

立法會

Legislative Council

立法會 LS78/08-09 號文件

關於政府當局在《土地業權條例》制定後
所採取的跟進行動
(立法會CB(1)1028/08-09(01)號文件的附件A)
的觀察所得

項目 編號	關於最新情況的觀察所得
1	<p>有關如何處理兩類法庭命令的方式的解釋，似乎暗示屬於舊制度的文書註冊的概念，對草擬工作仍有很大的影響。</p> <p>(a) 就個案(a)而言，"命令本身會作為文書註冊"一語的意思並不清晰。在業權註冊制度下，並沒有關於文書註冊的規定。因此，該命令本身無法進行註冊。需要註冊的應是知會備忘或警告書。目的是要提醒或會處理該項受影響物業的人士，有關物業須受該命令所規限。</p> <p>(b) 倘有關的傳轉並無在相關的業權註冊紀錄內註冊，則達成土地權益歸屬的法庭命令並不會影響該幅土地。就相關程序的有關各方而言，每項法庭命令均在作出後立即生效。然而，只有在土地歸屬已註冊為傳轉後(按照政府當局的建議)，而不是在命令本身獲註冊後，有關的命令方會對土地生效。</p>
2	議員可能希望得知律政司曾就第9條提出甚麼意見。
3	-
4	(a) 議員可能希望得知，建議刪除處長作出的限制令(有別於法庭作出的制止令)的原因為何。該建議的焦點可能只是集中在兩項命令的效能，但卻可能沒有充分考慮到，最初建議在法例中分別這訂明兩項命令的目的。再者，現時亦不清楚成本因素是否已獲充分考慮。

	(b) 由於政府當局決定刪除與限制令有關的各項條文，因此並無制定規例以進一步界定就第78(5)(c)條而言，"有利害關係的人"所指的是甚麼人。
5	-
6	-
7	-
8	《物業轉易及財產條例》是為契據註冊制度而制定的。該條例的擬寫基礎，是只以契據處置土地，以及相關的物業轉易做法。在香港的所有土地均已轉為註冊土地後，該條例所涉及的事宜，將會受《土地業權條例》所規管。議員可能需要考慮，應否規定《物業轉易及財產條例》須與《土地業權條例》協調，以便在適當的時候，其條文仍具意義及適用。《物業轉易及財產條例》第4(1)條是該等條文的其中一例，因為在所有業權只能以註冊方式轉易的情況下，該項條文便會與《土地業權條例》第32(1)條不一致。
9	議員可能希望得知，就"公契"的定義所建議的修訂，是否足以涵蓋所有與土地及建築物有關的相互契諾的不同類別契約。
10	議員可能希望得知，政府當局將會提出哪些修訂。政府當局已被促使注意到，把"祖"或"堂"註冊成為擁有人將會出現的陷阱，並建議應將之視為土地信託，其司理則註冊為信託人，但須受《新界條例》(第97章)第15條訂明的條件所規限。議員可能希望得知，"祖"或"堂"存在與否的問題，是否須視乎有否在土地註冊處註冊而定。
11	-
12	議員可能希望得知，第(a)及(b)段所載列的解決方案是否已充分考慮過，出現相關用語或詞句的法律條文，在"註冊"成為處置土地的唯一模式後，是否需要與《土地業權條例》協調。
13	-
14	議員可能希望得知，哪些相應修訂必須納入修訂法案。
15	政府當局並無提及法律顧問對《土地業權條例》第32條表示異議的基礎。法律顧問的異議，是因為該項條文具有改變法律及不當地限制業權擁有人及其他人等處置土地權益的權利。退回租契和藉時效歸益權設定地役權只是闡明第32條如何改變法律的例證。《2002年英國土地註冊法令》(English Land Registration Act 2002)的相應條文(第27條)則謹慎得多，並且顯示，就實施業權註冊制度而言，類似第32條的全面涵蓋性質的條文，並非不可或缺。

16	現行的條文以旨在保存普通法的"追溯"原則。有關的刪除建議似乎會導致法律更改。建議的新規則在迄今有關地產物業或物業轉易的法學範疇中，並沒有任何根據。
17	第37(3)(b)條是關於《物業轉易及財產條例》與《土地業權條例》之間是否必須加以協調的問題的另一例證。
18	實施業權註冊制度或會引致物業轉易的做法出現根本性質的變改，尤以完成轉易的方式為然。關於第45條應否修訂的問題，必須待土地買賣的轉易做法在業權註冊制度下完全確立，方可就此作出決定。
19	此項目屬草擬問題，但與《土地業權條例》下的彌償政策有關。政府當局必須澄清，"在業權註冊紀錄上的記項"一語的原意所指為何。
20	-
21	-
22	-
23	政府當局應在若干指引或作業守則內清楚訂明有關的政策及程序，以免造成任何偏袒或任意專斷的印象。此外亦須注意任何可能會出現的濫用及欺詐情況，因為對判定債權人及尋求經濟濟助的婚姻訴訟當事人而言，可供進行的查冊工作將會非常有用。
24	-
25	此問題應在轉制後的轉易做法的前提下考慮。
26	議員可能希望得知，所接獲的意見為何及有關的建議修訂為何。
27	-

立法會秘書處
法律事務部
2009年5月