

《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五月十五日提出的書面意見的回應

- (1) 當局在考慮律師會在二零零一年五月十五日提出的書面意見(下稱第二份意見書)後，作出下述回應。
- (2) 「暫止註冊契約」副本
- (a) 當局重申大部分的暫止註冊契約都很快交回，並妥為修改。交回的契約會迅速完成註冊，已註冊的文件可按正常途徑查詢和索取副本。律師會第二份意見書第 2.2 和 2.3 段所述交契一方拒絕提供副本只是一些特別的情況，而律師會並沒有提供實質的事例。如土地註冊處須備存所有暫止註冊契約的副本以配合此等特別情況，增加的額外成本(包括複印文件所延誤的時間)顯然會由其他被暫止註冊契約的用戶承擔。其實這是不必的，因為提供文件副本的責任主要在交契一方身上。
- (b) 在第二份意見書的第 2.4 段，律師會指政府機構通常拒絕提供暫止註冊契約副本。當局並不察覺有這樣的事情發生。由於文書和註冊摘要一般均妥為擬備，因此政府部門提交的文書很少會暫止註冊。在少數情況下，如提交文書須暫止註冊，政府部門會盡快修改文件，並把文件交回完成註冊。
- (c) 在第二份意見書的第 2.5 段，律師會表示不應為節省開支而犧牲

公正。當局須指出提供文件副本的責任主要是在擬備文件的交契一方身上。如「公正」有被犧牲，這並不因當局要節省開支，而是交契一方拒絕提供副本。

- (d) 關於第二份意見書的第 2.6 段，請參考當局在二零零一年四月二十六日發出的第一份回應中的第 2(b)(ii)段，其中指出土地註冊處會核對交回的文書，以確定該文書並非一份全新的文件。
- (e) 關於第二份意見書的第 2.7 段，當局認為《個人資料(私隱)條例》附表 1 第 3 原則與考慮《土地註冊條例》的目的無關。我們應參考《土地註冊條例》中的條款來考慮該條例的目的，而提述《土地註冊條例》第 5 條是相關和恰當的。
- (f) 關於第二份意見書的第 2.8 段，當局希望法律界人士放心，土地註冊處一向致力妥善而公平地執行《土地註冊條例》。
- (g) 關於第二份意見書的第 2.9 段，當局重申提供暫止註冊契約副本的責任主要是在擬備文件的交契一方身上。
- (h) 當局認為提供暫止註冊契約副本的事宜並不屬於《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》的範疇。律師會在這方面的憂慮應由土地註冊處和律師會另作商討。

(3) 核證文書副本

備悉。

(4) 刪除暫止註冊契約

- (a) 當局重申，現行《土地註冊(修訂)條例草案》中的建議，土地註冊

處會通知其認為會受刪除建議影響的人。因為《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 44 條規定法定產業權的按揭只可藉法定押記作出了，所以建議加入「承按人」類別，就必要另外加入「承押記人」的類別。由於「承押記人」類別涵蓋的範圍非常廣泛，包括身為法定產權承按人的承押記人、法庭發出押記令的承押記人、發出建築命令的押記人(會是建築事務監督)或發出欠交管理費用押記的承押記人。究竟應否向所有上述承押記人發出刪除建議通知，則要視乎個別情況而定。如這類承押記人/承按人會受刪除建議的影響，則會根據條例草案的現行條款向他們發出通知。當局不建議把「承按人(及承押記人)」列入每次均會收到通知的人。

(b) 向法庭提出申請

當局認為不會造成誤會。《高等法院條例》(第 4 章)已說明上訴法庭的司法管轄權。《高等法院條例》第 13(4)條規定，上訴法庭具有該上訴所來自的法院或審裁處的所有權限及司法管轄權。上訴法庭在行使上訴司法管轄權時擁有建議的第 15A(3)條規例所引述「法庭」的所有權力。

(c) 文件的優先次序

(i) 在 Sweet & Maxwell 出版的第六版 Stroud's Judicial Dictionary of Words and Phrases 司法字典第一冊中，就「處置」有以下載述 -

『「處置」及「轉予」一詞必定旨在包括和盡蓋各種可想到的藉各方行為或法律行動而達到轉移物業目的的方式。』

- (ii) 根據上述定義，合約是其中一種處置產業或土地權益的方法。
- (iii) 律師會提出《物業轉易及財產條例》(第 219 章)，以支持合約有別於處置的論據。當局並不同意律師會的詮釋。《物業轉易及財產條例》第 3(1)條就「土地售賣合約或其他土地處置合約」所訂立的條文顯示，「售賣」是處置的一種。《物業轉易及財產條例》第 3(2)條引述「合約或其他產權處置」，這明顯說明合約是處置的一種。
- (iv) 當局仍然認為在建議的第 15A(5)條規例加入「或任何因此而訂立的合約」是不恰當的。