

2009年10月7日
討論文件

立法會發展事務委員會與司法及法律事務委員會

研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

《土地業權條例》與《物業轉易及財產條例》的比較

目的

為確保《物業轉易及財產條例》（第 219 章）（《物業轉易條例》）的條文與《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）的條文能夠互相協調，政府當局就兩項條例作了比較。本文闡述有關比較工作，以及相關的修訂建議。

背景

2. 當時的《土地業權條例草案》的法案委員會成員要求政府當局檢討《業權條例》，以確保能於《業權條例》制定至生效期間的一段時間內，修正《業權條例》與《物業轉易條例》之間不協調的條文。因應上述要求，也作為《業權條例》制定後檢討工作的一部分，政府當局已檢討《物業轉易條例》的每項條文，並以之與《業權條例》的條文作比較，目的是找出互不協調及互相抵觸的地方。政府當局亦已檢討《業權條例》附表 3 所載就《物業轉易條例》作出的相應修訂。

《物業轉易條例》與《業權條例》的比較

3. 根據是次檢討的結果，我們建議《物業轉易條例》應與《業權條例》同時並行。我們得悉，《物業轉易條例》的作用是将立法當時影響土地的法例編纂為成文法則，引進改革以矯正缺漏以及簡化物業轉易的文件和程序；而《業權條例》的作用則是引入業權註冊制度，以及為《業權條例》適用的土地的相關文書及事項的註冊事宜訂立條文。我們

無意把《物業轉易條例》和《業權條例》合併。如果《物業轉易條例》和《業權條例》之間沒有不協調的地方，《物業轉易條例》可同樣適用於《業權條例》適用的土地；如果出現不協調，則建議對《物業轉易條例》或《業權條例》作出修訂，以配合有關情況。

諮詢

4. 《物業轉易條例》應與《業權條例》同時並行的建議和政府當局的建議修訂均已提交《業權條例》檢討委員會考慮。在該會各委員中，香港律師會（律師會）對這個議題最感興趣和關心。

5. 律師會的工作小組（工作小組）已就政府當局的建議修訂提出意見和觀點。工作小組原則上同意檢討的建議。工作小組與政府當局持相同的看法，認為《物業轉易條例》和《業權條例》應該獨立運作。

6. 政府當局已考慮工作小組的意見，並已深入考慮有關條文及與工作小組交換意見。

建議修訂

7. 政府當局認為須就《物業轉易條例》的條文與《業權條例》的條文之間出現牴觸或存疑的地方作出修訂，詳情列於下文第 8 至 11 段。

8. 《物業轉易條例》第 10 條訂明，如果法團是財產的聯權共有人，該法團一旦解散，有關財產須轉予其他聯權共有人。《業權條例》第 63 條述及聯權共有，但只規管聯權共有人死亡時產生的傳轉。工作小組及政府當局同樣認為《業權條例》第 63 條須擴闊至包括作為聯權共有人的法團解散時的傳轉。

9. 依據《物業轉易條例》第 12A 條，在產權負擔人在本司法管轄權以外地方，或無法尋獲或不知誰是產權負擔人，或無法肯定誰是產權負擔人的情況下，法院可在一筆適當數額的款項繳存法院後，解除有關物業的產權負擔。根據《業權條例》第 41 條，如果土地註冊處處長（處長）信納該條文載述的條件（即押記應支付的金錢已經全部或部分

支付，或押記的條件已經完全符合或部分符合），便須刪除或更改提述該註冊押記的記項。由於處長行使第 41 條賦予的權力時會因調查程序超出處長的行政職能而可能有困難，亦因為現時已有《物業轉易條例》第 12A 條下的既定法定程序，因此第 41 條的效果或未能如原本預期般可行。工作小組和政府當局同樣認為《物業轉易條例》第 12A 條的範圍須予擴闊，使之適用於《業權條例》適用的土地，而《業權條例》第 41 條應予刪除。

10. 《物業轉易條例》第 56 條訂明按揭可以藉經簽署的收據解除。該條文為按揭的解除或再轉讓訂出快捷簡易的方法。只要符合《業權條例》第 40 條（*註冊押記的解除或部分解除*），我們不反對在《業權條例》下維持這種方法。現建議廢除《業權條例》附表 3 第 90 條所載的修訂。該條文訂明《物業轉易條例》第 56 條不適用於註冊土地。工作小組同意這項修訂建議。

11. 依據《物業轉易條例》附表 1 第 II 部第 3 段所隱含以賣方作出的契諾，賣方以妥善的業權及沒有未披露的產權負擔的情況下轉讓土地。《業權條例》第 23 和第 25 條訂明，土地的歸屬須受政府租契所載的原權益保留條款、新權益保留條款等、任何註冊事項以及凌駕性權益所規限。政府當局認為《物業轉易條例》附表 1 第 II 部第 3 段所載的契諾須作出修訂，以訂明凡是《業權條例》適用的土地，該契諾受《業權條例》訂明的事項規限。工作小組同意這項建議。

12. 《物業轉易條例》第 4(1)條訂明法定產業權須以契據處置。在當時的《土地業權條例草案》委員會審議階段討論期間，有委員提出為認可現行以契據處置土地的做法作相應修訂的問題。我們曾建議《物業轉易條例》第 4(1)條應予修訂，以訂明對於《業權條例》適用的土地而言，法定產業權的設定、終絕或處置應同時依循《物業轉易條例》第 4(1)條及《業權條例》第 32(1)條。有關修訂建議旨在表明在處置《業權條例》適用的土地時，相關文書必須在《業權條例》下註冊以使有關處置生效。我們在顧及工作小組的意見作出深入考慮後，接受在訂立註冊規定上，《業權條例》與《物業轉易條例》所訂以契據處置法定產業權的規定並無牴觸。政府當局同意工作小組提出不修訂《物業轉易條例》第 4(1)條的建議。

13. 在檢討後，政府當局認為《業權條例》附表 3 中部分對《物業轉易條例》作出的相應修訂並無需要。下文第 14 及 15 段闡述有關詳情。

14. 《物業轉易條例》附表 2 第 A 部載列可用提述方法收納在協議中的契諾及條件。協議各方可自由修訂有關契諾及條件；而《業權條例》附表 3 第 92 條載述就該等契諾和條件的修訂並無需要。我們現建議廢除第 92 條。

15. 根據《業權條例》第 99(1)條，處長可指明任何文件的格式。《物業轉易條例》附表 3 所載的格式並非強制性的，而且按《業權條例》附表 3 第 87 條所訂，該等格式不會用於《業權條例》適用的土地。因此，政府當局認為無須根據《業權條例》附表 3 第 93 條為格式 1、格式 4 和格式 5 作出修訂。我們建議廢除第 93 條。

未來工作

16. 政府當局認為在檢討過程已找出《物業轉易條例》與《業權條例》所涉及的重要涵接問題，以確保兩項條例能夠順利並行。若再察覺其他問題，政府當局會諮詢律師會。各修訂所涉及的條文的草稿一經擬備，我們亦會向律師會徵詢意見。

發展局

2009 年 9 月