

2004 年 3 月 23 日

討論文件

立法會規劃地政及工程事務委員會

《土地註冊條例》

刪除暫止註冊契約

目的

本文件就當局對暫止註冊契約問題的檢討提供報告。

背景

2. 《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》(條例草案)接受審議時，各方同意土地註冊處處長應獲權力，從土地登記冊刪除因錯誤或其他問題而被中止註冊的契約記項。當局是應律師會的要求而提出這點建議。因土地註冊處不能在 2002 年 12 月前提供暫止註冊契約副本供查冊之用，因而對田土轉易造成問題，以致難以確立物業的業權。暫止註冊契約亦可能妨礙業權人參與物業交易。

3. 審議條例草案時未能達成協議如何訂立條文，在法庭下令恢復註冊已刪除的契約時，處理契約的優先權問題。為免阻礙通過修訂條例草案的其他重要措施，當局抽出草案內有關暫止註冊契約的條文，但保留容許土地註冊處提取契約副本供公眾查閱的部分。條例草案在 2002 年 7 月 11 日生效。當局答應作進一步研究，並在諮詢法律界後再提出辦法，處理刪除暫止註冊契約的問題。

4. 條例草案保留了條文，讓公眾查閱暫止註冊契約的副本。有關條文已在 2002 年 12 月生效，使律師得以評估在上述日期後遭暫止註冊的契約具有什麼法律效力，並向客戶提供意見。

5. 我們在 2002 年 11 月 8 日，向事務委員會提交立法會 CB(1) 192/02-03(03) 號文件，建議修訂《土地註冊條例》的附屬規例，處理刪除暫止註冊契約的問題。律師會支持修訂這些附屬規例。立法會秘書處法律事務部的意見載於立法會 LS 22/02-03 號文件。有關意見認為，雖然法例內似有規定土地註冊處處長有權就刪除暫止註冊契約訂立規例和法庭可覆檢處長的決定，但他們對一點有所保留，就是土地註冊處處長是否擁有明示或暗示的權力訂立規例，規定所建議的文書優先次序。當局被促請進一步研究此問題。

檢討

6. 當局已把截至 2002 年 12 月 31 日止尚餘的 2 374 份暫止註冊契約分類。各類暫止註冊契約及暫止註冊的理由現表列於附件 1 和附件 2。當局亦已詳細研究 60 份長期暫止註冊的轉讓契約。研究旨在確定若刪除暫止註冊契約但不處理優先次序的問題，是否確有風險會令任何一方受損。

結果

7. 土地註冊處所得的結果如下：

- (a) 在詳細研究所涵蓋的 60 宗個案中，提交契約的律師行並無回應土地註冊處的查詢；
- (b) 在 60 宗個案內，有 21 宗其後有文書註冊；以及
- (c) 在 6 宗個案中，其後的文書因轉讓契約暫止註冊而被中止註冊。

8. 從附件 2 可知，暫止註冊契約的主要理由是存在律師可輕易糾正的輕微差異或契約因不影響土地而須撤回。在對某些轉讓契約的詳細研究中，當局發現把暫止註冊契約置之不理亦未嘗不可，但上述(c)段提及的 6 宗個案顯示情況不能一概而論。若刪除暫止註冊契約但卻不設上訴機制，對有關人士可能仍有風險。

法律意見

9. 當局就該問題尋求進一步的法律意見。律政司指出，刪除暫止註冊契約的辦法要具備下列內容：

- (a) 刪除權力和刪除程序；
- (b) 上訴機制，以推翻土地註冊處處長的刪除決定；
- (c) 若刪除決定錯誤，法庭可使暫止註冊契約恢復在土地登記冊註冊；另外尚有恢復註冊契約的優先次序；以及
- (d) 沒有恢復註冊情況下的賠償。

10. 律政司亦指出，不宜在規例內訂立條文確定優先次序，要引入這類條文，修訂《土地註冊條例》是較恰當的做法。

民事補救方法

11. 當局曾考慮受暫止註冊契約影響的人士有否其他補救方法可以採用，有關人士可採用的民事補救方法如下：

(a) 普通法

(i) 違約

暫止註冊契約的某一方，如認為文書遭中止註冊牽涉違約問題，可控告違約的一方。這方面可能涉及兩種合約關係，其一是文書所涉各方的合約，其二是各方與其律師的合約。

(ii) 疏忽的侵權行爲

文書遭中止註冊或《土地註冊條例》未獲遵守，其原因若是對暫止註冊契約任何一方在法律上負有謹慎責任的人士違反責任，則如任何一方因而受損，受損方可控告違反責任一方疏忽。律師對客戶一律負有謹慎責任，須合理地謹慎，防止發生他可合理預見可能使客戶受損的行爲或遺漏。在案件本身的具體情況下，被告是否對原告負有謹慎責任，屬於事實範疇的問題。

(b) 法定申索

《土地註冊條例》第 23A 條規定，土地註冊處處長如故意或疏忽不遵守第 23 條，須對因此造成的任何損失或損害負上法律責任。因此，如能證明土地註冊處處長故意或疏忽不註冊暫止註冊契約，則有關契約的各方可根據第 23A 條提出申索。

(c) 犯錯方／受影響方

契約某方的行爲如導致契約中止註冊或不獲註冊，則犯錯方有沒有法律上的補救方法，屬於事實範疇的問題。舉例來說，不獲註冊的原因若是犯錯方沒有指示，則他大概不能按合約或疏忽的侵權行爲採取行動。此外，除了暫止註冊契約各方外，中止註冊也可能影響並非契約一方的其他人士的利益。一般來說，視乎個案的具體情況，只要這些人士符合法律的規定，他們也許可以採取(a)及(b)段所述的行動。

未來路向

12. 去年就上述事項作進一步討論的結果顯示，儘管暫止註冊契約的數目不多，而目前亦已有多項補救措施，但仍有需要修訂法例，就刪除暫止註冊契

約作出規定，以保障受影響人士的利益，並考慮是否需要就上訴、恢復註冊及補償訂立條文。當局已進一步確定，要達到上述目的，必須修訂主體法例。

13. 鑑於今屆立法會會期餘下時間的立法議程緊密，以及土地註冊處處長需致力《土地業權條例草案》的有關工作(該條例草案是重要的法例，影響本港整體的土地註冊制度，有關的法案委員會亦已就條例草案召開過 26 次會議和進行廣泛的諮詢)，因此政府不可能優先處理這項立法建議。我們打算在下一屆立法會會期提交對《土地註冊條例》進行必要修訂的建議，就刪除暫止註冊契約作出規定。我們稍後會就法例修訂建議諮詢各議員。

14. 目前，我們會繼續促請律師重新提交修訂契約以完成註冊或撤回契約。

徵詢意見

15. 請議員注意政府的檢討結果，以及在稍後提交法例修訂建議的意向。

房屋及規劃地政局

2004 年 3 月

附件 1

暫止註冊契約類別

| 類別 | 暫止註冊契約數目 |
|---|-------------|
| 1. 買賣協議－包括補充買賣協議、轉售合約、臨時買賣協議等 | 421 |
| 2. 轉讓契約－包括送讓契、轉歸契約、同意書等 | 182 |
| 3. 按揭－包括法律押記、債權證、存放業權契據、轉讓按揭、按揭契據修訂書、押記、轉按、抵押按揭、按揭協議、補充按揭、第二按揭、第三按揭、建築按揭等 | 174 |
| 4. 進一步押記、進一步法律押記、進一步建築押記、租賃轉讓、銷售收益轉讓 | 10 |
| 5. 再轉讓－包括解除按揭、解除責任及清償債務的文件等 | 91 |
| 6. 法庭命令及判詞 | 727 |
| 7. 根據《建築物條例》第 33(1)條發出的證明書、管理費／收費欠款備忘錄等 | 9 |
| 8. 信託聲明 | 10 |
| 9. 租契／租約／批租協議／租約的分租協議 | 100 |
| 10. 遺囑認證及遺產管理書 | 36 |
| 11. 承諾書 | 11 |
| 12. 部分贖回／部分解除等 | 7 |
| 13. 公契／管理協議／批地公契／公契分契／管理保證書 | 15 |
| 14. 授權書 | 24 |
| 15. 交換契／劃分契／分割契 | 6 |
| 16. 委任管理人(一切祖／堂的事務) | 3 |
| 17. 再註冊文書 | 139 |
| 18. 雜項 衡平法按揭、發放／清償管理費／清償管理收費備忘錄、各類文據等 | 409 |
| 總計 | 2374 |

| 暫止註冊契約理由 | 暫止註冊契約數目 |
|--|-------------|
| 1. 不影響土地的文書 | 576 |
| 2. 不遵行《印花稅條例》的規定 | 128 |
| 3. 不遵行土地註冊處通函第 102/108 號的規定(只適用於再註冊的個案) | 146 |
| 4. 文書與註冊摘要的資料不符，或文書與註冊摘要上的資料有遺失／行文錯誤 | 797 |
| 5. 不遵行土地註冊處通函第 15/96 號的規定(紙張大小、顏色等) | 38 |
| 6. 註冊摘要的地址不符合土地註冊處通函第 6/95 號的規定(通函訂明不同情況下註冊摘要須採用的地址格式) | 31 |
| 7. 律師簽發的註冊摘要證明書欠妥(例如尚欠簽署、日期有誤等) | 40 |
| 8. 文書或其中部分(例如附表、簽署頁等)或圖則的份數超額／不足 | 26 |
| 9. 不遵行土地註冊處通函第 3/99 號的規定(涉約方的姓名／名稱) | 42 |
| 10. 所提交的文書並非正本或並非屬可接受的副本形式 | 60 |
| 11. 註冊費用不正確 | 11 |
| 12. 須提交其他文件註冊／再註冊後才可為文書註冊 | 53 |
| 13. 質疑涉約方是否符合資格管有土地 | 85 |
| 14. 其他 | 341 |
| 總計 | 2374 |