

## 《土地業權條例草案》 主要問題的立場報告

### 目的

條例草案委員會會議曾就涉及《土地業權條例草案》的主要政策問題進行討論。本文件列明政府目前就這些問題所持的立場，以及政府對未來路向的建議。

### 轉制機制

2. 政府一向認為《土地業權條例草案》應包含一個機制，可符合成本效益地把在新法例生效前已經存在的物業轉至業權註冊制度，而這個機制也可盡量擴闊業權註冊紀錄的涵蓋範圍。《土地註冊條例》繼續適用於仍未轉制或基於任何原因而被禁止轉制的物業。新例生效後在政府新批租契的土地上的所有物業，都會直接納入業權註冊制度。
3. 條例草案為現有物業提供兩個轉制途徑。第一個途徑是在法例生效後任何物業首次轉讓時都須強制申請轉制；第二個途徑是現時業主可在法例生效後隨時申請自願轉制。上述兩個途徑的申請都需附連由律師簽署的妥善業權證明書。
4. 條例草案規定不論是自願還是強制申請把現有物業轉至新制，都需出示由律師發出的妥善業權證明書。這樣做可為有關權利提供保障，尤其是防止因將業權註冊而導致非書面第三者權利遭剝奪。
5. 律師會就這項建議提出多項首要的關注。他們認為在缺乏一個覆核和裁定不明確個案的機制下，規定律師發出妥善業權證明書的做法會使他們承擔不可接受的責任。政府則認為由土地註冊處設立這樣的機制並不適當，因為這樣做既增加物業轉易工作的費用和複雜性，也難於防止濫用的情況出現。
6. 當局也考慮過另一方案，就是即使業權欠妥，也容許律師發出有所保留的證明書。然而，政府和律師會未能就如何實施這個制度取得共識。
7. 土地註冊處應要求研究在澳洲若干州份採用的機制，該機制把在契約註冊制度下的現有物業在一段時間後轉至業權註冊紀錄，而這個時限通常跟時效法例的條文有關連。這個方法稱為‘白晝改制’，與早前建議的‘午夜轉制’以資識別。根據‘午夜轉制’的改制方案，現有物業會在發出短期通知後轉至業權註冊制度。為此，將要修訂現時的《土地註冊條例》，確保有關非書面衡平法權益在轉制過程中會得到合理保障。

8. 在與律師會進行討論後，土地註冊處已擬備一個詳細計劃以實施這個機制。詳情載於附件 A，我們也應委員在 1 月 30 日會議上提出的要求，表列如何在不同時間處理不同類別的物業。我們已就這方面和律師會跟進，現正等待律師會正式確認他們同意政府透過拍賣或招標新批出租契的物業，在法例生效後應可直接納入業權註冊制度。若律師會作出該確認，政府認為這個機制屬切實和合理的未來路向。這個機制：

- (a) 可以一次過把大部分現有物業轉至新制；
- (b) 在作出重大改革前有充裕時間發出通知；
- (c) 透過將通知書註冊，為非書面衡平法權益的持有人提供新方法保護他們的權益。目前這些非書面衡平法權益不可予註冊；
- (d) 在維持現有保障權益措施的同時，確保付出有值代價的買方在一段時間過後可以更有保障地進行交易，因為他們不會受沒有藉發出通知書或提出警告書記入註冊紀錄的非書面衡平法權益規限；
- (e) 不會增加物業交易的費用。

9. 附件 B 載列建議中的‘白晝改制’須對條例草案作出更改的初步評估。政府現正與其他主要有關團體接觸，向他們述明這個轉制機制的修訂建議並徵詢他們的意見。

## 彌償條文

10. 根據條例草案，物業一經納入業權註冊制度，如有欺詐情況出現而令不知情註冊擁有人喪失業權，他便可獲彌償，而彌償上限設定為 3,000 萬元。此外，因土地註冊處處長的錯誤或遺漏，令業權註冊紀錄載有或遺漏記項而蒙受損失的人都會獲得彌償，此彌償款額則是沒有上限的。

11. 有意見就欺詐個案上限及在這些個案中交由法庭決定是否作出更正的條文的作用表示關注。大家承認，與目前的安排相比，付出有值代價的不知情買方在這項安排下會得到較大的保障。然而，由於討回物業的機會減少及如果物業價值超越上限，則這項安排可能會對不知情前度擁有人不利。

12. 政府堅持早前文件所列明的立場，即這些條文符合《基本法》及人權的考慮。此外，政府仍然認為有需要在欺詐個案設定彌償上限，以便把彌償計劃供款的成本維持在市民可負擔的合理水平。經檢討過與欺詐個案有關的法例，以及考慮到許多現有物業擁有人會繼續受這些條文保護的關注，政府擬修正條例草案有關更正的條文。我們會提出委員會審議階段修訂建議，訂出對因偽造而令業權有所改變的不知情業主有利的更正。這些建議載於附件 A(第 17 段)。

## 未來路向

13. 當諮詢其他團體的工作完成後，以及如這個經修訂的方案普遍得到各界接受，政府便會研究上述建議並作出決定。在準備逐項審議條例草案條文的同時，土地註冊處正着手安排與立法會法律顧問及律師會工作小組討論技術上的問題。

房屋及規劃地政局  
2004年2月

## 經修訂的“白晝改制”機制

### 一般架構

1. 由《土地業權條例草案》生效日起，所有‘新土地’(將被界定為在新例生效當日或之後獲政府透過拍賣或招標批出的土地)會納入業權註冊制度。新土地會根據條例草案註冊，而土地業權會歸屬予作為註冊擁有人的獲批地人。
2. 由生效日起，任何在生效日之後藉非書面衡平法權益引致的申索，只會在有關申索的通知已獲註冊的情況下，才可影響付出有值代價的買方。
3. 由生效日起計 12 年屆滿時，除非針對轉制的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，否則所有沒有註冊的土地都會自動轉至根據《土地業權條例草案》運作的業權註冊制度。《土地註冊條例》登記冊上的現時業主，會成為《土地業權條例草案》業權註冊紀錄上的首名擁有人。
4. 在 12 年過渡期間，所有影響沒有註冊土地的現有或新設定的非書面衡平法權益，都可根據《土地註冊條例》藉着註冊將被稱為‘知會備忘’的警告通知書而得到保護。在《土地註冊條例》登記冊上的知會備忘會在轉至《土地業權條例草案》註冊紀錄的過程中繼續存在，並會繼續保護有關權益及根據《土地業權條例草案》自動以非同意警告書的形式生效，而其優先次序可根據《土地註冊條例》追溯至其註冊日期。
5. 如沒有註冊的土地存有業權或實益權益方面的糾紛，則申索人可根據《土地註冊條例》記入‘針對轉制的警告書’，以防止有關土地轉至業權註冊紀錄。只要登記冊上載有有效的針對轉制的警告書，該土地便會保留在《土地註冊條例》的制度下。
6. ‘知會備忘’和‘針對轉制的警告書’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針對轉制的警告書註冊，須承擔損害賠償的責任。
7. 物業在 12 年屆滿轉至業權註冊紀錄後，對於付出有值代價的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)均無效，除非這類衡平法權益在 12 年過渡期間，已經根據《土地註冊條例》藉若干註冊方式而得到保障。

8. 對於沒有付出有值代價而取得土地的人來說，即使他們把任何土地轉至業權註冊紀錄，都不能阻止非書面衡平法權益持有人保護他們的權益。權益持有人可根據《土地業權條例草案》的條文藉着註冊適當的警告書、限制令或制止令以保護其權益。然而，註冊必須在首名擁有人向付出有值代價的買方或承押記人作出一項土地處置前辦妥。

### **‘針對轉制的警告書’**

9. 至於沒有註冊的土地方面，針對轉至業權註冊紀錄的警告書可由新例生效起計 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提出的任何申索註冊。
10. 提出警告書的人可隨時撤回警告書，而業主也可隨時向法庭申請命令刪除警告書。任何人如沒有合理理由呈遞錯誤的警告書，有法律責任向業主作出所引起任何損害的賠償。
11. 提出警告書的人必須採取迅速行動了結業權或權益的糾紛。除非提出警告書的人已展開法律程序作出申索，否則針對轉制的警告書會在 12 個月後失效。只有法庭可在接獲申請後行使酌情權延長這些警告書的註冊期限，而延長期限的申請必須在 12 個月有效期結束前提出。在有效期失效後，同一人不可就同一因由提出新的警告書。

### **知會備忘**

12. 現有非書面衡平法權益持有人可根據《土地註冊條例》將一份稱為知會備忘的警告通知書註冊，以便將他們的權益註冊，註冊可在 12 年的期間完成。在轉至業權註冊制度後，這類知會備忘會被視作及以針對物業而提出的非同意警告書的形式生效。

### **白晝改制**

13. 除以下土地外，由生效日起計 12 年後，所有沒有註冊的土地都會轉至新制，並受條例草案的條文規管：-
  - (a) 針對該土地轉制的有效警告書在土地登記冊上仍然有效；及
  - (b) 就該土地根據《土地註冊條例》提交註冊的文書仍未獲註冊。

14. 土地一經白晝改制的機制轉至《土地業權條例草案》，該等土地其後的所有交易都會根據條例草案的條文註冊。

### **過渡安排**

15. 沒有註冊的土地

由生效日起計的 12 年內，仍未轉至《土地業權條例草案》的沒有註冊的土地的所有土地交易和業權查核事宜，將繼續受《物業轉易及財產條例》規管。這類土地交易的註冊事宜繼續受《土地註冊條例》規管。《土地業權條例草案》的彌償條文不會適用。上述所有安排也適用於在 12 年期限後仍保留在《土地註冊條例》制度的沒有註冊的土地。

16. 註冊土地

註冊土地(即在生效日當日或之後藉拍賣或招標獲政府批出的新土地)交易的註冊事宜在 12 年期間會受《土地業權條例草案》規管。以下概述的更正條文和目前條例草案訂明的彌償條文將會適用。

### **更正**

17. 註冊土地

有關所有註冊土地，

- (a) 如更改擁有權是因偽造(即藉假冒簽名、偽造文件或偽造記錄或結合以上任何情況所取得的轉移或傳轉)促成，則會在業權註冊紀錄作出對前度不知情擁有人有利的更正。不知情註冊擁有人在這個情況下最高可獲賠償條例草案所定的彌償上限；及
- (b) 如法庭認為不針對現時註冊擁有人更正業權註冊紀錄屬不公正，則法庭可在其他欺詐個案作出更正，惟是否作出更正須由法庭酌情決定。任何不知情一方因在這類個案作出更正而喪失業權，都有權最高獲賠償條例草案所定的彌償上限。

18. 沒有註冊的土地

在任何一幅土地納入業權註冊紀錄前，有關更正的事宜都繼續受普通法規管。

### **業權註冊的效力**

19. 新土地在業權註冊紀錄註冊後，該土地將歸屬註冊擁有人，而他只須受註冊事項及經界定的凌駕性權益規限。業權只在有欺詐交易的情況下才會被推翻。
20. 在 12 年後把現有沒有註冊的土地轉至業權註冊紀錄，可使在《土地註冊條例》登記冊的現時擁有人成為《土地業權條例草案》業權註冊紀錄的首名擁有人。
21. 付出有值代價取得土地的人如透過轉制而成為註冊擁有人，則土地會歸屬於他，而他只須受制於註冊事項和經界定的凌駕性權益。業權只在有欺詐交易的情況下才會被推翻。
22. 沒有付出有值代價取得土地的人如透過轉制而成為註冊擁有人，則土地會歸屬於他，但他除了受註冊事項和凌駕性權益規限外，還須受制於在他取得土地日期前已經存在或設定的任何非書面衡平法權益。除此之外，業權只在有欺詐交易的情況下才會被推翻。

### **非書面衡平法權益**

23. 轉制後，非書面衡平法權益不會影響付出有值代價取得註冊土地的買方，除非有關申索的警告書已獲註冊。
24. 在 12 年過渡期間，在生效前設定的非書面衡平法權益可在沒有註冊的土地轉為註冊土地前，繼續影響以有值代價取得沒有註冊土地的買方(即目前的普通法會適用)。
25. 一經轉制，生效後設定的非書面衡平法權益不會影響以有值代價取得沒有註冊土地的買方，除非一份針對轉制的知會備忘或警告書已根據《土地註冊條例》註冊。

## 白晝轉制機制運作情況概要

	《土地業權條例草案》生效前	《土地業權條例草案》生效後及‘醞釀期’結束前	‘醞釀期’結束後
新土地	根據《土地註冊條例》註冊	根據《土地業權條例草案》註冊	根據《土地業權條例草案》註冊
沒有非書面衡平法權益的申索或業權申索的現有物業	根據《土地註冊條例》註冊	仍然根據《土地註冊條例》註冊。任何交易根據《物業轉易及財產條例》處理及根據《土地註冊條例》註冊。	除非有事項根據《土地註冊條例》提交註冊而註冊手續尚未完成，否則轉制至業權註冊紀錄。
備有非書面衡平法權益的申索或業權申索的現有物業	根據《土地註冊條例》註冊。買方或許會發現其業權被申索人影響。受贈人仍受制於贈與人須承擔的任何衡平法權益。	仍然根據《土地註冊條例》註冊。任何交易根據《物業轉易及財產條例》處理及根據《土地註冊條例》註冊。 在 12 年過渡期間，於生效之前或之後設定的非書面衡平法權益可在沒有註冊的土地轉為註冊土地前，繼續影響以有值代價取得沒有註冊土地的買方(即目前的普通法會適用)。 受贈人仍受制於贈與人須承擔的任何衡平法權益。	除非出現下列情況，否則轉制至業權註冊紀錄： <input type="checkbox"/> 有事項根據《土地註冊條例》提交註冊而註冊手續尚未完成； <input type="checkbox"/> 某項權益的申索人已提交針對轉制的警告書，而該警告書仍未失效或獲法庭延長期限等待申索結果。 一經轉制，付出有值代價的買方不會受條例生效前存在或生效後產生的申索影響，除非知會備忘或針對轉制的警告書已根據《土地註冊條例》註冊。 受贈人繼續取得物業，惟須受制於贈與人須承擔的任何衡平法權益。 任何在‘醞釀期’結束後仍未轉制至業權註冊紀錄的物業，都會保留在《土地註冊條例》的制度下，直至所有轉制障礙消除為止。

## 建議中的‘白晝改制’機制須對《土地業權條例草案》作出更改的初步評估

	部 / 條	須作出的更改	備註
1.	第 1 部，第 2 條	新加入‘新土地’、‘針對轉制的警告書’及‘知會備忘’的定義。	現時沒有界定這些詞語的意思。須復查現時的定義以確保一致。
2.	新部	新設部分涵蓋由條例草案生效日期起強制把新土地轉至新制的條文。	
3.	新部	新設部分涵蓋：-  1. 在 12 年期限屆滿時把土地轉至業權註冊紀錄的條文；  2. 如此轉制的法律效力的條文，包括對非書面衡平法權益的影響；及  3. 過渡安排的條文。	
4.	第 2 部，第 12 及 13 條	廢除	由‘白晝改制’機制取代
5.	第 2 部，第 14 條	就新土地方面作出任何需要的修訂。	
6.	第 11 部，第 100 條	檢討規例以制定權力實施白晝改制的機制	
7.	附表 2	1. 對《土地註冊條例》及規例作出相應修訂，以訂明：-	針對轉制的警告書可在 12 年過渡期間就任何土地業權或實益權益的申索提交註冊，任何這類仍然生效的警告書會阻止土地轉

		<p>(a) 針對轉制的警告書的條文，例如警告書的註冊、刪除、撤回和補償；以及若在 12 個月期限內仍未展開法律程序，警告書便會失效的條文；及</p> <p>(b) 知會備忘的條文，例如知會備忘的註冊、刪除，撤回及補償。</p> <p>2. 對《物業轉易及財產條例》作出相應修訂。</p>	<p>至新的業權註冊制度。 知會備忘可在 12 年過渡期間就任何土地業權或實益權益的申索提交註冊。與針對轉制的警告書不同，這樣的知會備忘不會阻止土地轉至新的業權註冊制度。物業一經轉至業權註冊，這類知會備忘會被視作及以非同意警告書的形式生效。</p>
8.	第 9 部，第 81 條	制定條文表明如果因偽造而促使擁有權有所更改，則會作出對不知情前度擁有人有利的更正。	