止其工作。

5. 先前的《土地業權條例草案》在1995年7月失效後，政府當局仍繼續與律師會進行討論，其後並對原先的條例草案作出一些修正。在1999年1月，政府當局就經修正的《土地業權條例草案》擬稿諮

詢立法會規劃地政及工程事務委員會，隨後並把條例草案擬稿發給有關各方置評。在1999年11月，政府當局向規劃地政及工程事務委員會簡報諮詢工作的結果，以及其對條例草案擬稿作出的修正建議。政府當局其後再覆檢條例草案擬稿並作出各項修改，並就修改後的條例草案擬稿徵詢有關團體的意見。

6. 在2002年7月，政府當局就經修改的立法建議擬稿諮詢規劃地政及工程事務委員會。在2002年12月，政府當局向立法會提交現時的《土地業權條例草案》(下稱“條例草案”)。

條例草案

7. 條例草案旨在建立新的將土地業權及規限業權持有的土地權益註冊的制度，以取代契據註冊制度。設立新制度是為了使土地擁有權及土地權益清楚明確，因為除了條例草案中的某些例外情況外，任何未經註冊的事項均不得影響土地。在新制度下，業權註冊紀錄是註冊土地的業權不可推翻的證據，日後在確定業權時，將不再需要如現時般翻查舊有的業權契據。這會為物業權益提供更大保障，並可精簡物業轉易程序。

法案委員會

8. 內務委員會在2003年1月3日的會議上同意成立法案委員會，研究該條例草案。法案委員會在2003年3月19日舉行第一次會議。吳靄儀議員獲選為主席，何俊仁議員則獲選為副主席。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。

9. 法案委員會一共舉行了39次會議。鑒於設立法定土地業權註冊制度是本港土地法例的一項重要發展，對市民大眾和法律執業者均會有重大影響，法案委員會曾邀請公眾人士及有關各方，例如律師會和大律師公會，就條例草案發表意見。法案委員會接獲9個團體及一名人士的意見書，並曾與其中6個團體的代表會晤。有關的團體／人士名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

10. 法案委員會察悉，在現行契據註冊制度下，契據的註冊只規管契據的優先次序，而不賦予業權。所有契據均須按照其各自註冊日期的先後而定出彼此之間的優先次序。然而，在條例草案建議的新的土地業權註冊制度下，註冊為擁有人的人會獲賦予土地業權。在法律上，業權註冊紀錄是業權的不可推翻的證據。沒有註冊的權益不能對其後付出有值代價購得物業的買方強制執行。鑒於條例草案旨在以新的土地業權註冊制度取代現行契據註冊制度，藉此為業權提供更大保障和精簡物業轉易程序，法案委員會曾詳細研究當中涉及的政策事

宜，以及條例草案的擬議條文，包括轉制機制和彌償計劃。在研究過程中，法案委員會與政府當局曾考慮並最終接納律師會的建議，採用“白晝改制”機制，而非條例草案原先建議的“逐步改制”機制。由於有此重大改變，條例草案須作大幅修正，以便就“白晝改制”機制作出規定，並刪除那些因有關改變而不再適合的部分。法案委員會對政府當局將在委員會審議階段動議的各項重大修正案，進行了詳細審議。

11. 本報告綜述法案委員會就下列主要事項進行的商議工作：

- (a) 轉制機制(第12至23段)；
- (b) 業權保障(法庭或土地註冊處處長對業權作出的更正)(第24至32段)；
- (c) 彌償計劃(第33至60段)；
- (d) 註冊的效力(包括影響註冊土地的凌駕性權益)(第61至70段)；
- (e) 可予註冊的事項(第71至75段)；
- (f) 處置及傳轉(第76至94段)；
- (g) 保障土地權益的持有人及申索人(同意警告書、非同意警告書及權益優先次序；制止令與限制令)(第95段至107段)；
- (h) 土地註冊處處長或土地註冊處處長以外的其他人向法庭提出申請(第108至113段)；及
- (i) 土地界線事宜(第114至119段)。

轉制機制

“午夜改制”

12. 法案委員會察悉，政府當局過往在1994年提交的《土地業權條例草案》建議實行一項自動轉制安排，根據此安排，在新制度實施當日，契據註冊制度的土地註冊紀錄會當作為土地業權註冊制度的土地註冊紀錄。這項又稱為“午夜改制”的轉制安排引起關注，因為在現行契據註冊制度下一些沒有註冊但可行使的權利，可能會在轉制之時因自動改制而取消。

“逐步改制”

13. 因應自動轉制所引起的關注，政府當局在條例草案中建議現行制度在一段不確定期限逐步轉為新制度。條例草案第12條列明兩個可把現有物業從現行制度轉至新制度的途徑：在《土地業權條例》生

效後(如獲通過的話)首次轉讓物業時強制申請轉制，或在《土地業權條例》生效後隨時自願申請將業權註冊。透過這兩個途徑提出的申請，必須附有律師在審核物業擁有人的業權後所發出的妥善業權證明書。至於仍未轉制或基於任何理由而被禁止轉制的物業，《土地註冊條例》會繼續適用。政府當局的建議是，在業權註冊制度實施一段時間後，而市民又已適應該制度時，才再考慮自動轉制的問題。

14. 法案委員會察悉，律師會就擬議的轉制機制提出多項基本的關注事項。律師會認為，如沒有一個由土地註冊處處長轄下設立的裁定組織針對有疑問的情況進行覆核和作出裁定的機制，規定律師須發出妥善業權證明書，會對他們造成不能承受的負擔。然而，政府當局認為不宜由土地註冊處設立此機制，因為這樣不但會使物業轉易的費用和複雜性增加，而且難以防止濫用的情況出現。法案委員會明白律師會關注到發出妥善業權證明書的事宜，特別是根據條例草案第96(1)及96(2)條，律師須在何種程度上就發出該證明書負上法律責任。因此，委員促請政府當局與律師會進一步商討如何作出安排，以處理律師所關注的事項。

“白晝改制”

15. 律師會在2003年12月告知法案委員會，該會最終認為，在缺乏機制將有疑問個案轉介土地註冊處處長覆核的情況下，條例草案要求律師藉簽發妥善業權證明書提供業權保證的規定並不可行，實在未能予以支持。律師會認為，“午夜改制”是實施土地業權註冊制度最佳和最切實可行的方案，因為採用“一舉改制”的方式，消除業權欠妥之處，便可達致雙重目的，令有關制度不但簡單易行，而且明確清晰。然而，若此方案不獲接受，律師會支持採用“白晝改制”機制。該機制是參照澳洲一些州份推行的制度修改而成，實際上就是延期的“午夜改制”。在“白晝改制”機制下，契據註冊制度的現有物業在一段時間(例如12年)過後會轉至業權註冊紀錄。

16. 鑒於“午夜改制”不是一個有關各方均認為可以接受的方案，法案委員會請政府當局研究“白晝改制”機制。在與律師會磋商後，政府當局定出施行這個機制的詳細計劃，該計劃的主要特點如下：

新土地

- (a) 由《土地業權條例》的生效日期開始，所有“新土地”會按土地業權註冊制度註冊，而土地業權會歸屬作為註冊擁有人的獲批地人。其他土地一概保留在《土地註冊條例》的制度下，直至由生效日期起計的12年(12年“保存期”)屆滿為止；
- (b) 由《土地業權條例》的生效日期開始，就新土地設定的非書面衡平法權益所引致的任何申索，只有在有關申索的通知註冊為非同意警告書的情況下，才影響到付出有值代價的買方；

《土地註冊條例》土地

- (c) 在12年“保存期”屆滿時，除非“抗轉換警告書”仍然有效或根據《土地註冊條例》提交註冊的事項尚未完成註冊，否則所有未經註冊土地均會自動轉至土地業權註冊制度。《土地註冊條例》登記冊上的現行擁有人，會成為《土地業權條例》所訂業權註冊紀錄上的首名擁有人；
- (d) 在12年“保存期”內，所有影響未經註冊土地的現有或新設定的非書面衡平法權益，均可根據《土地註冊條例》藉註冊稱為“知會備忘”的警告通知書而得到保障；及
- (e) 知會備忘和抗轉換警告書具多重保障，而且可同時採用。然而，任何人沒有合理因由而將知會備忘或抗轉換警告書註冊，須承擔支付損害賠償的法律責任。

根據該計劃，物業在12年“保存期”屆滿轉至業權註冊紀錄後，對於付出有值代價的註冊買方或承押記人來說，在轉制時或轉制前存在的所有非書面衡平法權益(凌駕性權益除外)均告無效，除非受到非同意警告書保障(知會備忘在轉制時當作非同意警告書)。

17. 政府當局認為，實行“白晝改制”機制是一個切實和合理的未來路向。法案委員會對採用“白晝改制”機制並無異議，但委員認為此建議會帶來重大改變，為求審慎起見，政府當局須就該項更改建議徵詢有關各方的意見。

18. 由於有關各方在諮詢過程中，對“白晝改制”機制原則上沒有提出反對，因此，法案委員會贊成政府當局的建議，就作出改變的事宜草擬委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)。在此方面，法案委員會建議，為求清晰起見，應在條例草案中加入附表，載列12年“保存期”的過渡安排，以及在條例草案的主體條文中，訂明全面推行土地業權註冊制度的事項。政府當局接納有關建議，並就此對條例草案提出修正案。各項主要的擬議修正案如下：

- (a) 在條例草案中加入新的第2B部，訂明在《土地業權條例》的生效日期後新土地的註冊事宜；
- (b) 加入新的附表1A，訂明在12年“保存期”屆滿時將《土地註冊條例》土地及長期租契從現行制度轉至土地業權註冊制度的事宜；
- (c) 加入新的附表3，訂明所有對《土地註冊條例》作出的相應修訂，包括就知會備忘及抗轉換警告書作出規定的修訂；及

- (d) 就上文(c)項而言，從附表2中刪除對《土地註冊條例》作出的關於原有逐步改制機制的修訂。

抗轉換警告書與知會備忘

19. 法案委員會又建議就抗轉換警告書和知會備忘訂立詳細條文，因為兩者均是根據《土地註冊條例》設定的新文書。委員察悉，根據政府當局的建議，在未經註冊土地方面，針對該等土地轉至業權註冊紀錄的抗轉換警告書，可在由《土地業權條例》的生效日期起計12年內根據《土地註冊條例》註冊。這類警告書只可就土地業權或實益權益的任何申索註冊。提出抗轉換警告書的人可隨時撤回警告書，而物業擁有人也可隨時向法庭申請命令刪除警告書。任何人如沒有合理因由而呈遞不當的警告書，以致對擁有人或任何其他享有土地權益的人造成任何損害，均須負上支付損害賠償的法律責任。

20. 法案委員會亦察悉，提出警告書的人必須迅速採取行動，了結在業權或權益方面的爭議。根據政府當局的建議，除非提出抗轉換警告書的人展開了確立其申索的法律程序，否則有關警告書會在12個月後失效。該等警告書的註冊期限只可由法庭在有人提出申請的情況下，行使酌情權予以延長，而延長期限的申請必須在12個月有效期結束前提出。委員關注到，在沒有限定該段期限可延長多久的情況下，抗轉換警告書的註冊期限可以無限期延長，以致法庭會接獲大量此類申請，造成沉重的工作負擔。他們認為有需要限定註冊期限可予延長的時間。政府當局接納委員的意見，並建議抗轉換警告書的有效期可予延長的時間不得超過12個月。政府當局會把此點納入關於“抗轉換警告書”的新條文內。

21. 至於知會備忘的註冊，法案委員會察悉，政府當局的用意是為聲稱擁有《土地註冊條例》下不可註冊的權益的人，提供一個保障該聲稱的方法，使其在土地納入《土地業權條例》之後，免受該土地其後售予真誠買家的後果影響。知會備忘就聲稱作出通知，但不影響該聲稱的有效性，亦無損該聲稱的優先次序。法案委員會亦察悉，根據政府當局的建議，知會備忘可被撤回或刪除。這反映條例草案第72條就撤回或刪除同意警告書及非同意警告書作出的規定，以及與撤回或刪除抗轉換警告書有關的擬議條文。此外，如沒有合理因由而註冊或維持知會備忘，亦須在索償訴訟中負上支付損害賠償的法律責任。同樣，這亦反映條例草案第73條就同意警告書及非同意警告書作出的規定，以及與抗轉換警告書有關的擬議條文。當土地成為註冊土地時，任何仍然針對該土地註冊的知會備忘，會成為業權註冊紀錄的非同意警告書。然而，部分委員關注到是否適宜讓所有知會備忘在土地業權註冊制度下成為非同意警告書。政府當局認為擬議安排是適當的，因為知會備忘所針對的任何事項(不可註冊的權益或衡平法權益)，均可作為非同意警告書所針對的事項。

在“保存期”檢討土地業權註冊制度

22. 為確保在12年“保存期”完結時，能夠穩妥而順暢地轉制，委員建議採取立法或行政措施，為在12年“保存期”內實施土地業權註冊制度設立一個檢討機制，俾能及時解決其間可能產生的任何問題。委員亦建議在條例草案中加入條文，賦權政府當局因應需要將12年“保存期”延長。政府當局接納法案委員會的建議，並同意有需要設立機制，檢討新制度的實施情況。政府當局又對條例草案第101條提出修正案，賦權房屋及規劃地政局局長藉刊憲修訂新的附表1A，改變12年的“保存期”，惟此項權力須經立法會以先審議後訂立的程序審批方可行使。

《土地業權條例》的生效日期

23. 關於《土地業權條例》的生效日期，政府當局建議此項新條例在制定兩年後生效，以便有充足的時間，訂立相關的規例及敲定向法律執業者和市民大眾提供的指南。法案委員會對此沒有異議。然而，委員促請政府當局充分利用該兩年時間，確保新條例有效施行。

業權保障

原訟法庭作出的更正

24. 土地業權註冊制度的要點之一是提供業權保障。法案委員會察悉，根據政府當局過往在1994年提交的《土地業權條例草案》，即使在第三者以欺詐手段達成物業轉易的情況下，土地註冊紀錄冊亦不得作出更正，以免影響不知情買家的不可廢除的業權。此項建議引起極大關注，因為根據新制度，在欺詐個案中，前註冊擁有人將無法取回其物業的業權，而在現行制度下，前註冊擁有人則可向法庭申請作出裁決。鑒於各方籲請放寬業權不可廢除的原則，以保障不知情的前註冊擁有人，政府當局在現時的條例草案中建議，原訟法庭如信納某項關於擁有權的記項是藉欺詐而作出，而前註冊擁有人對該項欺詐並不知情，或沒有由於其本身的作為、疏忽或錯失而造成或在相當程度上有份造成該項欺詐，以及若不更正業權註冊紀錄便不公平，則原訟法庭可以此為理由，命令更正業權註冊紀錄(條例草案第81(3)條)。凡遇有欺詐情況，法庭可按照兩個事項，即各方的作為及困難，來考慮是否更正業權註冊紀錄(條例草案第81(4)條)。條例草案雖然特別提述該兩個須予考慮的事項，但並沒有限制法庭作出結論的考慮因素。為了因應每宗個案的情況，在明確業權和公正原則兩者之間取得公允平衡，政府當局認為應賦予法庭酌情權，考慮該個案所涉及的任何因素，然後作出裁決。

25. 法案委員會察悉，香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)認為，條例草案第81條應作出修正，使不知情的前註冊擁有人永遠有權要求更正業權註冊紀錄的紀錄及在業權註冊紀錄上恢復其名字。律師會認為只應在有限的特定情況下，才賦予法庭命令作出更正的酌情權。大律師公會則認為，條例草案第81條的若干條文未能在確保業權明確的要求與就特定個案秉行公正兩者之間，達致適當平衡。有一點

尤其值得注意，就是大律師公會非常質疑應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則。僅僅知情相對於造成或有份造成欺詐、錯誤、遺漏或文書屬可使無效情況，不應令人失去註冊業權。這會使註冊擁有人的業權承受較在現行法例下為大的風險。前註冊擁有人純粹因為其可能在某階段知悉有關的欺詐，而被剝奪申請更正註冊紀錄的權利，這情況有欠理想。大律師公會認為，即使“是否知情”是適當的驗證準則，也有必要清楚指明前註冊擁有人在何時對欺詐知情。

26. 法案委員會支持賦權法庭作出更正的建議，但要求政府當局考慮可如何處理有關各方的意見。經檢討後，政府當局建議重新擬寫條例草案第81條，以達到下述目的：

- (a) 撤銷原有第(3)及(4)款賦予法庭的廣泛酌情權；
- (b) 在擬議新的第(3)款中訂明，在不抵觸第81A條的條文下，原訟法庭如信納，在申請人是透過或由於在業權註冊紀錄上的某記項而喪失其業權的情況下，該記項是透過或由於一份無效的文書，或在業權註冊紀錄上一項虛假的記項而促致的；該申請人並非屬該項欺詐的一方；以及該申請人並無透過其本身的行為或因為本身缺乏適當的謹慎而在相當程度上有份造成該項欺詐，則須命令更正業權註冊紀錄以回復前註冊擁有人的業權；及
- (c) 在擬議新的第(2)款中清楚述明，除在第(3)款所載條件適用的情況下，原訟法庭不可命令更正業權註冊紀錄，以致影響身為註冊土地的註冊擁有人的人的業權或身為註冊長期租契的註冊承租人的業權，而該擁有人或承租人管有該土地並曾為取得該土地或租契而付出有值代價，除非法庭信納該人的姓名是透過或由於有關的欺詐、錯誤或遺漏，或有關的無效或可使無效的文書(視屬何情況而定)而作為擁有人或承租人被記入業權註冊紀錄的，而該人：
 - (i) 屬該項欺詐的一方；導致該項錯誤或遺漏；導致該份文書的無效或可使無效(視屬何情況而定)情況；
 - (ii) 在該人的姓名被如此記入業權註冊紀錄之時已知悉該項欺詐／該項錯誤或遺漏／該份文書屬無效或可使無效(視屬何情況而定)；或
 - (iii) 透過其本身的行為或因為本身缺乏適當的謹慎而在相當程度上有份造成該項欺詐、錯誤或遺漏，或該份文書的無效或可使無效(視屬何情況而定)情況。

27. 委員關注到，法庭會如何詮釋擬議新的第(2)(b)及(3)(c)款中“substantially contributed”(“在相當程度上有份造成”)和“lack of proper

care”(“缺乏適當的謹慎”)這兩個用語。政府當局告知委員，律師會對該等擬議用語感到滿意，而地產建設商會則表示關注。委員要求政府當局重新考慮是否適宜採用該等擬議用語。政府當局表示，擬議用語取自英國的有關法例條文，而在英國亦有相關的判例，顯示法庭如何詮釋“lack of proper care”一語。政府當局又表示已向地產建設商會解釋有關情況。

28. 關於政府當局建議為法庭更正業權註冊紀錄設定一段12年的時效期(條例草案新的第81A條)，法案委員會關注到應否在某些特殊情況下容許延長該段年期，以顧及擁有人在12年的時效期內可能不在香港或尚未成年的情況。為處理法案委員會關注的事項，政府當局建議在新的第81A條中加入條文，訂明《時效條例》(第347章)經作出所需的變通後，適用於根據條例草案第81條提出的更正業權註冊紀錄的申請。

29. 法案委員會察悉，根據條例草案第81(5)條，在任何並非因第8(3)條提述的任何人的錯誤或遺漏而須作出更正的個案中，如土地註冊處處長被加入為一方，則處長無須支付各方在有關法律程序中招致的訟費，以及就任何一方在有關法律程序中蒙受的損害支付賠償。鑒於政府當局表示，該等訟費及損害賠償的申索須藉申請彌償提出，而這個政策目的會在有關規例中訂明，委員關注到，條例草案的有關條文(包括第83及84(2)(b)條)並未能清楚顯示該等費用可從彌償基金收回。為處理委員關注的事項，政府當局提出修正案，在條例草案第81條中加入新的第(8)款，說明此政策目的。

土地註冊處處長作出的更正

30. 條例草案第80(1)條訂明，土地註冊處處長在以下兩種情況下，可更正業權註冊紀錄上的任何錯誤或遺漏：

- (a) 有關的錯誤或遺漏對註冊土地或註冊押記的註冊擁有人或註冊長期租契的註冊承租人的權益並無關鍵性影響；
或
- (b) 在任何其他情況下，已得到所有有利害關係的人的同意。

31. 委員建議政府當局考慮在條例草案第80(1)條加入一個新項目，訂明上文(a)或(b)項可能未有涵蓋的其他情況，例如註冊擁有人的姓名或名稱在排印上出錯。政府當局理解委員的意見，並認為以一個簡單和具成本效益的方法更正文書上的錯誤，是理想的做法。在此方面，政府當局提述英國的《1925年土地註冊規則》(Land Registration Rules 1925)第13條，當中訂明處長可更正任何文書上的錯誤。因此，政府當局提出修正案，在第80(1)條中加入新的(aa)款，訂明就在業權註冊紀錄上的任何錯誤或遺漏而言，如有證明令土地註冊處處長信納有關錯誤或遺漏僅屬文書性質的錯誤或遺漏，處長可更正有關錯誤或遺漏。委

員強調，此項作出更正的權力應由土地註冊處處長本人行使，而不可轉授予他人。

32. 委員亦關注到，條例草案第80條並未賦權土地註冊處處長當在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地擁有人的未成年人到達法定年齡時，將在業權註冊紀錄中該未成年人的姓名之後加上的“未成年人”此項附註刪除。為處理委員關注的事項，政府當局就此提出修正案，在第80條中加入新的第(3)及(4)款。

彌償計劃

33. 法案委員會察悉，《土地註冊條例》規定土地註冊處須就其疏忽所引致的損失負上法律責任。然而，《土地註冊條例》沒有為因欺詐或施行該條例而喪失物業擁有權的不知情人士提供協助，而該等人士只可向行騙者追討損失。條例草案訂立了一項彌償計劃。根據該計劃，在下列兩種情況下可申索彌償：

- (a) 因土地註冊處處長或協助處長的公職人員的錯誤或遺漏導致業權註冊紀錄載有記項或有遺漏而蒙受損失(第82(1)(b)條)；及
- (b) 因任何人作出的欺詐導致業權註冊紀錄載有記項或有遺漏而喪失擁有權(第82(1)(a)條)。

34. 關於上文(b)項，法案委員會察悉，根據擬議條文，欺詐可以由任何人(包括土地註冊處人員)作出，但必須影響註冊土地的擁有權或某人作為註冊長期租契的承租人的註冊。政府當局引述的欺詐例子包括：行騙者假冒註冊擁有人的簽名，把物業轉讓予買方的偽造轉移；以及一名聯權共有人假冒另一名聯權共有人的簽名，把物業轉讓予買方的轉移。法案委員會亦留意到，如有欺詐情況，蒙受損失的一方須先根據條例草案第81條申請更正有關記項或遺漏，由原訟法庭仲裁及作出相應的命令，然後才可提出彌償申索。

35. 法案委員會察悉，政府當局有意設立彌償基金，藉以支付所有彌償款項，不論有關款項是因欺詐、錯誤還是遺漏而須支付。然而，當彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致時，則土地註冊處營運基金(即政府)會向彌償基金發還該筆款項。政府當局建議在規管彌償基金的規例中清楚述明此點。

36. 法案委員會曾詳細研究擬議的彌償計劃，特別是須支付的彌償款額、建議就欺詐個案設定彌償上限的合憲性、彌償基金的運作及財務安排，以及可能設定的徵費率。

須支付的彌償款額

37. 關於因土地註冊處處長或協助處長的公職人員有錯誤或遺漏而蒙受的損失，法案委員會察悉，在此方面不會設定彌償上限。這與

現行契據註冊制度下的情況一樣。條例草案建議所須支付的彌償款額，是有關的土地權益在緊接發現有關錯誤或遺漏前的價值，或如法庭曾作出更正命令，則為有關的土地權益在緊接法庭作出該命令的日期前的價值(條例草案第83(1)(b)及(2)條)。為解決律師會所關注的問題，政府當局對第83(1)(b)條提出修正案，訂明須支付的彌償款額是有關註冊土地的權益在“發生有關錯誤或遺漏的日期”的價值，以及刪除第83(2)條。委員支持擬議修正案，因為該等修正案為彌償款額提供一個較合理的計算基礎。

38. 至於欺詐個案，法案委員會察悉，政府當局建議就此設定彌償上限。須支付的彌償款額為有關的土地權益在法庭作出更正命令的日期前的價值，或財政司司長釐定的款額，兩者中以款額較少者為準(條例草案第83(1)(a)及(3)條)。政府當局建議把財政司司長釐定的款額上限定為每宗個案港幣3,000萬元。

就欺詐個案設定彌償上限的建議

39. 法案委員會察悉，就欺詐個案設定彌償上限的建議，一直備受爭議。過往曾在1994年提交的《土地業權條例草案》，訂明每宗個案的款額上限為港幣2,000萬元。此建議引起不少批評，質疑彌償計劃是否公平，因為物業價值超過港幣2,000萬元的擁有人如因第三者的欺詐行為而失去其物業，將不會獲得十足補償。政府當局在條例草案中維持設定彌償上限的建議，但將每宗個案的上限款額提高至港幣3,000萬元。

40. 鑒於英格蘭、新南威爾斯州(澳洲)及安大略省(加拿大)並不設定彌償上限，法案委員會要求政府當局就其建議提出理據。政府當局認為，彌償計劃是一項自負盈虧的計劃，彌償金應來自使用土地業權註冊制度的人士。由於蓄意的欺詐行為很難預測或防止，因此要有適當的方法限制彌償計劃可能要承擔的責任。此外，亦應在彌償個人權益與一般物業擁有人和買家承擔的代價之間取得平衡。鑒於99%以上的物業交易所涉及的金額少於港幣3,000萬元，擬議上限可為大多數的物業擁有人提供保障。政府會是第一線彌償人，而所得彌償不足以彌補損失的人士，仍可循法律途徑追討不足之數。

41. 法案委員會察悉，律師會、大律師公會、地產建設商會及香港測量師學會(下稱“測量師學會”)反對就欺詐個案設定彌償上限的建議。鄉議局則認為，政府為欺詐個案的物業擁有人提供彌償而承擔沉重的經濟負擔是不智的，但如要實行彌償計劃，此項計劃便應為所有物業擁有人提供保障。設定彌償上限，對物業價值超過港幣3,000萬元的擁有人並不公平。

42. 律師會認為不應設定彌償上限，以確保在土地業權註冊制度下蒙受損失的人獲得適當的補償。測量師學會質疑政府當局為何對價值較高的物業有不同的處理方式。大律師公會認為，設定彌償上限在《基本法》第六及一百零五條下的合憲性很成疑問。地產建設商會亦認

為，只要設定擬議上限是意圖令無辜的擁有人在未獲十足補償的情況下被剝奪其物業，便會抵觸《基本法》第六及一百零五條的規定。

43. 法案委員會非常關注彌償上限的合憲性。《基本法》第六條訂明，香港特別行政區依法保護私有財產權。《基本法》第一百零五條規定，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。

44. 大律師公會指出，《基本法》以第六條向香港特別行政區政府施加保護私人產權的一般責任，同時亦在第一百零五條中，進一步訂明政府有責任保護的各種產權的具體例子。第一百零五條指明的各種權利包括因依法徵用財產而“得到補償的權利”。該條文又清楚訂明，徵用財產的補償應相當於該財產的實際價值，並且不得無故遲延支付。大律師公會認為有一點相當清楚，就是因財產被依法徵用而得到補償的權利，是一項獲保證的憲法權利。同樣，補償款額亦獲得保證，必須相當於財產的實際價值。故此，一旦有證據顯示財產按法例被徵用，政府便有憲法上的責任，確保被徵用財產的人獲支付適當的補償。基於以上理由，研究擬議法例會否造成剝奪私人產權或擁有權的效果，實屬重要。若會造成此效果，當局設定彌償上限，使補償款額減至低於已喪失的財產的實際價值，實際上便會抵觸《基本法》的規定。

45. 法案委員會察悉，政府當局提出下述論據，支持其認為條例草案與《基本法》第六及一百零五條相符這個觀點：

(a) 《聯合聲明》所訂延續性的主旨

《聯合聲明》已確定為可用作解釋《基本法》的指引。《聯合聲明》附件一第六部是與《基本法》第六及一百零五條相對應的部分，當中訂明：“財產所有權，包括財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用財產得到補償.....的權利，繼續受法律保護”。從這點清楚可見，《基本法》第一百零五條訂明的依法徵用財產得到補償的權利，基本上反映回歸前依法徵用財產得到補償的權利。如在回歸前某些對產權的干擾不會產生任何補償權利，這些干擾產權的行為便不大可能屬於《基本法》第一百零五條所指可以得到補償的“徵用”範圍。

(b) 先前的法律

現行土地註冊制度自1844年起實施。在這個制度下，土地權益在某些情況下不可強制執行，而政府不會向因施行該制度而喪失權益的人作出補償。

(c) 比較法理學

澳洲法庭與《歐洲人權公約第一議定書》第一條的比較法理學顯示，預料會有的剝奪財產情況，是國家為公共目的徵用或授權徵用財產。像條例草案這類法例，是一些只調整對立權利的法例，而非就國家徵用或授權徵用財產作出規定的法例，因此不涉及《基本法》第一百零五條所指徵用財產的情況。

46. 雖然如此，但政府當局承認，條例草案會干擾或控制土地產權的擁有權，因而引起另一問題，就是此種干擾或控制是否符合《基本法》第六及一百零五條的規定。就此，政府當局指出，根據歐洲人權公約發展而成的法理學，須在社會整體利益與保障個人產權之間取得公正的平衡，而社會整體利益正是對產權作出任何干擾和控制的最終目的。政府當局認為，擬議彌償計劃符合公正平衡的驗證準則，主要理由有二：彌償計劃的擬議港幣3,000萬元上限款額，足夠為99%以上的交易提供十足彌償；以及即使該計劃不足以悉數賠償損失，也不會剝奪任何人現時向第三方行騙者追討個人賠償的權利，而保證追討得到某一上限款額，可使為追討賠償而採取行動的一方更有把握討回款項。

47. 法案委員會察悉，大律師公會與地產建設商會均不接受政府當局所提出的論據。關於《聯合聲明》方面的論據，大律師公會認為有關論據存在謬誤。該會認同可以借助《聯合聲明》解釋《基本法》，但指出《聯合聲明》並非香港特別行政區的憲法，《基本法》本身才是香港特別行政區的憲法。大律師公會進一步指出，《基本法》維護在回歸前一向存在的產權。該等產權其中一項屬於普通法的基本原則，以下述格言表達：*nemo dat qui non habet*(不能給付自己沒有的東西)，因此，任何擁有人均不會因另一人的欺詐行為而失去其財產擁有權，因為詐騙者不能藉其欺詐行為取得業權，而其本身沒有業權，也就無法把業權轉讓給其他人。法庭在香港特別行政區訴馬維騷(HKSAR v. Ma Wai Kwan David [1997] HKLRD 761)一案中裁定，在詮釋《基本法》時，在中國恢復主權之前一向存在的普通法，在回歸後會繼續適用於香港特別行政區，全國人民代表大會並無需要為此另行表明採用普通法。大律師公會認為，由此推論，普通法中“不能給付自己沒有的東西”的原則，在回歸後繼續適用於香港特別行政區。然而，條例草案卻改變了此項原則，以致除非按有關規定對註冊紀錄作出更正，否則，即使另一人是因欺詐而取得業權註冊，原擁有人亦會喪失其物業的擁有權。在此情況下，詐騙者就能把業權轉讓給另一人，令物業的原擁有人蒙受損失。有一點似乎很清楚，只要擬議法例意在撤除擁有人保留物業擁有權免受欺詐影響的權利，就是剝奪該擁有人的產權，而產權卻是獲《基本法》保障和保證的一項權利。

48. 大律師公會認同實行“不能給付自己沒有的東西”此項原則已有若干限制，但該會認為，《基本法》保留的普通法，亦會受那些在回歸前已經存在的限制所約束。政府不能單憑該等限制先前已經存在，便隨意剝奪不受先前的限制約束的權利。恢復物業擁有權免受欺

詐影響的權利，便是此類權利的其中一種，獲得《基本法》維護和保障。至於有其他先前的限制存在，並不可能成為剝奪該項受保護權利的理由。若政府的論據正確，政府便可憑着該等回歸前已存在的限制，徵用香港特別行政區所有私人財產，而無須作出任何補償。

49. 對於政府當局認為澳洲與《歐洲人權公約》的比較法理學顯示，就此種情況而言，剝奪財產主要指國家為公共目的徵用或授權徵用財產，大律師公會質疑此種比較是否恰當。

50. 政府當局又認為，擬議彌償計劃符合公正平衡的驗證準則。就此，大律師公會指出，即使徵用財產有充分理由支持，並屬於合法，《基本法》也規定必須就依法徵用財產支付適當補償。建議設定彌償上限，在沒有客觀基礎下把補償額限定為港幣3,000萬元，並非《基本法》所規定作出的補償。就《基本法》的規定而論，徵用財產的情況一旦出現，根本就不可能做到公正平衡。至於補償額須視乎當中涉及多少公眾利益而釐定，又或除考慮被徵用財產的實際價值外，若有其他一般利益涉及在內，補償額也應予減少這兩個論點，按《基本法》的規定是絕對不成立的。

51. 為協助法案委員會研究這項具爭議性的事宜，立法會秘書處法律事務部獲請就該事宜提供意見。法律事務部察覺到，條例草案沒有任何直接徵用財產的條文，故此不可能有直接剝奪財產的問題。有一點仍須確定，就是業權註冊制度會否對財產的實質內容造成影響，以至財產實際上被剝奪。從九龍雞鴨欄一案^{註1}看來，法庭似乎已接納《基本法》第一百零五條確實涵蓋財產實際上被剝奪的情況。在條例草案下，不能指當局不會作出任何補償，只是當財產的實際價值超越彌償上限或彌償限額時，補償額並不相當於財產的實際價值。因此，如要針對彌償上限及彌償限額，極其量只可以說兩者可能會導致擁有人喪失部分財產。法例只不過是沒有保證擁有人會獲得十足補償。法律事務部認為，條例草案不是一項意在剝奪擁有人部分財產的法例。相反，與現行法例比較，該條例草案會帶來重大改善，可保證欺詐個案的受害人會獲得款額最高可達彌償上限的補償，而無須向作出欺詐行為的一方提出起訴。條例草案的目的是設立一個業權註冊制度，為財產擁有人提供保障，當中的條文會影響財產擁有人的權利，並對該等權利重新予以界定。設定彌償上限和彌償限額，可能會令擁有人無法全數討回其損失的金額。若引用九龍雞鴨欄一案的論據，可得出一個並非不合理的結論：條例草案是一項屬一般性質的法例，不但影響財產擁有人的權利，而且對該等權利重新作出界定。由此推論，就《基本法》第一百零五條而言，彌償上限及彌償限額不會構成剝奪財產的問題。

註1

在九龍雞鴨欄同業商會訴律政司(Kowloon Poultry Laan Merchants Association v. Department of Justice [CACV 1521/2001])一案中，香港的上訴法庭考慮由原訟法庭呈交的上訴。上訴人是一個家禽批發商會，他們投訴政府規定將售賣雞隻和水禽的地點分開，令他們在財政上損失慘重，而政府更拒絕就該等損失向他們作出補償。他們聲稱，這是《基本法》第一百零五條所指徵用財產的行為。上訴法庭認為，規定將售賣雞隻和水禽的地點分開是一項土地用途管制，而不是徵用財產。

52. 此外，法律事務部贊同政府當局的想法，認為干擾產權或個人之間的法律關係的法則，必須符合公正平衡的驗證準則，才能視為與《基本法》第六及一百零五條的規定相符。求取平衡一方面要考慮設有業權註冊制度為社會所帶來的益處，另一方面要考慮在沒有該制度時擁有人如何得到保障；與此同時，又要考慮一方面要讓大多數擁有人可享有一項徵費合理的彌償計劃，另一方面又要使少數擁有人能就其損失獲得十足彌償。

53. 關於建議設定彌償上限是否抵觸《基本法》第六條的問題，法律事務部表示，在某些情況下，擁有人未必能根據彌償計劃或向政府討回其因任何欺詐、作為或遺漏而蒙受的一切損失，但這並不表示法例沒有保障財產擁有權。

54. 經考慮政府當局、有關各方及法律事務部的意見，委員對於建議就欺詐個案設定彌償上限的合憲性仍有疑問。委員關注到，如在條例草案制定成為法例後，才發現當中的規定違反憲法，會否將該法例廢除。部分委員指出一種可能的情況：有一名擁有價值100億元土地的人士，因第三者作出欺詐行為而喪失其土地的擁有權。按照法例規定，他最多只可獲政府支付港幣3,000萬元的彌償。在此情況下，該名人士依據《基本法》第六及一百零五條，對設定彌償上限一事提出質疑，而法庭其後裁定設定彌償上限與上述憲法條文有抵觸。委員詢問政府當局，若出現此情況，當局會否提請全國人民代表大會常務委員會(下稱“人大常委會”)解釋《基本法》第六及一百零五條。政府當局告知法案委員會，除了在極為特殊的情況下，人大常委會行使《基本法》第一百五十八(一)條所賦予的權力，對《基本法》作出解釋的機會甚微。政府當局全力維護“一國兩制”、高度自治和司法獨立的原則，不會輕率地根據《基本法》第一百五十八(一)條尋求釋法。由於提請人大常委會釋法的問題是因對設定彌償上限是否符合憲法的疑慮而起，因此，政府當局認為其為確證設定彌償上限的做法完全符合憲法而提出的論據，可釋除此方面的疑慮。政府當局向委員保證，在本港實施土地業權註冊制度後，當局會根據該制度在運作上的經驗，檢討彌償計劃及彌償上限款額。一如上文第26(b)段所述，政府當局已建議對條例草案第81條作出修正，訂立新的第(3)款，目的是當有人曾利用無效的文書，試圖處置某擁有人的物業時，該擁有人現時在法律上的地位可維持不變。

彌償基金的運作及財務安排

55. 法案委員會察悉，根據政府當局的建議，彌償基金的運作將受按照條例草案訂立的規例規管。根據條例草案第100(1)條，房屋及規劃地政局局長可訂立規例，賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。鑒於條例草案的主體條文並無提及彌償基金和土地註冊處處長對該基金的權力，委員關注到，在有關規例中訂立該等權力是否足夠。他們認為更恰當的做法，是在條例草案的主體條文中，就設立彌償基金一事作出規定，以及訂明土地註冊處處長在符合房屋及規劃地政局局長根據第100條訂

立的規例的規定下，可管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。政府當局接納委員的意見，並提出修正案，在條例草案中加入新的第87A條，就設立“土地業權彌償基金”作出規定，以及訂明根據第84(1)或(2)(b)條判決的彌償款額須從該基金支付。政府當局又提出另一修正案，在條例草案第6條(處長的職能及權力)中加入新的第(1)(aa)款，訂明土地註冊處處長須在符合有關規例的規定下，負責彌償基金的一般管理及行政事宜。

56. 在彌償基金的財務安排方面，政府當局告知法案委員會，彌償基金是一個財政自給的基金，主要資金來源如下：

- (a) 註冊徵費；
- (b) 犯錯者因其欺詐行為或疏忽而造成損失，政府就有關損失支付彌償後向犯錯者討回的款項；
- (c) 若損失是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏所致，由土地註冊處營運基金支付的款項；及
- (d) 彌償基金款項的利息。

57. 根據政府當局的建議，彌償基金的擬議儲備額為港幣1億5,000萬元，預計會在10年期間累積得到，用以應付突如其來的申索。在《土地業權條例》制定後，政府當局會請求財務委員會批准，在彌償基金累積儲備之前，由政府為該基金安排一筆港幣1億5,000萬元的備用貸款，以應付申索所需。

徵費率

58. 法案委員會關注在土地業權註冊制度下收取的徵費率。政府當局認為徵費不應劃一，而應逐步遞增，以反映所涉物業的價值。在此方面，政府當局曾研究兩種可行的做法，但尚未決定採用哪一種。第一種做法是採用分級制，為在某個指定價值範圍內的任何物業釐定固定徵費率。分級制的好處是申請人可明確知道徵費款額，而無須自行計算及在付款時再次查核有關款額。然而，該機制的缺點是在每一級別內，相對於物業價值的比例來說，中點價值以下物業的買家較中點價值以上物業的買家多付一點費用。第二種做法是按物業價值的百分比評定徵費。此做法較分級制公平，但缺點是買家須各自計算所須支付的徵費，而在收款時又要查核計算所得的徵費額是否準確。政府當局提供了為籌集每年港幣3,750萬元的預算資金^{註2}而採取上述兩種可行做法，分別收取的徵費率估計數字，有關資料載於**附錄III**。

註2

假定每年可能有5至10宗申索，平均7.5宗，每宗申索的平均賠償額為港幣300萬元，而每隔一年可能有一宗申索的賠償額達到港幣3,000萬元的上限。要應付這個數目的申索，彌償基金每年需要3,750萬元。

彌償申索的訟費

59. 法案委員會察悉，根據條例草案第84(2)(b)條，成功申索彌償的人可獲法庭判給提出申索所招致的訟費和開支。政府當局告知委員，如獲判給上述訟費，該筆費用會由彌償基金支付。若該筆費用是用作抗辯因土地註冊處的錯誤或遺漏引致損失而提出的申索，則土地註冊處營運基金須向彌償基金償還該筆費用。

專業彌償保險人提出申索

60. 法案委員會察悉，條例草案第82(5)條明文規定禁止專業彌償保險人藉代位取得任何人具有的針對彌償基金的權利。政府當局的政策目的是，凡專業人士令任何人蒙受損失，將由專業彌償保險人而非彌償基金負責賠償損失。有鑒於此，律師會關注到，擬議條文會導致香港律師彌償基金有限公司日後成為本港物業轉易交易的保險人。政府當局澄清，如專業彌償保險人已支付因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而造成的損失的部分，保險人有權向土地註冊處追討該筆款項。政府當局認為，刪除第82(5)條是達致此目標的最簡單方法。經此修訂後，律師(或其藉代位取得權利的保險人)提出的任何申索，一如任何其他人提出的申索，須符合條例草案第82(1)條所訂的同一驗證準則。

註冊的效力

61. 法案委員會察悉，條例草案適用於所有根據政府租契而持有的土地(第3(1)條)。條例草案亦述明土地的首次註冊在擁有權方面的效力(第14條)、其後的轉移或傳轉註冊的效力(第21條)，以及長期租契註冊的效力(第22條)。由於會採用“白晝改制”機制，委員支持政府當局的建議，將條例草案第14條刪除，以及在新訂第2B部和就新訂附表1A中的《土地註冊條例》土地，加入一項與新土地首次註冊的效力有關的條文。

62. 在轉移或傳轉註冊的效力方面，法案委員會察悉，條例草案第21(1)條訂明，在業權註冊紀錄開立後，其後的轉移或傳轉一經註冊，有關物業即歸屬註冊為擁有人的人。為使該條款更清楚明確，政府當局接納委員的建議，對該條款作出修正，訂明土地的任何轉移一經註冊，則第(1A)款所描述的法律產業權或衡平法權益及權利即歸屬註冊為該土地的擁有人的人。

63. 關於長期租契註冊的效力，法案委員會察悉，條例草案第22(1)條訂明，某人一經註冊成為長期租契的承租人，即獲賦予：

- (a) 該租契的權益(即在租契年期內使用有關物業的權利);及
- (b) 附於有關土地並憑藉該權益而可行使的一切權利。

該人持有此項權益並可行使該等權利，而不受所有其他權益及申索規限。

64. 然而，註冊擁有人及長期租契的承租人會受下列事項規限：

- (a) 政府租契的任何條款及條件；
- (b) 任何影響有關土地的註冊事項；及
- (c) 條例草案第24條具體訂明的任何影響有關土地的凌駕性權益。

凌駕性權益

65. 法案委員會察悉，即使條例草案第24(1)條所述的凌駕性權益並非業權註冊紀錄上任何記項的標的，該等權益也會影響註冊土地。委員察悉，政府當局的政策目的是對可予接受的凌駕性權益作出清晰限制，以及否定針對任何其他沒有註冊的權益所提出的申索，從而使情況更清楚明確。然而，鄉議局認為不應保留凌駕性權益。若政府當局堅持保留凌駕性權益，則應將該等權益記入業權註冊紀錄。政府當局告知委員，香港的現行物業轉易制度及英格蘭、安大略省和新南威爾斯州的業權註冊制度，均容許凌駕性權益存在。此類權益是重要的土地權利，即使不可註冊，也必須受到保障。就很多凌駕性權益而言，辦理註冊是不切實際的，因為公眾人士需為此繳付高昂費用，造成沉重的負擔。

66. 對於政府當局建議規定註冊業權須受某幾類清楚界定的凌駕性權益規限，委員並無異議。與此同時，委員亦曾詳細研究條例草案第24(1)條所列的各項凌駕性權益。委員注意到，若干地役權在第24(1)條中被列為凌駕性權益，包括任何通行權(第(1)(c)(ii)款)、任何引水權(第(1)(c)(iii)款)、任何在《土地註冊規例》所指的文書中規定並已根據《土地註冊條例》註冊或獲接納註冊的地役權(第(1)(c)(i)款)、任何因擁有人出售部分土地而產生的隱含地役權(第(1)(d)款)，以及任何必要的地役權(第(1)(e)款)。

67. 關於條例草案第24(1)(d)條，律師會關注到，擬議條文並未涵蓋所有隱含的地役權。律師會認為，與其設法界定條例草案在甚麼情況下隱含地役權，較容易的做法，可能是只須把第(1)(d)款的施行範圍，局限於法律隱含與處置或傳轉土地有關的任何地役權，而此類地役權並無在任何文書中明文批授或保存。大律師公會對律師會的建議並無異議，但提議在“任何地役權”之後加上“或權利”。政府當局接納上述修改建議，並會動議修正案，對第(1)(d)款作相應修正。

68. 大律師公會又指出，條例草案明顯忽略了一點，就是並無訂定任何條文，以處理可能藉時效歸益權取得地役權的問題。政府當局告知委員，根據英國法律，如沒有使用暴力，未經許可而公然長期使用一幅永久業權土地，則有可能獲得該幅土地的地役權。概括而言，

現時在法律上的情況是，在連續使用從屬土地超過20年後，可藉時效歸益權取得地役權，除非普通法對授予地役權的推定被推翻，又或有關土地的使用是獲得許可或特許的。然而，根據香港的土地法例，藉時效歸益權取得的地役權是否存在，此點並不明確^{註3}。有鑒於此，政府當局不打算把藉時效歸益權取得的地役權納入凌駕性權益之列，因為這樣可能會被解釋為在法律上承認香港存在此類地役權。藉時效歸益權取得的地役權沒有納入凌駕性權益之列，意味任何聲稱藉時效歸益權取得地役權的申索人，可能需要透過《土地註冊條例》所述的知會備忘或《土地業權條例》所述的非同意警告書，來保障其提出的申索。申索人亦可展開訴訟並將待決案件註冊。在有任何法庭作出裁定，排除藉時效歸益權取得地役權的可能性之前，土地註冊處處長會把該等申索當作就註冊而言可能影響土地的申索而予以考慮。

69. 至於大律師公會認為政府當局應考慮訂立具體條文，來處理如何就註冊土地施行時效歸益權原則一事，政府當局向委員保證，對於這個法律政策問題，當局會再詳加考慮。

70. 律師會進一步指出，如條例草案旨在令業權清晰明確，逆權管有這問題便應在條例草案中處理。政府當局告知委員，逆權管有問題是因施行《時效條例》而起，但並非註冊方面的問題。政府當局亦證實，就逆權管有而言，條例草案從來沒有改變法律的意圖。因應律師會、地產建設商會及其他各方對此事的意見，政府當局會在日後訂立法例時提出此方面的改變建議，以供考慮。

可予註冊的事項

71. 法案委員會察悉，在現行契據註冊制度下，凡影響本港土地的文書，均可根據《土地註冊條例》第2條予以註冊。該等文書包括買賣協議、轉讓契、按揭、租賃協議、法庭命令及公契等。委員關注到，在土地業權註冊制度下會如何處理該等文書。因應委員提出的關注，政府當局曾把契據註冊制度下可予註冊的文書與土地業權註冊制度下可予註冊的事項互作比較，詳情載於**附錄IV**。

72. 政府當局告知委員，條例草案第4條訂明在土地業權註冊制度下可予註冊的4類事項，內容如下：

- (a) 《土地業權條例》或任何其他條例明文載述該事項可予註冊(條例草案第4(a)條)；

註3

在香港，Reyes法官在審理 *Kong Sau Ching v Kong Pak Yan* [2004] 1 HKC 119一案時指出，自古至今，時效歸益權的普通法原則似乎甚少在香港實際應用，不論該原則是否在1843年引入香港的英國普通法的一部分。然而，該法官的結論是，若非基於其他理由而作出對原告人有利的裁決，他便準備裁定有關原告人可就受爭議的通行權，藉時效歸益權取得地役權。換言之，在香港藉時效歸益權取得地役權的可能性仍然存在。

- (b) 該事項是一宗註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的交易(條例草案第4(b)條)；
- (c) 該事項是一項命令，而該命令對註冊土地、註冊押記或註冊長期租契有所影響，並且是為強制執行一項判決而發出或作出的(條例草案第4(c)條)；及
- (d) 在任何其他情況下，該事項影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而土地註冊處處長准許將該事項註冊(條例草案第4(d)條)。

73. 委員關注到第4(d)條範圍過於廣泛，故此要求政府當局研究應否對該條款作出修正，以限定土地註冊處處長的權力範圍。經檢討後，政府當局認為宜賦予土地註冊處處長第4(d)條所訂的權力，將影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而未為條例草案第4(a)、(b)或(c)條涵蓋的任何事項註冊。

74. 法案委員會對於政府當局建議把條例草案第4條從第1部(導言)移至新的第2A部(註冊程序及相關事宜)並無異議。

75. 法案委員會察悉，在土地業權註冊制度下，處置和傳轉是兩大類會在業權註冊紀錄上註冊的事項，當中包括種類繁多的物業轉易文書。法案委員會曾詳細研究有關條文(條例草案第5及7部)，而就所涉及的主要事宜進行商議的過程，綜述於下文各段。

處置

76. 處置指註冊土地的擁有人所作出而影響其在該土地的權利的作為。處置的例子包括轉移、押記、押記的解除、地役權、押記令、契諾及公契。政府當局告知法案委員會，在《土地業權條例》制定之後，註冊土地的任何處置只有在根據《土地業權條例》的規定註冊後，對法定產業權或法定權益的轉移才會在法律上有效，但沒有任何規定可使處置的任何權益不會於註冊前在衡平法上生效。

押記令

77. 法案委員會察悉，條例草案第34(1)條訂明，除在某些例外情況下，如某押記令已註冊，其註冊在註冊日期後的5年屆滿時即失效，但押記令可不時重新註冊。鑒於委員關注到，押記令在重新註冊後應保留其優先次序，政府當局就此建議對第34(1)條作出修正，規定如押記令的重新註冊是在該命令當時有效的註冊有效期或重新註冊有效期屆滿前作出的，則該命令須保留其原本的優先次序。

隱含契諾

78. 條例草案第43(a)條訂明，條例草案的條文並不影響《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條的實施。條例草案第43(b)條清楚無疑

地表明隱含契諾不得記入業權註冊紀錄內。鑒於《物業轉易及財產條例》第35(2)條訂明，根據該條隱含的契諾，可在轉讓契或法定押記中予以摒除、改變或擴大，委員關注到在土地業權註冊制度下會如何處理已摒除、改變或擴大的隱含契諾。政府當局告知委員，政府當局的計劃是把已摒除、改變或擴大的契諾及任何新的契諾，與導致該等契諾產生的轉移或押記一併註冊。根據《物業轉易及財產條例》第35(2)條摒除、改變或擴大隱含契諾這一事實，會記錄在業權註冊紀錄中有關轉移或法定押記的備註欄內。由於條例草案並無條文訂明上述機制，政府當局會對條例草案第43條提出修正案，清楚訂明這個機制，以及藉此使《物業轉易及財產條例》第35條與條例草案的條文互相呼應。

79. 委員亦建議政府當局考慮向律師發出指引，說明在土地業權註冊制度下如何處理隱含契諾。政府當局證實會在適當時候發出有關指引。

契諾與公契

80. 法案委員會留意到，契諾與公契的註冊事宜分別在兩項不同的條文(條例草案第50及51條)中訂明。條例草案第50(3)條訂明，在第50條中，“契諾”不包括第51條所指的公契。政府當局告知委員，第51條是因應律師會關注的下述事項而提出的：由於公契在香港是一種非常普遍的影響土地的文書，而要將當中所載的權利、地役權或契諾分開並逐一註冊，亦有一定困難，因此有需要訂立一項條文，就公契的註冊事宜作出規定。

81. 然而，委員察悉法律事務部的意見，就是若把第50(3)條刪去，便不必就公契的註冊事宜另訂條文。由於土地業權註冊制度是一個權益註冊制度，並非文書註冊制度，而公契又是文書的一種，因此，在條例草案中就公契的註冊事宜作出規定，似乎並不恰當。此外，要界定何謂“公契”會十分困難，而在現行法例中，該詞也沒有一個全面的定義。對於律師會關注到，將公契所載的權利、地役權或契諾逐一註冊會有困難，這點可透過提出修正案來處理；在有關的修正案中訂明為公契其中一項契諾並針對相關業權辦理單一註冊，便能達致令所有載於公契並影響註冊土地的地役權、權利及契諾均獲註冊的效果。政府當局始終認為應另訂條文，就公契的註冊事宜作出規定，但同意提出上文所述的擬議修正案。

82. 委員察悉，多層大廈或屋苑業主之間的公契契諾的有效性及其可強制執行性，現時受《物業轉易及財產條例》規管。憑藉《物業轉易及財產條例》第39、40及41條結合的效力，所有使土地得益的公契契諾均可對下述人士強制執行：樓宇佔用人、契諾承諾人(即首位作出契諾的擁有人)及其業權繼承人(例如其後的買家)，以及任何從他們取得業權的人(例如租客)。《物業轉易及財產條例》第41(9)條訂明，公契如已根據《土地註冊條例》的規定在土地註冊處註冊，則契諾承諾人的業權繼承人及從他們取得業權的人，不論實際上是否知悉公契契諾的存在，仍須受該公契約束。鑒於公契所載的契諾可設定使土地得

益和受影響的地役權和權利等，委員關注到，條例草案第51條會否改變對該等契諾的有效性和可強制執行性作出規管的現行法律。就此，政府當局向委員保證，條例草案第51條不會改變現行法律，而契諾的有效性和可強制執行性，仍受上述《物業轉易及財產條例》的條文規管。由於第51條的草擬方式未能達到這政策目的，政府當局建議對該條文作出修正，清楚無疑地表明除在《土地業權條例》規定的範圍內，該條文並不損害《物業轉易及財產條例》第39、40及41條的實施。政府當局亦同意提出修正案，對《物業轉易及財產條例》第41條作出另一相應修訂，規定任何公契所載契諾如已在根據《土地業權條例》備存的業權註冊紀錄上就該契諾所影響的土地而註冊，則契諾承諾人的業權繼承人以及藉着或透過契諾承諾人或其業權繼承人而得業權的人，不論是否知悉該契諾的存在，仍須受該契諾約束(條例草案附表2第94條)。

未成年人作出處置

83. 法案委員會察悉，根據現行法例，未成年人有能力持有或擁有土地，但在他未成年期間則沒有能力處理土地。根據條例草案第61(1)條，未成年人不能夠憑藉其作為土地擁有人的身份，處理註冊土地。

84. 法案委員會亦察悉，根據條例草案第61(2)條，凡未成年人所作的註冊土地處置已予註冊，而接受該項處置的人是真誠地行事，並已就該項處置付出有值代價，以及該未成年人未成年的事實，在該項處置註冊之前，從未有向該人披露，則該項處置不會純粹由於作出處置的人未成年而被判無效。委員注意到，該項擬議條文有別於現行做法。根據現行判例法，即使付出有值代價的真誠買方不知道擁有人尚未成年，未成年人也可將任何處置作廢。政府當局指出，這樣做會削弱條例草案擬為真誠買家提供的保障。然而，條例草案第61(3)條訂明，未成年人的姓名可在業權註冊紀錄上註冊，作為註冊土地的擁有人，但在未成年人的姓名後會加上“未成年人”的字眼，因而披露未成年人未成年的事實。在此情況下，由於未成年人未成年的事實已被披露，故此第61(2)條將不適用，現行的普通法反而會適用。

85. 關於條例草案第61(3)條，委員認為應設立機制，以便當有關的未成年人到達法定年齡時，將“未成年人”的字眼刪除。政府當局接納委員的意見，並提出修正案，在條例草案第80條中加入新的第(3)及(4)款，訂明凡依據第61(3)條，未成年人的姓名作為註冊土地的擁有人被記入業權註冊紀錄，而該擁有人已屆成年，則該擁有人可向土地註冊處處長提出申請，要求刪除在業權註冊紀錄上描述他為未成年人的字眼。處長在收到該項申請時，如信納有關擁有人已屆成年，則須刪除有關字眼。

傳轉

86. 法案委員會察悉，傳轉指根據法庭命令、根據某一條例或藉法律的施行，將註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的業權由一人易

手給另一人。條例草案訂明擁有人死亡、破產個案、清盤及在其他情況下產生的傳轉的註冊事宜。

87. 根據條例草案第62條，凡註冊土地的一名或多於一名聯權共有人死亡，土地註冊處處長在獲得令他信納的關於該人死亡的證明時，須將死者的姓名從業權註冊紀錄刪除。委員建議政府當局考慮死者的姓名應從業權註冊紀錄刪除，還是應保留下來作為舊有紀錄。政府當局告知委員，土地註冊處處長在獲得關於聯權共有人死亡的證明時，會將去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄上“業主姓名”一欄刪除。當局會在其他欄目加入適當的註釋，特別指出擁有權已根據條例草案第62條傳轉至尚存的聯權共有人。在緊接作出有關改動之前載列已去世擁有人姓名的舊有紀錄會予以保存，作為土地註冊處永久紀錄的一部分。市民在繳付訂明費用後，可查閱有關紀錄。

88. 條例草案第62(1)條訂明，凡註冊土地的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，餘下的聯權共有人或承租人須受符合以下說明的權益規限：該名已去世聯權共有人在緊接他死亡之前，是在該等權益的規限下持有該土地、押記或租契的；該等權益是沒有註冊的；以及該等權益是可針對該土地或租契而強制執行的。委員要求政府當局澄清其政策目的，是否要餘下的聯權共有人或承租人須受與聯權共有人死亡之前相同的權利及產權負擔所規限。換言之，聯權共有人死亡時產生的傳轉，除令擁有權改變外，並不會改變現狀，而餘下的聯權共有人持有有關土地，亦須受與以往完全相同的權利及產權負擔所規限，當中沒有任何更改。政府當局證實這是其政策目的，並答允改善第62(1)條的草擬方式，以清楚表明此項政策目的。

89. 條例草案第62(2)條訂明：

- (a) 土地註冊處處長除非信納死者就他在有關的註冊土地、註冊押記或註冊長期租契中的權益，無須根據《遺產稅條例》(第111章)繳付遺產稅(第62(a)條)；或
- (b) 如須就該等權益繳付該等遺產稅，則土地註冊處處長除非信納遺產稅已按照該條例的條文繳付或准予延期繳付(第62(b)條)，

否則不得將死者的姓名從業權註冊紀錄刪除。

90. 關於條例草案第62(2)(a)條，委員認為根據《遺產稅條例》第18條，註冊押記是無須課遺產稅的。政府當局贊同委員的意見，並會從該條款刪除對註冊押記的提述。

91. 關於條例草案第62(2)(b)條，委員關注到，物業買家可如何得知遺產稅已按照《遺產稅條例》的條文准予延期繳付。經檢討後，政府當局認為，即使買方知道遺產稅只是准予延期繳付，也不會消除物業可能的產權負擔。因此，政府當局建議修改第62(2)(b)條所述的先決條件，訂明必須令土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付，或信納有

保證會繳付遺產稅，而此保證足令遺產稅署署長滿意。委員對這項修正建議並無異議。

92. 條例草案第65條就因死亡所致的傳轉以及由遺產代理人所作交易的效力作出規定。委員要求政府當局改善該條文的草擬方式，寫法一如條例草案第62(1)條，以便清楚表明在死亡時產生的傳轉除令擁有權改變外，並不會改變現狀此項政策目的(亦即在註冊土地的擁有人死亡後，註冊為擁有人的遺產代理人持有有關土地，須受與以往完全相同的權利及產權負擔所規限)。政府當局同意對第65條的草擬方式作相應改善。

93. 鑒於條例草案第67條就清盤時產生的傳轉作出規定，委員關注到，在土地業權註冊制度下會如何處理接管財產的事宜。政府當局告知委員，在土地業權註冊制度下，如果是應物業承按人或承押記人的要求，則由法庭委任接管人或根據藉契據作出的法定按揭或衡平法按揭委任接管人的情況，均可支持根據條例草案第77條提出的限制令註冊申請。若法庭是因應一名對土地沒有權益的訴訟當事人提出的申請，而藉衡平法的執行委任接管人，則該名訴訟當事人應同時根據條例草案第74條申請制止令，制止任何不符合委任接管人命令的交易進行註冊。

94. 委員察悉，條例草案第69(2)條規定，土地註冊處處長不得在業權註冊紀錄上記入信託的詳情。鑒於政府當局的政策目的是，第69(2)條不影響將可能載有信託詳情的警告書、制止令及限制令記入業權註冊紀錄內，委員建議政府當局提出適當的修正案，清楚表明此項政策目的。為此，政府當局提出修正案，在第69條中加入新的第(2A)款。

保障土地權益的持有人或申索人

95. 法案委員會察悉，條例草案讓土地權益的持有人或申索人可透過不同途徑，將其權益或申索記錄在業權註冊紀錄上，使權益或申索受到保障。土地權益的持有人或申索人可：

- (a) 根據條例草案第70條申請將關於土地交易的同意警告書或非同意警告書註冊；
- (b) 根據條例草案第74條向原訟法庭申請制止令；及
- (c) 根據條例草案第77條向土地註冊處處長申請施加限制令。

將同意警告書或非同意警告書註冊，會獲認可為根據條例草案發出有關權益的通知。制止令制止將土地的任何交易註冊，限制令則禁止進行指明的交易。

同意警告書、非同意警告書及權益優先次序

96. 法案委員會察悉，條例草案訂明兩種可影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的警告書的註冊事宜。兩者的分別在於其中一種需要先得到條例草案第70(1)條所提述的同意才能註冊(“同意警告書”)，而另一種(“非同意警告書”)則沒有此需要。同意警告書旨在保障欲真誠地以有值代價達成其中包括註冊土地交易的人的權益，而非同意警告書則旨在向擬進行其中包括註冊土地交易的人提出警告，表明提出警告書的人聲稱就該土地享有權益，或已提交針對該土地的擁有人的清盤呈請。然而，非同意警告書的註冊本身，對屬該非同意警告書的標的之權益的有效與否並無影響(條例草案第71(3)條)。任何人不當地並且無合理因由而維持或呈遞一份警告書，須負上支付損害賠償的法律責任(條例草案第73條)。

97. 為協助法案委員會研究有關同意警告書及非同意警告書的擬議條文，立法會秘書處法律事務部獲請比較現行契據註冊制度下《土地註冊條例》與新的土地業權註冊制度下條例草案規管優先次序的條文。法律事務部請法案委員會留意下列與同意警告書有關的事項：

- (a) 如土地並未受任何先前的同意警告書影響，只有在取得擁有人的同意後，才可將同意警告書註冊(條例草案第70(1)(a)條)；
- (b) 如先前的同意警告書已予註冊，只有在取得先前提出該警告書的人的同意後，才可將同意警告書註冊(條例草案第70(1)(b)條)；
- (c) 如未經提出警告書的人明示同意，其後任何權益均不可獲得優先權(條例草案第71(1)(b)條)；及
- (d) 凡某宗交易獲註冊，而該宗交易是一份同意警告書的標的，則其優先次序即追溯至關乎相同交易的第一份同意警告書的優先次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力(條例草案第33(7)(a)條)。

98. 法律事務部告知法案委員會，上文第97(a)及(b)段所載並無在現行契據註冊制度下《土地註冊條例》中訂明。關於上文第97(c)段，《土地註冊條例》第3(1)條的規定具有類似效力。至於上文第97(d)段，《土地註冊條例》所作的規定沒有此種效力，唯一例外是其後的轉讓和已註冊的買賣協議之間的情況，但這是藉法律的施行而非任何法例上的明文規定而產生效力。法律事務部認為，由於知悉原則仍然適用，因此沒有絕對需要透過上文第97(b)及(d)段維持藉同意警告書註冊的權益的優先次序。

99. 委員察悉，法律事務部認為上文第97(b)段所載的規定，會對擁有人處置其土地的權力造成限制。舉例而言，凡承按銀行將一份同意警告書註冊，其後的買家須取得該銀行的同意，才能將買賣協議的

警告書註冊。同一道理，其後的承按人亦須取得提出有關警告書的人的同意，才能將一份同意警告書註冊，來保存其優先權。委員關注到，根據過往經驗，在這方面要取得承按銀行的同意，恐怕會有困難，而且需要支付費用。政府當局理解委員關注的事項，並提出修正案，重新擬寫條例草案第70(1)條。

100. 關於上文第97(d)段，法律事務部認為，按呈遞申請的日期決定優先次序已經足夠。這實際上亦意味繼續實行現時的優先權制度。追溯安排會改變法律，更可能會帶來一些非預期的後果。同意警告書一經註冊，任何其後的押記令即告無效。法律會在此程度上有所改變。根據現行法例，凡擁有人訂立了買賣協議，而在土地轉讓契簽立之前又有押記令獲註冊，則會按該押記令扣押售賣收益(*Ho King-yim v Lau King-mo* [1980] HKLR 42)。根據條例草案的規定，有關轉移會追溯至同意警告書記入註冊紀錄的日期，而有關押記令對所涉土地和售賣收益均不會構成影響(*Willoughby & Wilkinson, Registration of Titles in Hong Kong*, 1995, 103)。因此，債務人以虛假的買賣協議註冊同意警告書，以阻止其債權人對其物業作出押記，也不會有太大困難。法律事務部又指出，在某些情況下，亦可能會造成非預期的後果。如在衡平法上的按揭註冊之前藉同意警告書將轉售協議註冊，轉購人可不受有關按揭規限。因此，購買轉售人在出售有關物業時可略過贖回按揭這一步。同樣，倘物業擁有人同意出售物業在一年後才成交，並設法重新作出按揭安排，則購入物業的買家會較新的承按人享有優先權。委員關注到，建議作出追溯期規定，會改變法律和可能帶來一些非預期的後果。經檢討後，政府當局同意提出修正案，將條例草案第33(7)(a)條刪除。政府當局亦同意提出另一修正案，刪除第33(7)(c)條就非同意警告書作出的類似追溯期規定。

101. 法案委員會察悉，根據條例草案，待決案件可註冊為非同意警告書。條例草案第73條訂明，不當地並且無合理因由而將同意警告書或非同意警告書註冊，會招致支付損害賠償的法律責任。《土地註冊條例》則只訂明法庭有權命令撤銷待決案件，但並無說明一點，就是若某人不當地將待決案件註冊，法庭可否判定該人須作出損害賠償。因此，法案委員會要求政府當局研究條例草案第73條與普通法對侵權行為的損害賠償申索的立場，兩者比較如何。

102. 在研究有關判例後，政府當局得出的結論是，依據有關的判例看來，就引致損失的“不當及具傷害性的”文書註冊而言，受害人是可訴諸法律行動而申索損害賠償的。然而，“具傷害性的”在此情況下是指“無合理及頗能成立的因由”兼且“懷有惡意”。因此，根據普通法就不當註冊提出侵權申索的申索人，可能需要證明“懷有惡意”的元素存在。然而，條例草案第73條沒有規定必須證明“懷有惡意”，背後的原因是，如要證明“懷有惡意”，便要證明不法行為者的意圖，而這點很難做得到。規定作出該等證明，很可能會削弱針對不當註冊提供足夠阻嚇措施的用意，這樣恐怕警告書最終會被濫用。政府當局認為，第73條採用“無合理因由”的驗證準則，應可更有效發揮阻嚇作用，同時仍可保障提出警告書的人的利益，對於任何指稱其“不當地”行事的指控，均可提出簡單直接的抗辯。由於有需要阻止不當的註冊，並就該

等註冊所引起的損害賠償申索提供一個明確的法定基礎，因此，政府當局認為，即使第73條稍為偏離普通法的立場，也是合乎情理的。

103. 委員認為，根據契據註冊制度和土地業權註冊制度就不當註冊提出的申索應彼此一致。政府當局接納委員的意見，並就此對《土地註冊條例》提出相應修訂建議。

制止令與限制令

104. 法案委員會察悉，條例草案訂明兩種對處置的新限制。第一種是“制止令”，是由原訟法庭作出以制止將註冊土地的交易註冊的命令(條例草案第74條)。第二種是“限制令”，是由土地註冊處處長因應某人的申請，在信納有關擁有人就土地進行交易的權力應受到限制的情況下，作出以禁止註冊土地的交易的命令(條例草案第77條)。制止令及限制令均可維持一段指定時間；維持至某事件發生為止，例如未成年人已成年、得到某特定人士的同意等；或概括而言，維持至原訟法庭或土地註冊處處長(視情況而定)作出進一步命令為止。

105. 鑒於在現行制度下，作出禁制令是限制交易的唯一途徑，委員請政府當局澄清禁制令與制止令／限制令的分別。政府當局告知委員，制止令是根據條例草案第74條由法庭授予的特定命令，阻止土地註冊處處長將土地的交易註冊。取得制止令的人須向土地註冊處處長呈遞在業權註冊紀錄作出記項的申請，而該項申請必須連同蓋上原訟法庭印章的法庭命令副本一併遞交。處長須遵照有關命令行事，並相應地將該制止令註冊(條例草案第74(2)條)。在制止令有效期間，任何抵觸該制止令的交易均不得註冊(條例草案第75條)。另一方面，禁制令是法庭根據《高等法院條例》(第4章)第21L條行使其較廣泛的司法管轄權而授予的命令，目的是阻止與訟的某方行使其處置權。

106. 至於制止令與限制令的分別，政府當局告知委員，只有享有土地權益的人才可提出限制令的申請(條例草案第77(1)(a)條)，但任何人均可提出制止令的申請。然而，委員關注到，條例草案第74(1)條並無指明原訟法庭在甚麼情況下可作出命令，制止將註冊土地的任何交易註冊，而土地註冊處處長根據第77(1)條作出限制令的權力範圍亦不明確。

107. 經檢討後，政府當局建議修正條例草案第74(1)條，採用英國的《2002年土地註冊法令》(Land Registration Act 2002)第46(1)條所訂的準則，就是若法庭覺得“這樣做是有需要或可以達到保障與註冊產業權或押記有關的權益或申索的目的”，法庭便可如此行事。政府當局又建議修正條例草案第77(1)條，採用英國的《2002年土地註冊法令》第42條所訂的準則，當中會作出一些適當改動，規定土地註冊處處長只有在信納註冊土地或註冊押記的擁有人或註冊長期租契的承租人進行該土地、押記或租契的交易權力應受到限制後，才可將限制令記入業權註冊紀錄，以防止土地、押記或租契的交易無效或不合法，或保障與土地、押記或租契有關的權益或申索。政府當局進一步建議採納英國的做法來界定有權提出限制令申請的人，並建議在第77條中加入新的

第(5)款，以訂明“利害關係人”的定義。為了讓政府當局有時間仔細研究“利害關係人”的定義範圍，委員接納該詞所指的其中一類人士，是屬有關規例訂明的某類別的人。就此，委員要求政府當局在《土地業權條例》生效之前訂立有關規例。政府當局答允這樣做，亦表明在草擬有關規例的過程中，會參考英國的《土地註冊規則》的有關條文。

土地註冊處處長及土地註冊處處長以外的其他人向法庭提出申請

土地註冊處處長向原訟法庭申請指示

108. 法案委員會察悉，條例草案第88條訂明，凡有疑問或難題或條例草案並無作出規定的事項時，土地註冊處處長可向原訟法庭申請在法律原則方面的指示。委員要求政府當局說明訂立第88條的理據、界定該條文賦予土地註冊處處長的權力範圍，以及解釋為何把該條文納入條例草案第10部(上訴)內。

109. 政府當局告知委員，很多實施業權註冊制度的司法管轄區均設有機制，讓註冊當局可向法庭呈述個案，以徵詢法庭的意見。舉例而言，根據英國的《1925年土地註冊法令》(Land Registration Act 1925)，處長獲賦予若干權力，將個案轉呈法庭以徵詢意見。新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》(Real Property Act 1900)亦准許當地的土地註冊處處長向法庭提出申請，以徵詢意見。政府當局認為，在條例草案中訂立類似條文相信會很有用，尤其是在土地業權註冊制度實施初期。藉着此個機制可就重要的法律問題尋求指示，從而有助土地交易適時進行，事事清楚明確。政府當局的用意是，土地註冊處處長只應在遇到法律問題，而該等問題對其根據條例草案履行職務、行使權力及執行職責有廣泛重要性的情況下，才採取該條文所訂明的做法。政府當局預計該項權力不會經常運用。土地註冊處處長必須向法庭提出完備合理的理由，解釋他為何要向法庭尋求指示，而不依賴其法律顧問的意見行事；否則，法庭可拒絕就其申請作出指示。政府當局同意對條例草案第88條作出修正，以明確反映此政策目的。政府當局亦證實第88條原擬作為一般適用的條文，而不應放在條例草案第10部。

110. 就上文所述而言，委員支持政府當局的建議，將第88條移至條例草案第2部(組織及行政管理)，重訂為新的第6A條。委員察悉，根據該項新條文，如在執行或行使由《土地業權條例》或根據《土地業權條例》委予或賦予土地註冊處處長的任何職能或權力方面，產生任何法律問題，土地註冊處處長可向原訟法庭申請指示。部分委員仍然關注到有否需要訂立該條文，因為土地註冊處處長可向律政司尋求法律意見，以及在申請人與處長有爭議時提出司法覆核。至於委員詢問有否其他擔任類似職位的政府官員，擁有與土地註冊處處長在原有第88條下所擁有者相若的權力，政府當局指出，類似條文可在本港與無力償債有關的法例中找到，例如《破產條例》(第6章)第82(3)條訂明，受託人可就破產案所引起的任何特定事宜，向法院申請指示。同樣，根據《公司條例》(第32章)第200(3)條，清盤人可就清盤案所引起的任何特定事宜，向法院申請指示。破產管理署署長及受託人甚少行使提請法庭作出指示的權利。然而，當署長遇到一項複雜的法律問題，而

該問題對其履行公職有廣泛重要性時，向法庭尋求指示的做法證明是有用的。

111. 儘管新的第6A條的適用範圍較原有第88條狹窄，部分委員仍關注到當局會否訂立規例，對土地註冊處處長根據新的第6A條行使權力作出規管，以及訂明有關的實施程序。政府當局同意研究是否需要訂立規例。政府當局又同意考慮部分委員的意見，就是若所提出的申請可能需要進行多方參與的聆訊，便有需要確保另一方知道其應採取甚麼步驟，以及在此情況下所享有的權利，特別是當有關條文可能影響根據條例草案第89條針對土地註冊處處長的決定而提出上訴的時候。

土地註冊處處長以外的其他人向原訟法庭提出申請

112. 條例草案第95條訂明，享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契中的權益的人，可藉呈請或原訴傳票，就關於土地、押記或租契的業權或權益的任何問題向原訟法庭提出申請。鑒於該條文與就土地的賣方或買方提出的申請作出規定的《物業轉易及財產條例》第12條相比，適用範圍較廣，委員要求政府當局說明把第95條的適用範圍擴大的理據。政府當局告知委員，由於條例草案涵蓋的權益和事項種類繁多，因此宜訂立程序，以解決由買方、申索凌駕性權益的人、提出警告書的人、承押記人、承租人或享有土地、押記或租契中的權益的任何其他人所提出，而與土地、押記或租契的業權或權益有關的法律問題。

113. 委員關注到，條例草案第95條中對“呈請”的提述已不合時宜，因為市民大眾現在甚少會藉呈請，就業權問題向原訟法庭提出申請。就此，政府當局同意從該條文中刪去對呈請的提述。至於委員關注到就第95條所涉程序訂立規則的事宜，政府當局指出，根據條例草案第91條，終審法院首席法官可為規管根據條例草案向原訟法庭提出的申請訂立規則。

土地界線

114. 法案委員會察悉，在契據註冊制度下，土地界線並無任何保證。在過往於1994年提交的《土地業權條例草案》中，政府當局並無建議在土地業權註冊制度下為土地界線提供任何形式的保證。雖然有些關注團體曾提出意見，指保證土地界線應是土地業權註冊制度的一部分，但政府當局認為，本港測量土地界線的歷史短淺，因此保證土地界線會引起不少問題。由於只有那些自1980年大地測量基準設定後測量的土地界線(當中涉及的現有物業僅佔總數約7%)可以即時確定，政府當局維持其以往的建議，在條例草案中不為土地界線提供任何形式的保證。然而，政府當局建議在條例草案第92(1)條中設立途徑，讓註冊土地的擁有人可向地政總署署長申請釐定其地段的界線。

115. 法案委員會察悉，鄉議局贊成政府當局讓註冊土地的擁有人向地政總署署長提出釐定地段界線申請的建議。但鄉議局認為，當註冊土地的擁有人提出有關申請時，地政總署署長如認為現有土地界線

圖可接受作釐定該地段界線之用，應先聯同有關的分區測量處核實該圖則，才按照條例草案第92(3)(c)條安排將圖則註冊。法案委員會亦察悉，測量師學會認為最重要的是土地業權註冊制度應提供可靠而齊備的土地權益詳情紀錄，當中包括顯示有關土地的面積、界線及布局的圖則。該會察悉政府當局並不打算根據條例草案，就土地界線提供任何形式的保證，但認為政府當局應處理新界的丈量約份地段界線的問題，使舊有的土地測量紀錄達到所訂標準。在此方面，測量師學會關注到，根據條例草案第92(2)(b)條，地政總署署長不得就根據集體政府租契(即舊批約地段的政府租契)持有的地段釐定地段界線。

116. 法案委員會對鄉議局和測量師學會所關注的事項表示理解，並要求政府當局考慮兩者的意見。關於鄉議局對條例草案第92(3)(c)條的意見，政府當局證實會列明準則，以決定土地界線圖(包括由地政總署測繪處擬備的現存圖則)是否可接受作釐定地段界線之用和在土地註冊處註冊。至於測量師學會對條例草案第92(2)(b)條的關注，政府當局同意刪除該款，以解決該會所關注的問題。

117. 鑒於地政總署署長釐定地段界線應令市民大眾受惠，委員認為，條例草案第92條應在《土地業權條例》生效後而非在12年“保存期”屆滿時開始實施。因應委員的意見，政府當局證實，第92條會在《土地業權條例》生效後開始實施，但該條文只適用於根據該條例註冊的土地。政府當局擬在適當的條例中訂立類似條文，適用於尚未根據《土地業權條例》註冊的土地。

118. 法案委員會又要求政府當局提供資料，說明處理根據條例草案第92(1)條提出的釐定地段界線申請的程序，以及所需的時間和費用。政府當局告知法案委員會，地政總署署長會依循條例草案第92(3)條訂明的程序來處理此類申請。對於地政總署署長認為現有圖則可以接受的個案，處理申請的時間應不超過兩星期，而有關費用(不包括土地註冊處收取的註冊費)會按收回成本原則收取。根據政府當局目前的估計，收費額約為1,100元。至於土地擁有人須委聘認可土地測量師進行土地界線測量的個案，地政總署署長需時約4星期才能完成審核圖則的程序，而所收取的費用(不包括註冊費)亦會按收回成本原則計算。根據政府當局目前的估計，收費額約為6,500元。

119. 對於部分委員關注修正地段界線的事宜，政府當局證實，條例草案並無任何條文，就修正市區或新界地段界線的事宜作出規定。如未徵得有關地段擁有人的同意而修正受影響私人地段的界線，可能會影響私有產權，亦有可能造成人權方面的影響。委員得悉，地政總署署長現正積極與鄉議局磋商，探討可採取甚麼措施處理此事。

政府當局會採取的跟進行動

120. 一如上文第23段所述，對於政府當局建議《土地業權條例》在制定兩年後生效，以便有充足時間，訂立相關的規例及敲定向法律

執業者和市民大眾提供的指南，法案委員會並無異議。應委員的要求，政府當局承諾：

- (a) 在《土地業權條例》生效之前，訂立**附錄V**所載的各項規例；
- (b) 在《土地業權條例》制定與生效相距的兩年期間，對該條例進行檢討；及
- (c) 在適當時候就《土地業權條例》的擬議生效日期，徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登該條例的生效日期公告。

政府當局又同意，該生效日期公告應為由立法會審批的附屬法例。

121. 應律師會的要求，政府當局亦承諾：

- (a) 與律師會合作，以便在《土地業權條例》實施之前，解決任何仍然備受關注的問題，以及處理在進一步研究該條例草擬方式的過程中引起關注的事項；及
- (b) 不會實施《土地業權條例》，直至律師會針對因《土地業權條例》引致的任何申索而從律師彌償基金作雙重付款的問題，檢討《律師(專業彌償)規則》和專業彌償計劃，並就此作出任何相應修訂。

122. 政府當局亦承諾採取**附錄VI**所載的跟進行動。

委員會審議階段修正案

123. 法案委員會對政府當局提出的修正案沒有異議。法案委員會並無提出任何修正案。

建議

124. 法案委員會支持政府當局的建議，在2004年7月7日恢復條例草案的二讀辯論。

諮詢內務委員會

125. 內務委員會在2004年6月25日的會議上，支持上文第124段所載法案委員會的建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月30日

《土地業權條例草案》委員會
Bills Committee on Land Titles Bill

委員名單
Membership List

主席 Chairman	吳靄儀議員	Hon Margaret NG
副主席 Deputy Chairman	何俊仁議員	Hon Albert HO Chun-yan
委員 Members	黃宏發議員, JP	Hon Andrew WONG Wang-fat, JP
	劉健儀議員, JP	Hon Miriam LAU Kin-yee, JP
	譚耀宗議員, GBS, JP	Hon TAM Yiu-chung, GBS, JP
	鄧兆棠議員, JP	Dr Hon TANG Siu-tong, JP
	石禮謙議員, JP	Hon Abraham SHEK Lai-him, JP
	陳偉業議員	Hon Albert CHAN Wai-yip
	黃成智議員	Hon WONG Sing-chi
	葉國謙議員, JP	Hon IP Kwok-him, JP
	劉炳章議員	Hon LAU Ping-cheung
	余若薇議員, SC, JP	Hon Audrey EU Yuet-mee, SC, JP
	(合共：12名委員) (Total : 12 members)	
秘書 Clerk	陳美卿小姐	Miss Salumi CHAN
法律顧問 Legal Adviser	顧建華先生	Mr KAU Kin-wah
日期 Date	2003年3月19日 19 March 2003	

《土地業權條例草案》委員會

就條例草案提出意見的團體／人士名單

- * 1. 香港地產建設商會
- * 2. 消費者委員會
- * 3. 香港律師會
- * 4. 香港測量師學會
- * 5. 香港大律師公會
- * 6. 新界鄉議局
- 7. 香港中文大學香港亞太研究所所長
- 8. 香港會計師公會
- 9. 香港銀行公會
- 10. First American Title Insurance Company

備註：

“*” 表示曾派代表出席法案委員會會議的團體。

土地業權註冊制度

可能推行的兩個計劃的估計徵費率

下列數字是按照在2002至03年度註冊的轉讓契數目及價值，以取得3,750萬元資金計算出來，並只作說明用途。

固定收費幅度 5個價值級別	固定百分比計劃 0.017%
<75萬元 90元	25萬元的物業收費42.5元 75萬元的物業收費128元
75萬元至300萬元 340元	100萬元的物業收費170元 250萬元的物業收費425元
300萬元至1,000萬元 900元	350萬元的物業收費595元 750萬元的物業收費1,275元
1,000萬元至2,000萬元 2,200元	1,000萬元的物業收費1,700元 2,000萬元的物業收費3,400元
2,000萬元至3,000萬元 4,000元	3,000萬元的物業收費5,100元
超過3,000萬元 4,000元	3,000萬元以上的物業收費5,100元
說明： 每個級別內每一物業的徵費相同。	說明： 每一物業的徵費百分率相同，所收取的款額因每一物業的價值而異。

(資料來源：政府當局提供的有關“彌償計劃 —— 徵費率及其他事項”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件)附件A)

**現行契據註冊制度與
擬議土地業權註冊制度下
可予註冊事項的比較**

在契據註冊制度下可予註冊 的文書	《土地業權條例草案》如何處理 有關事項 (數目和字母顯示條例草案第4條中 賦予所需權力的條款)
1. 臨時買賣協議	1. 同意警告書－4(a)
2. 買賣協議	2. 同意警告書－4(a)
3. 轉售及購買協議	3. 同意警告書－4(a)
4. 補充買賣協議	4. 同意警告書－4(a)
5. 轉讓契	5. 轉移－4(a)
6. 歸屬轉讓契	6. 轉移－4(a)
7. 建築按揭	7. 押記－4(a)
8. 按揭	8. 押記－4(a)
9. 法律押記	9. 押記－4(a)
10. 債權證	10. 押記－4(a)
11. 第二按揭	11. 第二押記－4(a)
12. 按揭轉移	12. 轉移－4(a)
13. 承按人的按揭權利抵押給第 三者	13. 註冊押記的押記－4(a)
14. 綜合按揭	14. 非同意警告書－4(a)

在契據註冊制度下可予註冊 的文書	在土地業權註冊制度下可予註冊的 事項
15. 樓花的衡平法上的按揭	15. 同意警告書－4(a)
16. 按揭協議	16. 同意警告書－4(a)
17. 按揭契據修訂書	17. 押記－4(a)
18. 附有否定質押條款的按揭貸款轉讓契	18. 非同意警告書－4(a)
19. 補充按揭	19. 押記－4(a)
20. 附帶抵押	20. 押記－4(a)
21. 再進行押記	21. 其後押記－4(a)
22. 解除押記收據	22. 註冊押記的解除－4(a)
23. 免除	23. 註冊押記的解除－4(a)
24. 解除	24. 註冊押記的解除－4(a)
25. 再轉讓契	25. 註冊押記的解除－4(a)
26. 附有否定質押條款的租賃得益轉讓契	26. 非同意警告書－4(a)
27. 附有否定質押條款的售賣收益轉讓契	27. 非同意警告書－4(a)
28. 局部免除	28. 註冊押記的局部解除－4(a)
29. 局部再轉讓契	29. 註冊押記的局部解除－4(a)
30. 局部解除	30. 註冊押記的局部解除－4(a)
31. 局部收據	31. 註冊押記的局部解除－4(a)
32. 局部清償	32. 註冊押記的局部解除－4(a)
33. 租契	33. 租契－4(a)
34. 租賃協議	34. 租契－4(a)
35. 租賃權的轉讓契	35. 租契－4(a)

在契據註冊制度下可予註冊的文書	在土地業權註冊制度下可予註冊的事項
36. 租契協議	36. 同意警告書－4(a)
37. 分租租契	37. 租契－4(a)
38. 分租約	38. 租契－4(a)
39. 許可證	39. 交易－4(b)
40. 信託聲明書	40. 轉移－4(a)
41. 遺囑認證書	41. 傳轉－4(a)
42. 遺產管理書	42. 傳轉－4(b)
43. 家庭協議證明書	43. 交易－4(b)
44. 送讓契	44. 轉移－4(a)
45. 允許書	45. 轉移－4(a)
46. 向政府放棄租住權契據	46. 轉移－4(a)
47. 收地通知	47. 凌駕性權益－4(a)
48. 轉歸通知	48. 凌駕性權益－4(a)
49. 公契	49. 公契－4(a)
50. 公契分契	50. 公契－4(a)
51. 再編配份數備忘錄	51. 交易－4(b)
52. 授權書	52. 交易－4(b)
53. 交換契據	53. 轉移－4(c)
54. 分產契	54. 交易－4(b)
55. 委任受託人－《新界條例》第18條	55. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
56. 繼任	56. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)

在契據註冊制度下可予註冊的文書	在土地業權註冊制度下可予註冊的事項
57. 尚欠管理費的押記備忘錄	57. 押記 – 4(a)
58. 死亡證	58. 傳轉 – 4(a)
59. 平邊契據 – 土地分割	59. 分割 – 4(a)
60. 平邊契據 – 更改姓名	60. 更改姓名 – 4(a)
61. 修正契據	61. 交易 – 4(b)
62. 確認契據	62. 交易 – 4(b)
63. 確認免除	63. 註冊押記的解除 – 4(a)
64. 確認法定押記	64. 法定押記 – 4(a)
65. 確認買賣協議	65. 同意警告書 – 4(a)
66. 確認轉讓契	66. 轉移 – 4(a)
67. 更改建築物名稱備忘錄	67. 影響註冊土地的事項 – 4(d)
68. 註銷協議	68. 撤回同意警告書 – 4(a)
69. 撤銷書	69. 撤回同意警告書 – 4(a)
70. 更改法團名稱註冊證書	70. 更改名稱 – 4(a)
71. 佔用許可證	71. 影響註冊土地的事項 – 4(d)
72. 分割業權契約	72. 交易 – 4(b)
73. 非絕對押記令	73. 押記令 – 4(c)
74. 絕對押記令	74. 押記令 – 4(c)
75. 傳訊令狀	75. 非同意警告書 – 4(a)
76. 強制執行的法庭命令	76. 強制執行判決的命令 – 4(c)
77. 把財產歸屬某人的法庭命令	77. 傳轉 – 4(a)
78. 破產令	78. 傳轉 – 4(a)

在契據註冊制度下可予註冊的文書	在土地業權註冊制度下可予註冊的事項
79. 中止通知書	79. 撤回非同意警告書－4(a)
80. 豁除令	80. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
81. 《建築物條例》第33(1)條所述的命令	81. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
82. 《建築物條例》第24(1)條所述的命令	82. 凌駕性權益－4(a)
83. 《建築物條例》第26條所述的命令	83. 凌駕性權益－4(a)
84. 《建築物條例》第27A條所述的命令	84. 凌駕性權益－4(a)
85. 《城市規劃條例》(第131章)第23(4A)條所述的違例發展通知書	85. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
86. 《刑事罪行條例》第153B條所述的封閉令	86. 凌駕性權益－4(a)
87. 《法律援助條例》第18A(1)條所述的財產的押記證明書	87. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
88. 同意書	88. 凌駕性權益－4(a)
89. 讓與權限制刪除書	89. 凌駕性權益－4(a)
90. 修改書	90. 凌駕性權益－4(a)
91. 放棄書	91. 凌駕性權益－4(a)
92. 不反對書	92. 凌駕性權益－4(a)
93. 完成規定事項證明書	93. 在其他成文法則下可予註冊的事項－4(a)
94. 提名	94. 影響註冊土地的事項－4(d)

在契據註冊制度下可予註冊 的文書	在土地業權註冊制度下可予註冊的 事項
95. 《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》第4條所述的重新發展令	95. 在其他成文法則下可予註冊的事項 – 4(a)
96. 存放業權契據備忘錄	96. 押記 – 4(a)

(資料來源：政府當局提供的有關“可予註冊事項的比較”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(04)號文件)附件)

《土地業權條例》生效前須制定的規例

1. 《土地業權規例》

這些規例會涵蓋條例草案第 100(1)條所述或在其他條文提及關於訂立規例的大部分具體條文。這些規例以外的情況在下述其他規例中處理。

2. 《土地業權彌償基金規例》

這些規例會訂明根據條例草案第 87A 條設立的彌償基金的詳細運作情況，亦會涵蓋第 100(1)條第(zh)至(zm)款所述的事宜。

3. 《土地業權(費用及徵費)規例》

這些規例會根據第 98 條訂立，當中訂明須就第 1 款載列的事項付予土地註冊處處長的費用，以及根據第(2A)款為彌償基金的目的而須支付的徵費額。

4. 《土地業權過渡性規例》

這些規例會根據第 100(1)(zp)條訂立，並訂明支持附表 1A 第 8 及 9 條所需的事項及任何其他純屬過渡性的事項。

5. 法庭規則

終審法院首席法官可根據第 91 條，為規管上訴及其他申請而訂立任何必需的規則。

所有規例(第 1 至 4 項)均須訂立，以確保新制度能夠順利推行。所有規例會在條例生效前制定。

終審法院首席法官可酌情決定是否訂立第 5 項所述的規則。政府當局會在法例獲得通過後把有關事宜轉交他考慮，並要求他在法例生效前訂立必需的規則。

《土地業權條例草案》委員會

在《土地業權條例草案》制定後
政府當局會採取的跟進行動一覽

A部：訂立規則和規例

除擬訂條例草案第100條特別指出的規例外，政府當局亦同意在規例方面採取下列行動：

1. 在**條例草案原有第4(a)條**的相關規例中，指明其他條例(例如《刑事罪行條例》(第200章)第153M條)所訂與處所有關的通知及命令，可透過甚麼方法根據原有第4(a)條註冊為其他成文法則明文規定的事項(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第26項)；
2. 查證現時有否任何關乎法庭的法例，對土地註冊處處長根據**條例草案新的第6A條**行使權力作出規管，並研究是否需要訂立規例，以訂明有關的實施程序(2004年6月1日法案委員會第三十三次會議的跟進行動一覽第6項)；
3. 建議由終審法院首席法官訂立規則，規管根據**條例草案第95條**向法庭提出申請的事宜(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第29頁)；
4. 在《土地業權條例》生效之前訂立規例，訂明在界定何謂“利害關係人”的**條例草案第77(5)(c)條**中所提述的某類別的人(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第4項)；及
5. 就上文第4項而言，在《土地業權條例》生效之前訂立各項有關規例，並在適當時候就《土地業權條例》的擬議生效日期，徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登該條例的生效日期公告(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第5項)。

B部：擬備指引、指南及類似的文件

土地註冊處同意擬備下列文件，利便推行新的土地業權註冊制度：

6. 條例草案一旦獲通過成為法例，即會為律師、地產代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他諮詢刊物。在草擬該等文件時會徵詢有關專業團體的意見，並會在條例草案生效前印發該等文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第4項)；及

7. 擬備類似英國土地註冊處處長發出的執行指引及說明摘要，解釋警告書、限制令及制止令的使用事宜，供市民及執業人士參考。政府當局亦會確保上述文件，以及就條例草案所訂事項的註冊事宜發出的所有執行指引及說明摘要，會在土地業權註冊制度實施之前備妥，而該等指引和摘要亦會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第40項及2004年4月13日法案委員會第二十八次會議的跟進行動一覽第4(d)項)。

C部：在條例草案獲通過成為法例後提出的進一步相應修訂

政府當局同意考慮因應條例草案而作進一步相應修訂，詳情如下：

8. 由於現時藉契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此會對有關法例作其他相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽第11項)；
9. 向民政事務局局長轉述以下意見，以便其考慮對《建築物管理條例》(第344章)第2條“公用部分”的定義作出修訂：“公用部分”的原有定義和擬議修訂定義不夠全面，未能涵蓋一切有關情況，例如增補公契便可能不在該定義範圍內。有關定義亦未必能夠排除一種情況，就是建築物有若干部分專供作公共用途，因而不屬公用部分(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第9項)；
10. 在條例草案的範圍以外，考慮應如何處理在與“祖”有關的情況下註冊為擁有人的事宜，以解決法案委員會所關注的問題，就是《新界條例》(第97章)第15條只規管與宗族、家族或“堂”有關的情況(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第14項)；
11. 請香港律師會(“律師會”)處理《律師(一般)事務費規則》(第159章，附屬法例)的相應修訂，作為實施土地業權註冊制度的整體安排的一部分(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第35頁)；
12. 在條例草案制定與生效相距的兩年期間，檢討條例草案中對在現行契據註冊制度下備存的註冊紀錄的提述，即“在土地註冊處內備存的土地註冊紀錄”或“根據《土地註冊條例》備存的土地註冊紀錄”，並因應需要精簡有關用語(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第15項)；
13. 確保任何與《物業轉易及財產條例》(第219章)不相符的條文，均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第28項)；及

14. 在條例草案獲得通過直至土地業權註冊制度開始實施的一段期間，以附屬法例形式提出任何其他需再作的相應修訂，由立法會按先審議後訂立的程序審批(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第33項)。

D部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文

政府當局同意在條例草案獲通過成為法例後，檢討下列條文：

15. 在條例草案制定與生效相距的兩年期間進行若干研究，並與律師會及其他有關各方磋商，重新考慮助理法律顧問關注的下述事項：**條例草案第29(1)條**一律禁止透過根據條例草案註冊以外的其他方法，來設立、終絕、轉移、更改或影響土地，而第(2)款又對此作出說明，將會大大影響擁有人處置其物業的權力(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第2項)；
16. 重新研究**條例草案第33(8)條**，並處理律師會因該條款保留當中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”一語而提出的關注事項(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第3項)；
17. 重新研究**條例草案第35(3)條**，以釋除律師會的疑慮，因該會認為條例草案為註冊押記提供的保障恐怕過於有限(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第5項)；
18. 檢討**條例草案第43條**，當中應考慮助理法律顧問的意見，就是隱含契諾應在註冊後而非在有關轉移簽署時生效(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第14項)；
19. 考慮如何處理助理法律顧問所關注的下述事項：由於**條例草案第81(4)條**提述“在業權註冊紀錄上的記項”，以致有一點並不清楚，就是對於根據《土地註冊條例》(第128章)註冊的土地，當有人因欺詐或可使無效的交易而就該等土地提出更正要求時，可否在《土地業權條例》生效後作出更正(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第8項)；及
20. 在適合的條例中訂立與條例草案**第92條**相若而適用於尚未根據《土地業權條例》註冊的土地的條文後，檢討**條例草案第92條**的規定(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第13項)。

E部：其他事項

政府當局亦承諾在條例草案獲通過成為法例後，採取下列行動：

21. 在土地業權註冊制度臨近實施時，重新計算有關“彌償計劃：徵費率及其他事項”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件)附件A所載價值超過3,000萬元的物業的估計徵費率，然後會考慮適用於

每一物業價值的徵費率(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第15項)；

22. 待擬妥條例草案的條款後，便會與有關各方討論相關的程序、表格和文件。這項工作會與擬備條例草案所訂規例的工作同步進行，而在有關規例提交審批之前，會向委員作出介紹(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第18項)；
23. 考慮公眾人士或公眾人士的代表律師在符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定的情況下，可如何按擁有人的名字為物業進行查冊(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第20項)；
24. 就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，徵詢律師會的意見，以便法律執業者日後知道如何處理該註冊紀錄(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第16項)；
25. 在條例草案生效前解決若干問題，例如根據條例草案第44(1)條，在土地業權註冊制度下須備存哪些文件。政府當局同意在條例草案獲通過成為法例後，與律師會解決此等問題(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第23項)；
26. 在適當時候提供英國相關判例的資料，說明法庭如何詮釋**條例草案第81條**中“缺乏適當的謹慎”一語(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第7(b)項)；及
27. 就鄉議局對有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件)所提的意見，盡快向鄉議局作出回覆，並把有關覆函副本送交法案委員會(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第25項)。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月24日