

HPLB/LTB Paper 06/04

《土地業權條例草案》法案委員會

對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應

目的

本文件研究法案委員會在早前會議上提出但尚未解決的問題。

背景

2. 鑑於法案委員會將於 2004 年 4 月 20 日舉行的會議上開始逐項審議條例草案的條文，政府獲請就在早前會議上提出但尚未解決的問題提供書面回應，以供法案委員會考慮。我們的回應載於附錄，以供委員研究。

房屋及規劃地政局

2004 年 4 月

對《法案委員會》提出但尚待解決的事項的回應

	<u>會議檔號及項目內容</u>	<u>政府的回應</u>
1.	<p><u>第 1 次會議：第 4(c)項</u> 就建議的彌償款額提供文件，涵蓋以下事宜：</p> <p>(a) ... (b) ... (c) 有關團體早前就政府在欺詐個案設定上限的建議進行諮詢時發表的意見，以及政府對他們的意見的回應。</p>	<p>政府於 2002 年 12 月提交條例草案前，不同團體就在欺詐個案設定彌償上限提出的意見及政府給他們的回覆載於附件 A。</p>
2.	<p><u>第 3 次會議：第 2 項</u> 提供妥善業權證明書樣本。</p>	<p>由於妥善業權證明書的規定會從草案刪除，因此現在不需要提供樣本。</p>
3.	<p><u>第 9 次會議：第 3 項</u> 正如法案委員會秘書於 2003 年 6 月 25 日致房屋及規劃地政局局長的信所述，在法案委員會於 2003 年 7 月 31 日舉行會議前提供政府與律師會研究有關妥善業權證明書的問題進度報告。</p>	<p>立法會文件編號 CB(1)2305/02-03(09)第 2.3 段已作簡要述明。2003 年下半年繼續磋商，最後決定刪除妥善業權證明書的規定。</p>
4.	<p><u>第 10 次會議：第 1 項</u> 考慮在實施新制後，向有關執業人士發出土地業權註冊制度運作的執行指南或指引。</p>	<p>法例一旦通過，土地註冊處便會為律師、物業代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他諮詢刊物。當局會徵詢有關專業團體的意見以便草擬這些文件，而文件會在法例生效前印發。</p>
5.	<p><u>第 11 次會議：第 2 項</u> 就安排研究律師對發出妥善業權證明書所關注的問題，與律師會聯絡，尤其是律師根據第 96(1)及 96(2)條發出這類證明書的法律責任範圍。稍後匯報進度情況。</p>	<p>於 2004 年 2 月 13 日匯報規定提供妥善業權證明書的轉制機制會被‘白晝’改制機制取代。</p>
6.	<p><u>第 11 次會議：第 3 項</u> 澄清政府對律師的法律責任的政策意向，即如果他因疏忽而發出妥</p>	<p>已同意不使用妥善業權證明書，因此不存在這方面的法律責任問</p>

	<p>善業權證明書或使妥善業權證明書發出，是否應負上刑事法律責任。研究第 96(1)及 96(2)條能否反映這個政策意向，以及澄清第 96(2)條所就述的“無合法權限”的意思。</p>	<p>題。</p> <p>第 96(2)條所述的“無合法權限”指法律上沒權作出該條例指明的相關作為。</p>
<p>7.</p>	<p><u>第 11 次會議：第 12 項</u> 提供文件解釋第 14(1)(b)條的條文及為何需要將涉及的土地的衡平法權益註冊，並且告知法案委員會涉及多少幅土地及它們目前的地位。</p>	<p>根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 14(1)(a)條，承租人根據其獲批政府租契的權利而享有的衡平法權益，在符合先決條件後，便成為根據政府租契持有的該土地的法定產業權。</p> <p>如先決條件未獲符合，則承租人享有根據政府租契協議持有的土地的衡平法權益。第 14(1)(b)條的草擬內容涵蓋這些個案，並說明目前法律下這些承租人持有的土地的實際衡平法權益。</p> <p>地政總署知會截至 2003 年 10 月為止，於 1999 年 4 月 1 日後簽立，而其合格證明書仍未發出的租契協議共有 200 宗。</p>
<p>8.</p>	<p><u>第 12 次會議：第 2 項</u> 關於“彌償基金的運作情況-補充資料”文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(03))，確認條例草案有否制訂條文表明該文件第 15 段的陳述：“彌償基金須貸款以彌補土地註冊處所須承擔的款項的情況是不會發生的”，以及政府建議如土地註冊處人員出錯或遺漏，則土地註冊處營運基金會向彌償基金支付彌償的安排。如草案有表明這一點的話，清楚指出有關條文，如沒有表明的話，考慮加入這類條文，使情況明確清晰，並且界定規例中有關彌償基金運作情況條文的範圍。</p>	<p>委員關注到彌償基金不該透過支付土地註冊處所須承擔的款項而負債。然而，在還未決定法律責任由誰承擔前不可支付任何彌償。如因土地註冊處出錯而引致彌償，處長或法庭應已發現土地註冊處須負責的錯誤。在欺詐個案中，法庭應該已經裁定有欺詐情況出現，以及土地註冊處受牽連。土地註冊處營運基金便須根據《營運基金條例》(第 430 章)的條款向彌償基金償還款項。第 5(2)條規定營運基金須應付其開支及債務。第 9(2)條容許營運基金經理如需借入款項應付債務，可向貸款基金提出申請。立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(03)第 15 段的陳述是基於這些《營運基金條例》內載的條文擬定。政府認為不需要就這方面在《業權條例草案》制訂進一步條文。</p> <p>彌償基金規例會訂明：-</p> <ul style="list-style-type: none"> - 確立彌償基金 - 根據財政司司長指示給予處

		<p>長的權力</p> <ul style="list-style-type: none"> - 向基金支付款項(會界定由土地註冊處營運基金支付的款項，當中包括根據第 82(1)(b)條支付的彌償款項及與該筆款項有關的費用) - 從基金支付的款項 - 財政年度及帳目規定 - 匯報規定
9.	<p><u>第 12 次會議：第 3 項</u></p> <p>根據“彌償基金的運作情況-補充資料”文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(03))第 21 段，一般來說，第 82(1)(a)條會涵蓋任何人(包括土地註冊處人員)作出欺詐的情況，而土地註冊處營運基金不會負責償還彌償基金已支付的該等彌償款項。採取以下行動：</p> <p>(a) 在法律上，根據普通法解釋僱主是否須對其以公事身分作出欺詐的僱員負責。在政策上，解釋政府在這方面的一般政策。</p> <p>(b) 至於本條例草案方面，解釋為何政府採取該文件第 21 條所述的立場，並指出在草案內相關的條文。</p> <p>(c) 就委員認為土地註冊處應對其以公事身分作出的所有作為(包括欺詐)的人員負責的意見，告知政府須否為其僱員作出的欺詐負上轉承責任，如有關作為是在受僱工作期間作出，以及條例草案有否在這方面更改普通法。也告知草案有否在土地註冊處人員以公事身分及在非執行職務期間作出欺詐提供區別的依據，以及作出這個區別是否切合實際。此外，考慮土地註冊處會否對在下述情況下作出的欺詐負責：</p> <p>(i) 土地註冊處人員因主管疏忽而作出欺詐；</p> <p>(ii) 某人與土地註冊處人員串</p>	<p>(a) 普通法的情況是僱主一般須對其僱員的詐騙行為負責，如有關行為屬於僱員的權限，不論實際或顯然。僱主必定會透過言論或行為，誘使第三者相信該僱員是在其權限之內行事。第三者也必須證明因依賴所信的事，其處境已經改變至對他不利。政府是否會實際為其以公事身分行事的僱員所作的欺詐負上轉承責任，須視乎每宗個案的具體實際情況而定，沒有一般的規則。</p> <p>(b) 相關條文載於第 82 條第(1)a 及(1)(b)款。哪條條款會適用須視乎該個案的特別情況而定。</p> <p>(c) 正如對上述(a)的回應，當局認為政府或許須對其人員執行職務時引致的損失負責。在某人員作出欺詐的個案中，政府的法律責任視乎該個案的情況而定。就《土地業權條例草案》而言，影響註冊土地擁有權的欺詐，不論因在註冊紀錄記入或遺漏記項，都會予以特別處理。無論作出欺詐的人是否公職人員，彌償基金都會向因欺詐而喪失物業的不知情一方支付彌償。</p> <p>(d) 正如對上述第 8 項的回應，當局認為《營運基金條例》已保證土地註冊處營運基金會對因處長或其人員的錯誤或遺漏而支付的彌償承擔責任。</p>

	謀作出欺詐。	
	(d) 考慮現行條文是否足以如政府所建議，賦權政府由土地註冊處營運基金向彌償基金付還彌償款項。	
10.	<u>第 12 次會議：第 4 項</u> 有關“註冊主管當局及律師的角色與英國制度的比較”的文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(04))，研究採納英國制度，該制度訂明在物業註冊前，總土地註冊處處長(Chief Land Registrar)及律師有共同責任審閱業權。也徵詢律師會在這方面的意見，制訂一個切合實際的制度，以便在香港推行建議的土地業權註冊制度。	正如於 2 月 13 日第 24 次會議上所匯報，已探討過多個在逐步改制機制下審閱業權的方法。鑑於所有方法所遇到的困難，政府和律師會都同意‘白晝’改制為轉制問題提供一個較佳的解決方法。
11.	<u>第 12 次會議：第 6 項</u> 根據“對其他問題的回應”文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(05))，現行制度規定的一個月追溯期會於實施土地業權註冊制度後廢除。採取下列行動： (a) 提供建議廢除一個月追溯期的理由，包括現行制度遇到的問題。 (b) 研究委員提出的問題，即建議廢除一個月追溯期可能導致運作上出現困難和混亂，因為有關人士可能倉促處理物業交易涉及的程序和文件，以便可以早日註冊。研究如何改善建議的安排，例如提供較短的追溯期。為此，需顧及到結算物業交易的銀行支票及擬備同意警告書及買賣協議通常所需的時間。並參照其他司法管轄區在這方面採用的慣常做法。 (c) 提供同意警告書和非同意警告書的註冊申請表樣本，並在申請表註明與業權註冊紀錄相互參照的提述。	(a) 廢除一個月追溯期規則的理由，包括現時制度引起的問題詳情載於附件 B。 (b) 優先次序如何得到保障，以及如何避免委員預見建議中的制度所引致的困難詳情載於附件 C。 (c) 申請表樣本載於附件 C。
12.	<u>第 12 次會議：第 8 項</u> 根據“對其他問題的回應”文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(05))第 9	正在委員會審議階段修正案考慮和研究。

	<p>段，根據《土地註冊條例》第 17 條，押記令須每五年重新註冊，而第 34(1)條把這項規定納入條例草案內。鑑於政府的政策意向是在土地業權註冊制度下廢除知情原則，助理法律顧問憂慮第 34(1)條未能確保押記令在重新註冊後，其優先次序會得到保留，即使條文的字眼重複《土地註冊條例》第 17 條。研究如何解決這個問題。</p>	
13.	<p><u>第 13 次會議：第 2 項</u> 考慮修訂第 70(1)條首部分的中文及英文草擬本，以便條文更清晰明確。</p>	<p>正在委員會審議階段修正案處理。</p>
14.	<p><u>第 13 次會議：第 4 項</u> 關於第 71 條警告書的效力的條文，法案委員會留意到助理法律顧問的意見，即相關的英國法例沒有類似條文。提供在草案包括該條文的理由，並且研究該條文的影響，尤其是在物業交易中當第二手買家在緊接買家將同意警告書註冊後將同意警告書註冊時，對按揭銀行的優先次序的影響。</p>	<p>第 71 條有兩個目的。第一個目的是明示記入警告書並不會阻止將其他事項註冊。這可避免引起任何疑問。從英國《2002 土地註冊令》(Land Registration Act 2002) 第 72(2)條可以推斷即使是在提出查閱優先次序申請之後，其他事項也可以註冊，第 32(3)條也可推斷類似情況。英國律師從長久的實踐中也深明通知(相等於英國制度的警告書)不會阻止其後事項的註冊。在為香港引入業權註冊方面，避免作出任何推斷及明示警告書的效力的做法較為可取。</p> <p>條文第二項效力是在特定情況下，容許其後的事項取得較先前警告書為先的優先次序。這一點是需要的，因為香港經常進行轉售交易。承按人的權益受下列事實的保障：首宗交易的優先次序只可在以下情況延遲：該宗交易本身是有賴於第二宗交易或已得到先前提出警告書的人(如已作出按揭，則包括銀行)的同意。實際上，如打算轉售物業，就該宗交易辦理按揭的情況似乎罕有，但如這個情況出現，則警告書機制仍可用以保障承按人。如買方簽訂衡平法按揭，便可以將同意警告書註冊以保障銀行的權益，如買家之後轉售其權益，則須得到銀行同意作出轉售。銀行給予同意時，也須同意就轉售協議將同意警告書註冊。交易完成</p>

		後，衡平法按揭會被解除，而確認人轉讓契會被執行。這份轉讓契的優先次序會追溯至首名買家將同意警告書註冊的日期。
15.	<u>第 14 次會議：第 1(a)項</u> (a) 考慮修訂“彌償計劃徵費率及其他事項”文件(立法會文件編號 CB(1)2207/02-03(06))附件 A 所列明價值超過 3,000 萬元物業的預算徵費幅度。	正如文件第 7 段所述，附件所載的徵費率只是預算的徵率。在接近實施新制時，當局會重新計算，以便考慮適用於每項物業價值的徵率。
16.	<u>第 14 次會議：第 3 項</u> 根據“對其他問題的回應”文件(立法會文件編號 CB(1)2501/02-03(03))第 17 段，政府建議對第 34 條作出適當修訂，清楚訂明若押記令或待決案件重新註冊，則其優先次序可追溯至其首次註冊日期。草擬該等建議修訂時，清楚列明在第 34(1)條訂明的五年期限屆滿前和屆滿後重新註冊的法律效力，以及押記令或待決案件在重新註冊後的優先次序。	正透過擬備委員會審議階段修正案處理。
17.	<u>第 14 次會議：第 4 項</u> 與助理法律顧問就與註冊事項優先次序有關的技術問題商討(例如第 33 條)，並且就該等問題徵詢律師會的意見。稍後向法案委員會匯報討論的結果。	已與助理法律顧問及律師會進行討論。附件 C 列明機制的預計運作情況。有待律師會正式確認他們仍認為這個機制較佳。
18.	<u>第 14 次會議：第 5 項</u> 與相關團體，包括律師會討論推行土地業權註冊制度的建議程序、表格及文件，然後向法案委員會提供文件，摘述相關團體的意見及關注的事項，以及告知如何處理他們提出的意見和問題。向法案委員會呈示和介紹相關的程序、表格及文件。	草案條款一旦擬定，這項工作便需與擬備草案規例的工作同步進行。提交規例批准前會向議員呈示和介紹。
19.	<u>第 14 次會議：第 6 項</u> 審閱草案全文，覆檢有否需要所有相關文件以實施土地業權註冊制度。這個制度着重權益的註冊而不是文件的註冊。為此，覆檢第 44(1)(a)(ii)條，並研究賣方須向買方提供業權註冊紀錄上任何當時有效記項提述的任何文書的副本、印	這項工作為上述工作的一部分。第 44(1)(a)(ii)條會藉委員會審議階段修正案予以修訂。

	副本或節錄的規定是否適合。	
20.	<u>第 15 次會議：第 1 項</u> 考慮向公眾尤其是律師，清楚說明他們可以透過業主的姓名查閱物業資料，惟須符合《個人資料（私隱）條例》(第 486 章)的規定。	土地註冊處正研究容許這樣做在技術上和行政上需作出的規定。
21.	<u>第 15 次會議：第 2 項</u> 進一步研究業權註冊紀錄樣式的細節，並在實施土地業權註冊制度前徵詢法案委員會的意見。	我們正就這項和第 22 及 24 項尋求律師會的正式意見。
22.	<u>第 15 次會議：第 3 項</u> 徵詢律師會政府建議為長期租契另外設立註冊紀錄，能否解決他們提出的問題。稍後向法案委員會匯報討論的結果。	見 21。
23.	<u>第 15 次會議：第 5 項</u> 雖然並不反對業權註冊紀錄內載有“註冊日期”：(附於“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會文件編號 CB(1)38/03-04(04))附件 1 的樣本)，但委員留意到根據第 33 條，在業權註冊紀錄上出現的事項的優先次序，須按導致各事項註冊的申請呈遞予處長的先後次序決定。考慮以其他字詞取代業權註冊紀錄的“註冊日期”會否更為適合，例如“呈遞註冊的日期”或交付註冊申請的日期”，如在業權註冊紀錄保留“註冊日期”，考慮是否需要向公眾清楚說明，某交易一經註冊，註冊日期即為該宗交易的呈遞日期(“業權註冊紀錄的樣式”文件第 6 段)。	在註冊紀錄使用‘生效日期’一詞對使用者來說最為清楚明確。第 33 條界定‘生效日期’的意思。
24.	<u>第 15 次會議：第 6 項</u> 考慮助理法律顧問的意見，他認為英國制度的三個獨立註冊紀錄，即物業註冊紀錄、所有權註冊紀錄及押記註冊紀錄的安排較為明確，可避免任何可能出現的混亂。	見 21。
25.	<u>第 15 次會議：第 9 項</u> 徵詢律師會如一併理解第 70(2)及 33(7)(b)條，可否提供與下述有關的建議安排：為在臨時買賣協議或買賣協議的文書加蓋印花期間設定的權益，辦理註冊和追溯優先次序(載於“對其他問題的回應”的文件	有待律師會正式回應。

	(立法會文件編號 CB(1)38/03-04(05)第 4 段)。	
26.	<p><u>第 16 次會議：第 7(a)項</u></p> <p>(a) 修訂第 69 條的標題，清楚訂明不得記入業權註冊紀錄的是信託的詳情而不是信託本身。</p>	正在委員會審議階段修正案處理。
27.	<p><u>第 17 次會議：第 1 項(a)</u></p> <p>有關第 43 條，採取下述行動：</p> <p>(a) 委員留意到新的土地業權註冊制度有別於現行的契約註冊制度，土地業權註冊制度着重權益的註冊而不是文件的註冊。根據土地業權註冊制度，隱含契諾在有關的轉移權益註冊後，而不是在有關文件註冊後生效。委員因此認為第 43(a)條訂明草案的條文並不影響《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 35 條(隱含契諾)的實施是不適合的。為此：</p> <p>(i) 考慮修訂第 43(a)條及草案的其他相關條文以更正有關情況；及</p> <p>(ii) 與助理法律顧問商討如何改善第 43 條的草擬內容，使條文清楚說明隱含契諾在有關的轉移權益註冊後便會生效的政策意向。</p>	正在委員會審議階段修正案處理。
28.	<p><u>第 17 次會議：第 6(a)項</u></p> <p>有關第 96 條，採取下列行動：</p> <p>(a) 解釋如何訂定第 96(1)至(6)條不同程度的罰則，並說明與其他罪行訂定罰則比較如何。</p>	<p>第 96(1)至(6)條建議的不同程度罰則是根據下述政策意向予以訂定，</p> <p>(i) 欺詐罪行應予重罰，以保護業權註冊制度持平公正特點及業權註冊紀錄的準確性。</p> <p>(ii) 第 96(2)至(6)條的罪行罰則是根據罪行的嚴重性及犯罪者的意圖而訂定。</p> <p>與其他罪行比較如下：-</p> <p>(1) 偽造— 任何人製造虛假文書，即犯偽造的罪行，一經定</p>

		<p>罪，可處監禁 14 年(《 刑事罪行條例 》(第 200 章)第 71 條)。</p> <p>(2) 製造虛假文書的副本—任何人知道或相信某虛假文書為虛假文書，而製造該文書的副本，即屬犯罪，一經定罪，可處監禁 14 年(《 刑事罪行條例 》(第 200 章)第 72 條)。</p> <p>(3) 使用虛假文書—任何人知道或相信某虛假文書屬虛假文書，而使用該文書，即屬犯罪，一經定罪，可處監禁 14 年(《 刑事罪行條例 》(第 200 章)第 73 條)。</p> <p>(4) 使用虛假文書的副本—任何人知道或相信某虛假文書為虛假文書，而使用該文書的副本，一經定罪，可處監禁 14 年(《 刑事罪行條例 》(第 200 章)第 74 條)。</p> <p>(5) 欺詐—如任何人藉作任何欺騙並意圖詐騙而誘使另一人作出任何作為或有任何不作為，而導致—</p> <p>(i) 另外任何其他人獲得利益；或</p> <p>(ii) 該進行誘使的人以外的任何人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利，</p> <p>則該進行誘使的人即屬犯欺詐罪，一經定罪，可處監禁 14 年(《 盜竊罪條例 》(第 210 章)第 16A 條)。</p> <p>(6) 以欺騙手段取得財產—任何人以欺騙手段而不誠實地取得屬於另一人的財產，並意圖永久地剝奪該另一人的財產，一經定罪，可處監禁 10 年(《 盜竊罪條例 》(第 210 章)第 17 條)。</p>
--	--	---

		(7) <i>在出生登記冊等作出虛假記項</i> —任何人明知而非法地作出與出生、洗禮、婚姻、死亡或埋葬個案有關事項的虛假記項，一經定罪，可處終身監禁(《刑事罪行條例》(第 200 章)第 88 條)。
29.	<u>第 18 次會議：第 1 項</u> 在討論“業權保險”文件(立法會文件編號 CB(1)274/03-04(03))時，政府援引美國一些關於業權保險運作經驗的報告書。提供相關報告書，以便法案委員會考慮該問題。	這些報告書載於附件 D。
30.	<u>第 18 次會議：第 2 項</u> 法案委員會欣悉政府同意在第 80(1)條新加入(c)項，訂明在土地註冊處處長接獲相關的支持文件時，他可更正業權註冊紀錄上因文書錯誤而導致的錯誤或遺漏(立法會文件編號 CB(1)274/03-04(05))。在擬備相關的委員會審議階段修正案時，政府獲請考慮議員的意見，即新項目的範圍應限於所建議的範圍，而更正權力只賦予土地註冊處處長本人，不得轉授予他人。	留意到。會在委員會審議階段修正案處理。
31.	<u>第 18 次會議：第 3 項</u> 研究委員提出的關注，即新界土地界線不明確，以及部分丁屋的實際地點和它們在有關界線圖則顯示的位置有差異。政府有否計劃處理該等問題，如有的話，如何解決該等問題。	地政總署會繼續解決在工作期間，例如收回土地作基建計劃時引起的個別土地界線糾紛。如引起的土地界線糾紛影響政府土地，則政府會與有關人士解決問題。地政總署設有一專責小組負責處理任何複雜的界線個案。如土地界線糾紛屬私人問題，則可透過雙方協議或尋求法院解決。政府認為強迫私人擁有人在有不明確情況下確立界線或在沒有特定需要的情況下介入事件不適當，因為這樣做很大可能會引致更多糾紛。
32.	<u>第 19 次會議：第 1 項</u> 委員認為第 96(7)條“application for the registration of any matter”的中文本(“尋求將任何事項註冊的申請”)寫法累贅，考慮改善該句子的中文本。有議員提議將該中文本簡化為“要求註冊任何事項的申請”。	正在委員會審議階段修正案處理。

33.	<p><u>第 19 次會議：第 2 項</u></p> <p>委員討論“條例草案第 11 部-雜項條文”的文件(立法會文件編號 CB(1)274/03-04(07))時留意到第 102 條訂明房屋及規劃地政局局長可藉憲報公告修訂條例草案附表 2。委員也留意到政府所述，第 102 條的目的是要配合在通過條例草案及實施土地業權註冊制度期間可能需要的額外相應修訂。考慮以附屬法例方式，提出此類額外的相應修訂，由立法會以先審議後訂立的程序審批。</p>	<p>我們會在委員會審議階段修正案訂明房屋及規劃地政局局長可以修訂附表 2，以處理若干事宜，但會指明須藉附屬法例處理的實質問題。</p>
34.	<p><u>第 19 次會議：第 3 項</u></p> <p>第 74(1)條沒有指明原訟法庭在什麼情況下可作出命令制止將註冊土地的任何交易註冊。委員對這一點表示關注。鑑於“制止令”是條例草案一項新特點，須在草案清楚列明原訟法庭可作出該命令的情況。</p>	<p>為解決委員提出的問題，政府建議修訂第 74(1)條，採用英國《2002 年土地註冊令》第 46(1)條的準則。如果“這樣做是有需要及可以達到保障與註冊產業權或押記有關的權利或申索的目的...”，便容許法院行事。該準則較訂明處長可記入限制令的準則為廣，政府認為這是恰當的。</p>
35.	<p><u>第 20 次會議：第 3 項</u></p> <p>在研究過政府的書面回應後(立法會文件編號 CB(1)468/03-04(03))，委員仍然認為土地註冊處處長根據第 77(1)條作出限制令的權力範圍有欠清晰。委員也對下述幾點表示關注：</p> <p>(a) 雖然政府指出處長在接獲對註</p>	<p>(a) 及 (b) 政府建議採用英國《2002 年土地註冊令》第 42 條的準則，並作適當修改¹。土地註冊處處長只可在信納土地或押記的擁有人或租契的承租人進行該土地、押記或租契的交易的權力應受到限制後才可記入限</p>

¹ 條文的內容為：

- (1) 處長可在註冊紀錄記入限制令，如果他認為就以下目的而言，這樣做是必需或可取 -
 - (a) 防止與註冊產業權或押記有關的處置無效或不合法
 - (b) 保證能夠在處置註冊產業權或押記時不隨財產轉移的權益沒有隨財產轉移，或
 - (c) 保障與註冊產業權或押記有關的權利或申索。
- (2) 就保障權益的優先次序(作為或可作通知的標的)的目的而言，不可根據第 1(c)款將限制令記入。
- (3) 除非有關記項是根據第 43 條所提出的申請作出，否則處長必須通知有關的註冊產業權或押記的所有人已根據本條文作出記項。
- (4) 就第 1(c)款的目的而言，有權得到與信託有關的押記令的益處的人，須被當作對有關的信託物業具有權利或申索。

<p>冊土地有權益的人的申請時和他在信納該註冊土地的擁有人的權力應受到限制後才可行使權力，但第 77(1)條沒有明確反映這一點。</p> <p>(b) 委員關注到處長如何能夠作出結論應作出限制令禁止註冊土地的所有交易(限制令)。為此，委員留意到根據第 77(1)(b)及(c)條，處長在指示進行他認為合適的查訊並送達他認為合適的通知及聆聽他認為合適的人的陳詞後，信納註冊土地的擁有人的權力應受到限制，便可施加限制令。看來處長獲賦權並擁有很大酌情權執行若干類似司法的職能。看來處長在考慮過對土地沒有權益的第三者提供的證據後，可施加限制令。處長的權力似乎很廣，足以容許他對不是直接因註冊權益而引起的事宜施加限制令。</p> <p>(c) 不清楚第 77(1)(a)條所述“申請”一詞是否指限制令註冊的申請還是其他類型的申請，例如業權註冊申請。</p> <p>提供文件，列明第 77(1)條所述的政策意向及處長的權力範圍，並舉例說明處長如何作出結論應施加限制令，以及回應委員表示關注的上述問題。也審議第 77(1)條目前的草擬內容能否全面反映所有這些事情，如不能，考慮如何改善草擬內容。</p>	<p>制令，以便：-</p> <p>(i) 防止與註冊產業權或押記有關的處置無效或不合法；</p> <p>(ii) 保障與註冊產業權或押記有關的權利或申索。</p> <p>英國法律改革委員會報告書²提供處長可行事的具體情況例子：-</p> <p>(i) 如註冊所有人屬法團或法定機構並只擁有有限的權力。如不記入限制令把該項限制記錄在案，則所有人的處置權力會(關於任何被處置產權的人)不受任何影響處置的有效性的限制規限；</p> <p>(ii) 如註冊所有人與第三方締約，訂明他或她根本不會作出任何處置或在未得第三方同意前不會作出處置。其中一個很明顯的例子就是推定權利。</p> <p>(iii) 如土地受託人須取得其他人的同意才可作出處置。</p> <p>採納英國《2002年土地註冊令》的模式的好處，是容易根據該條文決定的判例法作為司法指引參考。</p> <p>政府也會採納英國的做法，以界定有權提出申請的人士，以及採用英</p>
--	---

² 日期為 2001 年 5 月 31 日的“21 世紀土地註冊-物業轉易革命”(Land Registration for the 21st Century - A Conveyancing Revolution)由英國法律委員會聯同土地註冊處印發。第 6.40 段

		<p>國第 43(1)條的模式：如屬下述情況，任何人可提出申請-</p> <p>(i) 他是有關的註冊所有人，或有權獲註冊為這類所有人的人；</p> <p>(ii) 有關的註冊所有人，或有權獲註冊為這類所有人的人同意提出申請；或</p> <p>(iii) 在其他情況下他具充分利益作出該記項。</p> <p>(c) 留意到。原本打算是記入限制令的申請。正在委員會審議階段修正案處理。</p> <p>視乎委員的任何意見，會擬備委員會審議階段修正案以實施政府的意向。</p>
36.	<p><u>第 20 次會議：第 4 項</u></p> <p>為方便法案委員會進一步考慮土地註冊處處長應否為錯誤註冊的警告書提供彌償，政府獲請告知有否為因錯誤註冊限制令，尤其是透過第三者作出欺詐使限制令註冊，而蒙受損失的人，提供其他補救方法。</p>	<p>(a) 第 77(1)(b)條訂有強制查訊的程序，任何受影響的擁有人都有機會在限制令註冊前提出反對，因此，錯誤註冊或透過欺詐作出註冊的可能性很低。此外，根據第 79(1)條，受影響的擁有人可以向處長申請刪除限制令，或他可根據第 79(2)條在施加限制令後向法院提出申請刪除限制令。</p> <p>(b) 如土地註冊處處長在申請及查訊的過程中不當或不公平行事，受影響的擁有人可根據第 89 條針對處長的決定而提出上訴或就處長的決定提出司法覆核。</p> <p>(c) 政府認為如果能夠確立因錯誤記入或拒絕記入限制令，導致某一方蒙受真正損失，土地註冊處可能須作出補償。草案第 82(1)(b)條已包括這情況。</p>
37.	<p><u>第 20 次會議：第 5 項</u></p>	

	<p>委員從“土地註冊處處長的權力(其他問題)”文件 (立法會文件編號 CB(1)468/03-04(03))中欣悉當局建議對第 88 條作出適當修訂，以反映下述政策意向：處長不會經常使用該條文賦予的權力向原訟法庭申請在法律原則方面的指示，處長也須向法庭提供完備合理的理由，解釋他為何要向法庭尋求指示而不依賴其法律顧問的意見。委員指出只可就特定個案尋求法律原則的指示，而不是因“有懷疑或困難的個案或本條例沒有訂明的任何事項”(如目前第 88 條訂明)而尋求指示。為此，政府獲請參照英格蘭及威爾士的《1925 年土地註冊令》(Land Registration Act 1925)及新南威爾斯州《1900 年土地財產令》(Real Property Act 1900)的有關條文。(載於文件附件)。《1925 年土地註冊令》較為可取，因為該法令的相關條文在作出規定時兼顧受影響各方。</p>	<p>正在委員會審議階段修正案解決。</p>
<p>38.</p>	<p><u>第 20 次會議：第 6 項</u> 第 81(5)條訂明在任何並非涉及第 8(3)條所提述的任何人的錯誤或遺漏而須作出更正的個案中，如處長被加入為其中一方，處長無須支付各方在有關法律程序中招致的訟費及任何一方在有關法律程序中蒙受的損失。委員留意到政府的意見是這類訟費及損失的申索須藉彌償申請而作出，而這個政策意向會在有關規例列明。委員關注有關條文(包括第 83 及 84(2)(b)條)不能清楚訂明這類訟費可以從彌償基金討回。覆檢有關條文的草擬內容，確保能夠清楚反映這一點。</p>	<p>正在委員會審議階段修正案解決。</p>
<p>39.</p>	<p><u>第 20 次會議：第 7 項</u> 提供文件回應委員在研究“法庭對業權註冊紀錄作出更正”文件 (立法會文件編號 CB(1)524/03-04(03))時提出的下述關注事項：</p> <p>(a) 物業原擁有人“A”多年前由於欺詐而喪失物業擁有權，而使“B”擁有物業擁有權。期間物業先售予“C”繼而售予“D”。委員關注“A”是否仍可向原訟法庭申請更改業權註冊紀錄。雖</p>	<p>現正大幅修訂第 81 條。我們打算除去因舊條文而引起的問題根源。</p>

	<p>然政府聲稱原擁有人可以這樣做，但委員懷疑第 81 條有否訂明這一點。第 81(1)條訂明原訟法庭可藉指示將該業權註冊紀錄所載或所遺漏的記項刪除、修訂或記入，(視屬何情況而定)。看來“記項”只是指當時有效的記項。</p> <p>(b) 委員留意到政府指出“欺詐”一詞的詳盡意思會根據判例法決定，委員擔心這詞所涵蓋的範圍會不時改變。提供與業權註冊有關可作出“欺詐”的典型例子。</p> <p>(c) 第 81(4)條訂明原訟法庭行使酌情權決定應否更正業權註冊紀錄時，可考慮包括“各方困難”的因素。委員擔心這項規定可能引致不明朗的地方。提供海外地方在這方面的做法。</p> <p>(d) 香港大律師公會關注到應否採用“知情測試”為法定準則，以決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄。政府獲請就這一點提供書面回應。</p>	
40.	<p><u>第 21 次會議：第 2 項</u></p> <p>助理法律顧問關注到在根據債券或法定押記委任接管人後，容許將限制令註冊是否恰當。跟進委員討論助理法律顧問上述關注時提出的以下兩點：</p> <p>(a) 委員留意到限制令能否註冊很視乎土地註冊處處長如何解釋有關法例，如破產清盤法，及/或法律文件。鑑於註冊限制令的影響及錯誤註冊限制令不可得到彌償，實有需要設置保障措施防止因誤解有關法例及/或法律文件而引致錯誤註冊限制令。委員認為這類保障措施可包括如有需要尋求法律意見、發出有關參考指引，以及設置機制，容許如受影響各方的法律觀點有別於土地註冊處處長時，他們</p>	<p>(a) 在《土地註冊條例》下現行做法是當土地註冊處處長就文書可否註冊方面在法律觀點上存疑，他便會尋求內部法律意見。涉及一般重要或複雜性的問題可以轉介律政司或私人執業律師尋求進一步意見。這個做法在業權註冊制度下仍會繼續。根據《土地業權條例草案》，當土地註冊處處長遇到重要法律問題時，第 88 條可為他提供另一渠道向法院尋求權威性的指示。</p> <p>第 77(1)(b)條的強制查訊給予受影響擁有人充足機會，在限制令註冊前向土地註冊處處長表達他的意見或反對。第 79 條給予他機會向處長或法院申請在限制令註冊</p>

	<p>可以表達自己的意見等。</p> <p>(b) 由法庭委任接管人及業主執行授權書兩者之間有異同之處。告知在土地業權註冊制度下如何處理授權書。</p>	<p>後刪除該限制令。</p> <p>土地註冊處打算發出類似英國土地註冊處發出的執行指引及說明摘要，解釋使用警告書、限制令及制止令的事宜，供市民及執業人士參考。</p> <p>(b) 如果批予授權書或獲批授權書的人願意，根據《土地業權條例草案》第 4(d)條，授權書可支持註冊申請。</p>
41.	<p><u>第 22 次會議：第 1 項</u></p> <p>根據“對律師會的“白書”改制建議的初步回應”文件(立法會文件編號 CB(1)730/03-04(05))附件 B，如採納律師會建議的白書改制機制，便須作出相應修訂廢除《土地註冊條例》(第 128 章)。助理法律顧問認為如廢除《土地註冊條例》，便需要在條例草案加入與《土地註冊條例》相類似的條文，訂明土地註冊處的職責及職能。政府獲請考慮助理法律顧問的意見。</p>	<p>即使實施白書改制機制，《土地註冊條例》仍會繼續有效，直至在主要轉制日未能轉制的每一幅土地最後納入業權註冊制度為止。現時不能確定這段時間有多長。政府認為在觀察過白書改制機制的影響後，才考慮廢除《土地註冊條例》的安排較為適宜。《土地註冊條例》大部分關於土地註冊處職能及職責的條文都能在《土地業權條例草案》找到。</p>
42.	<p><u>第 22 次會議：第 2 項</u></p> <p>根據律師會的“白書”改制建議，所有物業都會置於臨時註冊紀錄，為時 12 年。除非有人遞交針對註冊的警告書，否則 12 年後，在臨時註冊紀錄的所有物業會全部轉至業權註冊制度。助理法律顧問認為如採納白書改制機制，政府可考慮仿照條例草案 1994 年的版本，另外加插附表，以列明 12 年期間的過渡安排。附表可以在 12 年屆滿時刪除。政府獲請考慮助理法律顧問的意見。</p>	<p>大致上的取向已得到同意，並會在提出的委員會審議階段修正案反映出來。</p>
43.	<p><u>第 22 次會議：第 4 項</u></p> <p>委員認為如採納白書改制機制，便必須確保 12 年期限結束時可穩妥和順暢地轉制。政府獲請採取立法或行政措施，在 12 年期間實施一個機制，檢討制度的推行情況，以便能夠及時處理在過渡期出現的任何問題。也在條例草案加入一項條文，賦權政府如有需要可把 12</p>	<p>政府同意有需要定期檢討新制的實施情況。在轉制前容許延長期限的條文會當作委員會審議階段修正案一部分制訂。</p>

	年的期限延長。	
44.	<u>第 23 次會議：第 2 項</u> 委員關注到根據律師會建議的白晝改制機制，在 12 年醞釀期間及 12 年後註冊的警告書在性質和效力上有否不同，如有的話，有什麼不同。徵詢律師會的意見以探討這個問題。	根據《土地註冊條例》建議的知會備忘與根據《土地業權條例草案》建議的非同意警告書之間在效力上沒有分別，兩者的目的都是給予申索通知。根據《土地註冊條例》提出針對轉制的警告書的不同之處在於它會阻止物業轉制，直至作出判決或申索達致協議或因申索人未能採取行動而令警告書失效為止。
45.	<u>第 23 次會議：第 3 項</u> 告知法案委員會根據白晝改制機制，在 12 年醞釀期內及之後的業權註冊紀錄的樣式如何。	註冊紀錄草擬本載於附件 E。
46.	<u>第 24 次會議：第 1 項</u> 在討論“主要問題的立場報告”文件立法會文件編號 CB(1)968/03-04(02)時，委員留意到 12 年醞釀期期間，所有影響沒有註冊土地的現存或新設定的非書面衡平法權益都受註冊一項警告通知的形式保護，這項通知在《土地註冊條例》(第 128 章)稱為“知會備忘”。根據新的土地業權註冊制度，知會備忘會自動以非同意警告書的形式生效。條例草案第 70(10)條訂明土地註冊處處長(處長)如認為警告書並非必要，可拒絕將警告書註冊。委員建議政府考慮是否有需要訂明如處長認為並非必要，便有權拒絕將知會備忘註冊的條文。政府也獲請考慮是否適宜容許所有知會備忘自動以非同意警告書的形式生效。委員建議另一做法，就是根據新的土地業權註冊制度，知會備忘可視作非同意警告書的申請。	(a) 政府認為在轉至《土地業權條例草案》制度後，把《土地註冊條例》的‘知會備忘’視為非同意警告書處理是恰當的。任何可作為知會備忘的標的事項(不可註冊的權益或衡平法權益)都可作為非同意警告書的標的。根據《土地註冊條例》將知會備忘註冊和刪除的程序與根據《土地業權條例草案》將非同意警告書註冊和刪除的程序相似。 (b) 知會備忘的註冊和刪除詳情，以及在轉制時它們會被視作非同意警告書的細節，正在委員會審議階段修正案處理。 (c) 根據《土地註冊條例》建議的知會備忘只限用於不可予註冊的權益或衡平法權益。如知會備忘的標的事項是在這範圍以外(例如是一項可以註冊的事項或不涉及土地權益)，土地註冊處處長可拒絕將知會備忘註冊。
47.	<u>第 24 次會議：第 2 項</u> 委員討論“主要問題的立場報告”文件(立法會文件編號 CB(1)968/03-	政府同意延長針對轉制的警告書的申請期限總計不得多於 12 個

	<p>04(02))時留意到除非提出警告書的人已經展開法律程序確立其申索，否則針對轉制的警告書會於 12 個月屆滿後失效。如法庭在 12 個月有效期結束前接獲申請，可酌情延長這些警告書的註冊期限。委員關注到如不對延長期限加設限制，針對轉制的警告書的註冊期限便可無止境被延長，法庭因而可能接獲大量這類申請，造成沉重工作負擔。政府獲請考慮在延長期加設期限，以消除委員的疑慮。</p>	<p>月，法院因此可批准延期一次或在多個連續申請的情況下每次批准延長一段短時間。</p>
<p>48.</p>	<p><u>第 24 次會議：第 3 項</u> 於 2004 年 1 月 13 日舉行的法案委員會會議上，政府獲請考慮在 12 年醞釀期內設置機制檢討白晝改制的實施情況。在今次會議上，政府獲請考慮引進機制檢討醞釀期的長短，以便有需要時可延長或縮短期限。</p>	<p>政府擬制訂條文，容許如有需要可以延長過渡期。我們認為市民不會歡迎縮短過渡期。如引進條文容許這樣做，有可能會引起不安。</p>
<p>49.</p>	<p><u>第 24 次會議：第 4 項</u> 委員留意到政府建議政府透過拍賣或招標批出新租契的物業，會在條例草案生效後直接納入土地業權註冊制度。為此，政府獲請告知法案委員會將界定為“新土地”的土地類型，並舉例說明哪些土地會被視作或不視作新土地。</p>	<p>委員會審議階段修正案會列明定義。基本上如任何新批土地包含條文，訂明接受土地的人須負責在批地前存在的權益，則該新批土地不會被視作“新土地”，而須透過白晝改制的程序轉至新制。</p>
<p>50.</p>	<p><u>第 24 次會議：第 5 項</u> 委員留意到政府擬修改條例草案的更正條文，訂明如果透過偽造而促使擁有權更改，則可作出對不知情前度擁有人有利的更正。政府獲請就這方面採取下列行動：</p> <p>(a) 在草案明確界定“偽造”一詞的意思。</p> <p>(b) 根據政府在會上的回應，近期的判例法顯示英國法庭在因偽造而促使擁有權更改的個案，幾乎一概准予更正。提供相關判例法供法案委員會參考。</p> <p>(c) 鑑於政府目前就更正方面提出的建議，買方律師或許需要查核過往交易的所有相關業權文件，以確保沒有偽造的情況發</p>	<p>(a) 正在委員會審議階段修正案處理‘偽造’的定義。</p> <p>(b) 兩個相關的英國決定為 (i) <i>Argyle Building Society 訴 Hammond</i> [1985]49 P&CR 148 Conv 135, 上訴庭(民事科), 及 (ii) <i>Hayes 訴 Nwajiaku</i>[1994] Chancery Division 10.6.1994 [OnLexis Nexis]</p> <p>(i) 根據 <i>Argyle</i> 案(1985)的判決，除非法庭的酌情權受到一些特定的法定條文限制，否則法庭行使更正業權的酌情權時，會根據相同的一般衡平法原則行使其司法管轄權，而無須區分註冊土地和沒有註冊的</p>

	<p>生。這項建議可能對律師的法律責任造成影響。由於草案沒有規定賣方須提供這類文件供查閱，因此可能需要修訂有關建議。徵詢律師會的意見，並研究建議對律師的法律責任造成的影響，以及應如何修訂草案以配合建議的做法。</p> <p>(d) 擬備委員會審議階段修正案以實施政府目前對更正提出的建議時，需考慮大律師公會在2003年4月23日意見書(立法會文件編號 CB(1)1517/02-03(07)提出有關業權保障的意見。</p>	<p>土地。</p> <p>(ii) 在 <i>Hayes</i> 案(1994)，暫委法官述明“命令更正的權力當然屬酌情權，但如一名共同擁有人偽造轉移，則一般來說(受第 82(3)條規限)很大機會能夠成功針對承讓人及他們的承按人作出更正”。</p> <p>換言之，除非法庭的酌情權受類似英國《1925年土地註冊令》第 82(3)³條的法定條文限制，否則英國法院會為偽造個案更正業權，使不知情前度擁有人受惠。</p> <p>(c) 物業轉易律師負責調查偽造的職責，在草案生效之前和之後都一樣。現時他須查核和比較手頭上的業權契約上的簽署，日後，他也須同樣處理手頭上的業權契約和文件。如根據目前法律只保存副本，律師便只須盡最大努力審閱副本。核實簽立文件人身分的預防措施應保持不變。</p> <p>(d) 留意到。正在委員會審議階段修正案處理。</p>
51.	<p><u>第 24 次會議：第 7 項</u> 在政府就修訂轉制機制徵詢主要團體的過程中，找出建議的更改如何影響他們原本的立場。也提供文件述明諮詢結果供法案委員會在2004年3月9日舉行的會議上使用。</p>	<p>已完成。“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”文件(立法會 CB(1)1230/03-04(04) (2004年3月9日發出)</p>
52.	<p><u>第 25 次會議：第 1 項</u> 在討論“對其他問題的回應”(立法</p>	<p>(a) 及 (b) 正與律師會進行討論</p>

³ 英國《1925年土地註冊令》(U.K. Land Registration Act 1925)第 82(3)條[更正註冊紀錄]：
“(3) 除了為執行凌駕性權益[或法庭命令]外，不得更正註冊紀錄影響具管有權的所有人的業權 -

(a) 除非該所有人有份或在相當程度上有份透過欺詐或缺乏適當照顧而造成錯誤或遺漏；或

(b) ...

(c) 除非在任何特別個案因任何其他原因，不針對他更正註冊紀錄被認為不公正。

	<p>會文件編號 CB(1)1057/03-04(03)時，委員留意到如採用白晝改制機制及按建議更改在偽造個案中法庭更正註冊業權的權力，政府認為有需要強制保留若干業權文件一段適合時間供日後參考。政府也建議在更正業權註冊紀錄方面設定一段 12 年的時效期。在這方面，政府獲請採取下列行動：</p> <p>(a) 確保持訂明確條文訂明強制保留文件，尤其是哪一方(擁有人、律師還是按揭銀行)應負責保存該等文件。部分委員認為不應該規定律師保存文件。徵詢律師會的意見，並稍後向法案委員會匯報結果。</p> <p>(b) 建議更改法庭在偽造個案更正註冊業權的權力，會在針對律師疏忽而提出申索方面有很大影響，因而影響律師會專業彌償計劃。澄清律師在這方面的職責，尤其是律師有否責任查核所有文件，以確保沒有偽造的情況發生。也就這個問題徵詢律師會的意見；及</p> <p>(c) 如在 12 年期間擁有人不在香港或屬未成年人，考慮 12 年期限應否由擁有人知悉有關偽造事件當日起計，並且應否在若干特別情況下容許把期限延長。</p>	<p>(c) 將在委員會審議階段修正案處理。</p>
53.	<p><u>第 25 次會議：第 2 項</u></p> <p>在討論“對其他問題的回應”(立法會文件編號 CB(1)1057/03-04(03)時，委員留意到顯示多於一名聯權共有人相繼去世後的權益傳轉情況的業權註冊紀錄樣本。政府獲請就這方面採取下列行動：</p> <p>(a) 研究如何處理委員關注的下列事項：</p> <p>(i) 根據現行做法，聯權共有人死亡時產生的傳轉在去世聯權共有人去世當日藉法律的實施生效。根據新的土地業權註冊制度，政府建議</p>	<p>(a) 政策意向是聯權共有人死亡時產生的傳轉會在已去世聯權共有人死亡當日生效。第 21 條會予以修訂。</p> <p>(b) 會提出委員會審議階段修正案修訂第 62(2)條。</p>

	<p>修訂第 62(2)(b)條聯權共有人死亡時產生傳轉的先決條件，訂明必需令土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付或遺產稅署署長信納已得到完全保證遺產稅會被償付。究竟哪一天(例如已故聯權共有人死亡當日還是更改業權註冊當日)應被視作擁有權傳轉至尚存聯權共有人的日期，這一點並不清楚。上述兩個日期之間的擁有權法律地位也不明確；及</p> <p>(ii) 在此方面恐怕會有點不妥：如果傳轉是在已去世聯權共有人死亡當日生效，則可能抵觸第 21 條的規定。該條文訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，[土地]須歸屬成為土地擁有人的人”。如傳轉於更改業權註冊當日生效，則可能違反普通法規則，即聯權共有人死亡時產生的傳轉會於已去世聯權共有人死亡當日生效。</p> <p>(b) 委員認為第 62(2)條所述“處長……不得遵守第(1)款。”的寫法頗為奇怪，因為條文似乎要求土地註冊處處長不要遵守草案內若干部分的條文。考慮以更合適的詞語取代“遵守”。</p>	
54.	<p><u>第 25 次會議：第 3 項</u> 討論“對其他問題的回應”(立法會文件編號 CB(1)1057/03-04(03)時，委員留意到政府會以新南威爾斯州《1900 年土地財產令》為藍本修訂草案第 29(1)條，以便解決“設立”一詞引起的詮釋問題。關於隱含契諾方面，考慮助理法律顧問的意見，即應該修訂第 43 條關於業權契諾的條文。</p>	正在委員會審議階段修正案解決。
55.	<p><u>第 25 次會議：第 4 項</u> 第 61(3)條訂明如在業權註冊紀錄上未成年人獲註冊為註冊土地的擁有人，則須在未成年人的姓名後</p>	會在委員會審議階段修正案處理。

<p>加上“未成年人”的字樣。在 2003 年 12 月 19 日的會議上，委員提出應設立機制，以便當未成年人屆成年歲數時，可以刪除“未成年人”的字樣。政府回應說第 80 條容許土地註冊處處長在有人向他呈遞擁有人已屆成年歲數的證據時，可刪除有關註冊（“對其他問題的回應”文件（立法會文件編號 CB(1)1057/03-04(03)第 19 段）。委員同意助理法律顧問的意見，即目前第 80 條的草擬條文沒有訂明處長有權刪除有關的註明。政府獲請適當地修訂第 80 條。</p>	
---	--

附件

- (A) 《2002年土地業權條例草案》刊憲前就彌償上限提出的意見和回應。
- (B) 結束一個月追溯期規定的理由。
- (C) 優先次序如何在業權註冊制度下得到保障及申請表格樣本。
- (D) 有關業權保險的文章。
- (E) “過渡期”及轉至業權註冊後的業權註冊紀錄式樣。

在 2001 年諮詢期間就在欺詐個案設定彌償上限提出的問題概要

問題	提出問題的團體	政府的回應
(a) 不應在欺詐個案設定彌償上限。	(a) 大律師公會	(a) 如果不在欺詐個案限制彌償款額，則異常高額的申索可能導致彌償基金崩潰及耗盡基金。不在彌償款額加設上限也可能導致須要徵收非常高昂的費用，對中價物業業主不公平。
(b) 受更正命令影響的任何一方都應獲支付彌償。	(b) 律師會	(b) 目前第 78(1)條的草擬條文已涵蓋這類人士。
(c) 政府應承擔保費，為價值高於上限的物業業主提供彌償。	(c) 鄉議局	(c) 保費額會非常高，業主應有能力向私人機構購買保險。
(d) 對建議的上限有否違反《基本法》第一百零五條存疑，該條文說明如依法徵用財產，被徵用財產的人會得到補償的權利，而補償應相當於該財產當時的實際價值。	(d) 大律師公會	(d) 律政司基本法組已確認上限沒有違反第一百零五條。
(e) 產權負擔(例如以欺詐手段解除按揭的按揭)也應有權獲得彌償。	(e) 大律師公會	(e) 政府不能向所有類別文書的欺詐個案的受害人提供彌償，因為這樣做會使彌償基金承擔過高風險。
(f) 轉制時由舊登記冊轉至新制的錯誤可能不受彌償條文保障。	(f) 大律師公會	(f) 這些錯誤的受害人可根據《土地註冊條例》第 23A 條或普通法提出申索。

刪除一個月追溯期規定的理由

《土地註冊條例》第5條訂明所有契據、轉易契及其他書面形式的文書包括判決，只要它們在簽立後一個月內註冊，都會在簽立文件當日起生效，並由該日起具有優先權。

2. 香港土地法 (*Hong Kong Land Law*) (Sarah Nield。1996年。第51頁第3.3.4段)指出：“這個追溯機制對買家、承按人或其他受惠於文書的人來說非常方便。他們有一個月時間遞交文書註冊而不會影響他們的優先次序。”

3. 作者續說，然而：“對欲查冊以確定其優先次序的人來說就較為不便，因為登記冊不可能提供準確和最新的情況。提交文書註冊的情況經常出現，而文書可申索追溯至查冊當日之前一個月的優先次序(見例如 *Aie Company v Kay Kam Yu (1994) HCt No A48 of 1991* 一案)。這個情況顯示出條例其中一個主要缺點....”。

4. 由於需要保留和查核業權契約，因此在不知情的情況下為文書註冊的可能性很低，儘管如此，條例仍然存在缺點。

5. 在《土地業權條例草案》原擬稿中，Willoughby 教授建議應設立類似英國業權註冊制度容許查閱優先次序的制度。根據這個制度，準買家可向土地註冊處申請一份特別查閱證明書，防止任何其他交易註冊，為期30天。然而，這樣做須得到業主同意，以防止瑣屑無聊及惡意濫用程序的情況出現。

6. 審議條例草案擬稿期間，委員留意到印花稅的規定(規定每宗住宅轉易交易必須備有一份買賣協議)使查閱優先次序的機制在運作上出現問題。委員最後的結論認為，容許就買賣協議提交的警告書具追溯效力，便可提供足夠保障。警告書一旦提交(提交程序簡單直接)，所有與該警告書有關的其後轉移或押記註冊申請都受保障，避免倉促提交註冊的情況出現。警告書機制可完全有效適用於商業物業。除非採取行動刪除警告書，否則警告書不會失效。這個取向較查閱優先次序機制優勝，因為根據查閱優先次序機制，警告書在30天後便會失效。

業權註冊制度下優先次序的保障

根據業權註冊制度，任何擬達成註冊土地的交易的人的地位受下述保障：-

(a) 同意警告書機制(第70(1)及(2)條，第71(1)條)；及

(b) 優先次序條文(第33(1)及(7)條)

這些條文載於本附件背頁，以供參考。

任何擬達成註冊土地的交易的人，例如購買、轉售或衡平法押記，可就其擬達成的交易記入同意警告書。

警告書只可在得到下述人士同意後才可記入-

擁有人-關於購買物業

先前提出警告書的人(買家)-關於轉售物業

(第二手買家-關於再轉售物業等)

記入警告書並不禁止作出其後記項，但具兩個效力：

首先，除下述情況外，受警告書保障的權益取得較所有其後交易為先的優先次序；

任何賴以完成保護權益事宜的交易；或

任何提出警告書的人同意的交易。

因此，除非向提出警告書的人的轉移有需要用以執行買賣協議或得到他的同意，否則藉同意警告書記項而令買家得到保障的權益，取得較所有其後的交易為先的優先次序，。

其次，在註冊紀錄的記項影響提出警告書的人的其後有關交易的優先次序。第33(7)(a)條訂明凡有人呈遞尋求將其後交易註冊的申請，而該宗交易是同意警告書的標的，則在該宗交易獲註冊時，其優先次序即追溯至根據申請記入警告書的次序斷定的同意警告書的優先次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力。意思是對買方有利的轉移會追溯至其同意警告書申請的日期，並取得較在申請後註冊的任何押記令為先的優先次序。

說明：

X擁有土地，但受按給ABC銀行的法定押記(按揭)規限

X同意向Y出售該土地

Y就買賣協議將一份同意警告書註冊

Y向LMNO銀行申請按揭

P申請針對該土地的押記令

Y申請在完成交易時將轉移給他的土地註冊。

π Y不受P的押記令規限，因為他的優先次序受同意警告書保障。

π 售賣得益會用來解除ABC銀行的法定押記。

π 新的LMNO銀行法定押記不受押記令影響，因為其押記權益屬買家的土地權益，其優先次序追溯至Y的同意警告書。

須留意的事項

同意警告書註冊後無須倉促將任何須依賴的交易註冊。在提交將轉

移或法定押記註冊的申請前，各方之間可解決所有財務安排。
只有一個情況須倉促行事，就是將同意警告書本身註冊，因為如另一人較先提出警告書，則買家的優先次序便會受到影響。

擬備和遞交同意警告書註冊申請的程序很簡單，雖然買方有責任聘請律師，而律師又須迅速行事，但任何擬介入的人也同樣須要完成相同的程序。申請表樣本載於附錄。

第 70(2)條准予在完成加蓋印花前將同意警告書註冊。完成加蓋印花後，第二份警告書會獲註冊，保證取得第一份警告書日期的優先次序。

如賣方不同意接受警告書，即使買方懷疑警告書可能會被拒絕，但仍欲繼續進行有關程序，則買方可將一份非同意警告書註冊。相對於任何其後與賣方進行交易的人來說，這樣做可保障買方的衡平法權益的優先次序。(第 70(3)及 33(7(c)條)。

條例草案相關條文全文

第70(1)條述明：

任何人擬真誠地及以有值代價達成一宗註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的交易，可在取得以下人士給予的符合指明格式的同意後，就該宗交易向處長呈遞尋求將同意警告書註冊的申請——

- (a) (該土地、押記或租契並未受任何先前的同意警告書影響)該土地或押記的擁有人或該租契的承租人；
- (b) (屬其他情況)提出影響該土地、押記或租契的先前的同意警告書(有多於一份該等同意警告書，則在不損害第33條的一般性的原則下，指其中已註冊的最後一份)的人。

第70(2)條述明：

凡屬註冊土地或註冊長期租契的臨時買賣協議或買賣協議的文書已根據《印花稅條例》(第117章)呈遞以加蓋印花，而尋求將就該宗交易...的申請附有該宗交易的買方所作出的法定聲明，說明該文書已如此呈遞，則該同意警告書可獲註冊，而只有在此情況下，該警告書方可獲註冊。

第71(1)條述明：

凡有同意警告書已就某註冊土地、註冊押記或註冊長期租契註冊，則——

- (a) 除第70(1)(b)條另有規定外以及在不損害第6(2)¹條的一般性的原則下，該同意警告書本身並不禁止在業權註冊紀錄上，記入影響該土地、押記或租契的記項；
- (b) 第33(1)條的實施，並不阻止任何在該同意警告書之後註冊的事項在以下情況下(只有在以下情況下)取得較屬該同意警告書的標的之交易為先的優先次序——
 - i) 該宗交易是有賴於該項享有優先次序的事項的；或
 - ii) 提出該同意警告書的人同意該事項的優先次序。

第33(1)條述明：

除.....第71(1)(b)條另有規定外，在業權註冊紀錄上出現的各事項的優先次序，須按導致各事項註冊的申請呈遞予處長的先後次序決定...

第33(7)條述明：

¹ 處長將事項註冊的權力

現宣布—

- (a) 在不損害第71(1)(b)條的一般性的原則下，凡有人向處長呈遞尋求將某宗交易註冊的申請，而該宗交易是一份同意警告書的標的，則在該宗交易獲註冊時，其優先次序即追溯至按照第(1)款(如用的話，則指與(b)段一併理解的該款)斷定的關乎相同交易的第一份同意警告書的優先次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力；
- (b) 在不損害第71(1)(b)條的一般性的原則下，凡—
 - i) 第70(2)條提述的同意警告書("第一份同意警告書")已就某宗交易而註冊；
 - (ii) 與第一份同意警告書有關的...協議或...已根據《印花稅條例》加蓋印花；及
 - (iii) 另一份同意警告書("第二份同意警告書")連同該已加蓋印花的...協議...已在第一份同意警告書註冊後30日內就該宗交易而註冊，則第二份同意警告書的優先次序即追溯至按照第(1)款斷定的第一份同意警告書的優先次序，並按第一份同意警告書的優先次序而具有效力；
- (c) ...(處理非同意警告書)
- (d) ...(a)段...的實施不會影響按照第(1)款斷定的警告書的優先次序。

同意警告書申請表樣本
Sample Form for Application for Consent Caution

只供土地註冊處使用 For Land Registry use only	申請編號 Application No.		費用(元) Fee(\$)
	呈遞予土地註冊處日期 Presented at the Land Registry on		

表格編號
Form No.

根據《土地業權條例》申請將一份關於註冊土地的交易的同意警告書註冊

Application to register a Consent Caution in respect of a dealing in registered land in the Land Registry under the Land Titles Ordinance

受影響的註冊土地 包括的地址(如有的話) Registered land affected including address (if any)	不分割份數 Undivided Shares	地段編號 Lot No.			Title No. 業權編號
	樓宇門牌號數 House No.	街道名稱 Street Name			
		座號 Block	單位 Flat	層數 Floor	申請性質代號 Application Nature Code
支持申請的文件 Supporting Instrument	日期 Date				法律規定支持文件 必須/不須*加蓋印花 Supporting instrument required/ not required* by law to be stamped
	性質 Nature				
擬進行的交易 Intended dealing	性質 Nature				
	成交價值 Consideration				
提出警告書的人的資料 Particulars of cautioner	名稱/姓名(如屬個別人士, 先填姓氏) Name (surname first for individuals)	身分證明文件編號 Identification Document No. (見註 3 See Note 3)			印花稅署編號 Stamp Office No. (如適用 If applicable)
					律師代號 Solicitors Code
<p>本人/吾等.....為受影響註冊土地的註冊擁有人/針對受影響註冊土地而將警告書申請編號.....提交註冊的人* I/We,, being the registered owner(s) of the registered land affected/the cautioner(s) of caution application no.* registered against the registered land affected hereby consent to this caution and its registration as a Consent Caution 謹此同意本警告書並將其註冊為同意警告書</p> <p>註冊擁有人/提出警告書的人*簽署..... Signature(s) of registered owner(s)/ cautioner(s)*</p>					

香港身分證號碼/公司編號
HKID No./ Company No.

日期
Date

見證人 Witness:
(律師簽署 signature of solicitor) (律師姓名及律師行名稱 name of solicitor and firm) (date 日期)

本人/吾等.....，律師，謹此證明-
(姓名)

I/We,, a solicitor, hereby certify that -
(name)

- (a) 附於本申請表的文件-
the instrument/instruments* attached to this application -
- (i) 已經由本人或根據本人指示擬備；及
has/have* been prepared by me or under my direction; and
 - (ii) 據本人所知及所信-
to the best of my knowledge, information and belief-
- (A) 已經由文書各方妥為簽立；及
has/have* been duly executed by the parties thereto; and
- (B) 就本申請的目的而言，在法律上有效；
is/are* effective in law for the purposes of this application;
- (b) 載於本申請的詳情正確；及
the particulars contained in this application are correct; and
- (c) 本申請
this application -
- (i) 已經由本人或根據本人的指示擬備；及
has been prepared by me or under my direction; and
 - (ii) 已根據《土地業權條例》(第 年 號)條文及該條例附屬法例適用於本申請的條文如此擬備
has been so prepared in accordance with the provisions of the Land Titles Ordinance (of)
and the subsidiary legislation made thereunder applicable to this application

.....
(律師簽署 signature of solicitor)

.....
(律師行名稱 name of firm)

.....
(日期 date)

刪去不適用者 Delete whichever is inapplicable.

填寫表格可參照本表格背頁附註 P.T.O. for notes for completion of this form

- 附註 Note: 1. 必須填寫每一空格。如空格不適用，請填上長劃(“___”)
Every box must be completed. If any box is not applicable, please put down a dash “___”
2. 如空位不敷使用，請另頁填寫資料，並在申請表註明這一點。
遞交申請表時請用釘書釘將此頁連同申請表釘在一起。
If space is insufficient, show particulars on a separate sheet and make a reference to this on the application form.
Please staple the sheet to the application form when you lodge the application.
3. 如身分證文件不是香港身分證，請說明文件的類別。
If the identification document is NOT a Hong Kong identity card, please state the type of document also.

Annex D

Articles on Title Insurance

- (a) An article “Cut your title insurance costs” from Kiplinger magazine (a US based financial and business advisory publication);
- (b) Consumer information about Title Insurance published by the American Land Title Association; and
- (c) An article from the Australian Financial Review, dated 28th December 2002, discussing whether title insurance was needed there under the Torrens system of title registration.

Note: Articles (a) and (b) have been downloaded from the internet. Article (c) has been retyped from the original newspaper cutting for ease of reading.

BASICS

Cut Your Title Insurance Costs

by Melynda Dovel Wilcox

Who would be foolish enough to shell out several thousand dollars for an overpriced product that they knew little about and would most likely never really need?

Just about everyone who has ever bought a house. Home buyers can spend days haggling with sellers over a few thousand dollars on the purchase price or whether the chandelier conveys. But once the deal is done they don't bat an eyelash at spending another 0.5% to 1% of the mortgage amount as a one-time premium for title insurance. What's more, they don't bother to look for the best deal and probably can't even name their insurer.

Home buyers are in this fix because you can't get a mortgage without title insurance. Lenders require it to protect themselves against any title problems that may surface after the property changes hands. But while it's the lender that benefits, it's generally the homeowner who pays the bill -- which totaled more than \$8.7 billion in 1999, one-third more than doctors and hospitals spend on medical-malpractice coverage. Home buyers generally funnel all that money directly to the title insurer their real estate agent or settlement company recommends.

So this is title insurance in a nutshell: You, the homeowner, pay a premium to the title company to protect your lender from mistakes made by the company when it does a title search. Are you a sucker, or what?

To make matters worse, even though you're paying the bill, the title company's client is the real estate agent, lender, lawyer or homebuilder who brought in your business. Part of your premium likely goes toward rebates or other rewards for the referral (critics call them kickbacks), which many title insurers consider a cost of doing business.

"At one time, title companies would take entire real estate firms on ski trips," says Erin Toll, director of consumer affairs for the Colorado Division of Insurance, one of several state insurance departments that have been taking more aggressive action against insurers for their cozy business practices. During the past four years California has levied financial penalties totaling more than \$4.2 million against title companies for unlawful rebates. Two pending cases could result in an additional \$11 million in fines.

"It's a very creative industry, and they are extremely competitive with each other," says Toll. But it's the middlemen, not consumers, who benefit, because companies don't compete on price. "The consumer isn't in a position to exert market pressure to drive down the price of title insurance," says Birny Birnbaum, an economic consultant who has served as an expert witness at title-insurance-rate hearings.

Claims are rare

Most title problems are discovered and corrected during the title search at the time a property is sold. If a discrepancy comes up after the property has changed hands, the insurer will most likely pay to clear up the problem. In a worst-case scenario -- some long-lost cousin of a former owner resurfaces and lays a legitimate claim to the property, for instance -- you would lose the house but the insurance would kick in to pay off the mortgage and protect the lender from any loss.

Most claims occur within the first three years of a mortgage, before your equity has built up and while the lender is bearing the lion's share of the risk. If there's a claim, it's the lender, not the policyholder, who collects. Lenders hardly ever collect either, because claims are extremely rare.

Claims are so rare, in fact, that insurers spend as little as 5 cents to 10 cents of every premium dollar to pay them. In Texas, only 2 cents of every premium dollar goes to pay claims. The rest of the money goes toward expenses -- including the high fixed cost of maintaining a large database of title information (not to mention the cost of ski trips) -- or is retained by the company as profit. By contrast, companies that sell auto or health insurance typically spend 90 cents or more of every premium dollar on claims.

Industry sources say that the most common claims involve a forged signature somewhere in the title chain, which even the most diligent title searcher can't always discern at the time of sale. A classic example is a divorcing couple who own a piece of property jointly. The husband decides to sell it without his wife's knowledge and forges her signature. When she discovers the fraud and demands her half of the proceeds, the title insurer will most likely negotiate a settlement.

But data from title-company filings with the insurance department in New Mexico, for instance, show that over the past three years, forgeries accounted for an average of only 1% of losses. Errors made by the title company during its search, such as failing to unearth a tax lien or a judgment lien, accounted for more than half of losses, so home buyers end up paying for the company's mistakes.

Despite the combination of infrequent claims and lack of competition, industry profit margins from 1992 to 1996 were in line with other types of insurance, says Charles Nyce, professor of risk management and insurance at the University of Georgia's Terry College of Business. Nyce speculates that strong housing markets since the mid '90s have changed the picture, allowing companies to spread their expenses over more policies and increase their return. "In Texas, title companies have had rates of return in excess of 25% for eight to nine years running," says Birnbaum, well above other lines of insurance, such as auto or homeowners.

Coverage for homeowners

Once in a blue moon, title insurance pays off for homeowners -- but only for those who buy a separate policy for themselves. As you pay down your mortgage, the lender's exposure to a title defect declines and yours increases. For an additional one-time premium of as little as \$30, you can buy an owner's policy (as opposed to the required lender's coverage) to protect your equity.

That's a relatively cheap price for peace of mind. "Without an owner's policy, there's no protection at all for the consumer," says Birnbaum. "Then you're just paying a substantial premium to protect the bank's interest."

In some states you may not have to pay more for owner's coverage. In fact, you may have purchased owner's insurance without realizing it (check your settlement sheet). You'll certainly want an owner's policy if you're paying cash or making a substantial down payment.

Cut your costs

You may not have a choice about whether to buy title insurance, but you can choose your insurer and you don't have to overpay for coverage. A Kiplinger's survey of title-insurance rates in Alexandria, Va., St. Louis, Mo., and Walnut Creek, Cal., showed that a couple of phone calls could save you \$250 to \$400 on a policy for a \$350,000 house. (In Florida, Texas and a few other states, the insurance department sets uniform rates. Iowa uses a different system, described below).

When you purchase title insurance, you're generally also buying escrow and other services related to the closing. To compare prices, find out the total cost of doing business with each company for all services. In New Mexico, for instance, title-insurance premiums are set by the state, but closing and escrow fees are not.

Start shopping around as soon as you've received a good-faith estimate of your loan costs, which the lender is required by law to provide within three days of the loan application. First American has a title-fee calculator at its Web site, and Stewart Title, another large insurer, has a search engine to help you find a title agent in your area.

Ask the current owners which insurer holds the existing policy on their house. If a company can save time by updating the original search, you can get a lower reissue rate, says David Cox, a consulting actuary who specializes in title insurance. Similarly, ask for a discount if you're refinancing. You could save half the cost of a new policy.

If you're a first-time buyer struggling to raise enough cash to pay closing costs, ask the seller to pay for title insurance. That's common practice in California, New Mexico and Washington.

State insurance departments say they get very few complaints about title insurance. Caught up in the heady process of buying a home, consumers will do whatever it takes to get the house.

But if you weren't informed about what you were buying or weren't given adequate opportunity to select your title insurer, speak up. If there are enough complaints, state insurance departments will investigate.

Many departments are waiting to see whether the recent dismantling of barriers among providers of financial services will hurt consumers. For instance, a bank could set up its own title-insurance company to handle all the mortgages written by the bank. While efficient for the lender, it makes it dicier for borrowers to compare rates and could lead to higher prices.

Regulators in Colorado are also cracking down on companies that fail to file their rates or use rates other than those on file. "Companies might be charging a homeowner in a certain neighborhood one price and a builder another price, which could be illegal," says Toll of the Colorado Division of Insurance.

Iowans Get a Bargain

Home buyers in Iowa can be reasonably certain that they aren't paying too much for title protection. In that state, homeowners typically purchase a title-guaranty certificate from a division of the Iowa Finance Authority that provides the same coverage as title insurance at a fraction of the cost: \$1 per \$1,000 of the mortgage amount, plus an additional \$150 to \$300 for a lawyer to prepare a summary of the property's transaction history. For example, on a house with a \$150,000 mortgage, that would mean a maximum of \$450, versus as much as \$1,500 for title insurance in any other state.

"Iowa titles are considered to be the cleanest in the nation," says Matthew White, deputy director of the finance authority's title-guaranty division. Last year the agency generated more than \$1 million in profits, which are earmarked for low- to moderate-income housing programs.

Kiplinger.com

Why You Need Title Insurance

Title insurance, especially Owner's title insurance, is extremely important when purchasing a house or piece of property. Yet many consumers are unsure about what title insurance is and what it protects against. Here are some answers to the more common questions about title insurance.

Types of Title Insurance

How Am I Protected?

Common Title Problems

I'm refinancing, why do I need new title insurance?

I'm buying a newly built home, do I need title insurance?

Finding a Local Title Company

Refinancing: Is It for You?

Need More Information?

Types of Title Insurance

There are two types of title insurance: Lenders title insurance, also called a Loan Policy, and Owner's title insurance. Most lenders require a Loan Policy when they issue you a loan. The Loan Policy is usually based on the dollar amount of your loan. It protects the lender's interests in the property should a problem with the title arise. The policy amount decreases each year and eventually disappears as the loan is paid off.

Owner's title insurance is usually issued in the amount of the real estate purchase. It is purchased for a one-time fee at closing and lasts as long as you or your heirs have an interest in the property. This may even be after the insured has sold the property. Only Owner's title insurance fully protects the buyer should a problem arise with the title that was not uncovered during the title search. Owner's title insurance also pays for any legal fees involved in defending a claim to your title.

Prices, and the way title insurance is issued, vary from state to state. Contact a title company in your state to see how it is handled. For a list of title companies in your area, [click here](#). Simply enter your city and state.

How Am I Protected?

In order to issue title insurance, the title company must search public land records for matters affecting that title. Many search the "chain" of title back 50 years. Twenty-five percent of title searches find a title problem that is fixed before the insurance is issued. Some examples of items that can cause a problem are: deeds, wills and trust that contain improper information; outstanding judgments or tax liens against the property; and easements. Title companies fix the problems then issue the title insurance.

Occasionally, in spite of an exhaustive title search, hidden hazards can emerge after closing. Things such as mistakes in the public record, previously undisclosed heirs

claiming to own the property; or forged deeds could cloud the title. Owner's title insurance offers financial protection against these by negotiating with third-parties, and paying claims and the legal fees involved in defending the title.

Common Title Problems

Here are three short stories on some common title problems:

Fraud & Forgery

(NAPS) - Those involved in real estate fraud and forgery can be clever and persistent. which can spell trouble for your home purchase.

In a western state, an innocent buyer purchased an attractive home site through a realty company, accepting a notarized deed from the seller. Then another couple, the true owners of the property- who lived in another locale- suddenly appeared and initiated legal action to prove their interest in the real estate was valid. Under the owner's title insurance policy of the innocent buyer, the title company provided a money settlement to protect against financial loss. As it turned out, the forger spent time in advance at the local court house, searching the public records to locate property with out of town owners who had been in possession for an extended period of time. The individual involved then forged and recorded a deed to a fictitious person and assumed the identity of that person before listing the property for sale to an innocent purchaser, handling moot contracts through an answering service. Also, the identity of the notary appearing on deeds was fictitious as well.

Fraud and forgery are examples of hidden title hazards that can remain undetected until after a closing despite the most careful precautions. Although emphasizing risk elimination, an owner's title insurance policy protects financially through negotiation by the insurer with third parties, payment for defending against an attack on the title as insured, and payment of valid claims.

Conflicting Wills

(NAPS) - Conflicts over a will from a deceased former owner may suggest a study topic for law school. But the subject can take on a reality dimension and all too quickly your home ownership is at stake.

After purchasing a residence, the new owner was startled when a brother of the seller claimed an ownership interest and sought a substantial amount of money as his share. It seemed that their late mother had given the house to the son making the challenge, who placed the deed in his drawer without recording it at the court house. Some 20 years later, after the death of the mother, the deed was discovered and then filed. Permission was granted in probate court to remove the property from the late mother's estate, and the brother to whom the residence initially was given sold the house. But the other brother appealed the probate court decision, claiming their mother really did not intend to give the house to his sibling. Ultimately, the appeal was upheld and the new owner faced a

significant financial loss. Since the new owner had acquired owner's title insurance upon purchasing the real estate, the title company paid the claim, along with an additional amount in legal fees incurred during the defense.

Missing Heirs

(NAPS) - When buying a home, it's important to remember what you don't know can cost you.

As an example illustrating the need for precautions, The American Land Title Association pointed to a couple who purchased a residence from a widow and her daughter, the only known heirs of the husband and father who died without leaving a will.

Soon after the sale, a man appeared - claiming he was the son of the late owner by a former marriage. As it turned out, he indeed was the son of the deceased man. This legal heir disapproved of his father's remarriage and had vanished when the wedding took place. Nonetheless, the son was entitled to a share of the value of the home, which meant an expensive problem for the unwary couple purchasing the property.

Although the absence of a will hindered discovery of the missing heir in a title search of the public records, ALTA said that owner's title insurance issued at the time of the real estate transaction would have financially protected the couple from the claim by the missing heir. For a one-time charge at closing, owner's title insurance will safeguard against problems including those even an exhaustive search will not reveal.

ALTA reminded that owner's title insurance is necessary to fully protect a home buyer. Lender's title insurance, which is usually required by the mortgage lender, serves as protection only for the lending institution.

I'm refinancing, why do I need title insurance?

When you refinance you are obtaining a new loan, even if you stay with your original lender. Your lender will require lender's title insurance to protect their investment in the property. You will not need to purchase a new owner's title policy; the one you bought at closing is good for as long as you and your heirs have an interest in the property.

Even if you recently purchased or refinanced your home, there are some problems that could arise with the title. For instance, you might have incurred a mechanics lien from a contractor who claims he/she has not been paid. Or you might have a judgment placed on your house due to unpaid taxes, homeowner dues, or child support for instance. The lender needs reassurance that the title to the property they are financing is clear.

If it has been no more than 10 years since you bought your house or refinanced, ask for a reissue or discount rate. They are not available in every state, and you might have to meet some criteria to be eligible, so be sure to ask.

I'm buying a newly built home, do I need title insurance?

Construction of a new home raises special title problems for the lender and owner. You may think you are the first owner when constructing a home on a purchased lot. However, there were most likely many prior owners of the unimproved land. A title search will uncover any existing liens and a survey will determine the boundaries of the property being purchased. In addition, builders routinely fail to pay subcontractors and suppliers. This could result in the subcontractor or supplier placing a lien on your property. Again, lenders want to be sure the property has clear title, and they are insuring the correct property. Purchasing owner's title insurance will protect you against these potential problems and pay for any legal fees involved in defending a claim.

Finding a Local Title Company

Closing your loan can vary from state to state, and even within the same county or city. Settlements can be conducted by lenders, title insurance companies, escrow companies, real estate brokers or attorneys. Be sure to ask your Realtor® how your settlement will be handled.

www.alta.org

Australian Financial Review : Thursday 28th November 2002

US Title Insurers Meet Local Opposition

Tina Perinotto

US companies are blitzing the property conveyance market in Australia, selling more than 3,000 title insurance policies a month, but the move has stirred a bitter debate in property law circles.

The policies, sold by a number of firms including First Australian Title (a subsidiary of First American Title), promise to make conveyances quicker and less costly by removing the need to carry out all searches normally required for a property transaction.

They promise to cover financiers and property owners for a range of risks such as fraud within the Torrens Title system.

Some of their clients are banks and financiers, with the likes of Macquarie Bank, Westpac and St. George already on board.

The sceptics are unimpressed. Insure what, they ask ?

Australia's Torrens Title system is among the best in the world and is gradually spreading through Asian countries as well as Canada and Europe, they say. It has made buying and selling property relatively fast and secure. Australia's conveyance system is also relatively efficient and inexpensive.

According to an article in the *Law Society Journal*, published by the Law Society of NSW, insurers in the US found fertile ground for the product on the back of inefficient state deed registration systems and events such as the Civil War when many deeds were destroyed.

Today 85 percent of all transactions in the US carry title insurance and it is mandatory for residential properties attached to mortgage backed securities.

Its spread globally is in tandem with globalisation and the expectation of US business models to use title insurance.

But critics say this global by-product might be a little like other global products such as fast food and soft drink – part unnecessary, part addictive.

Property law specialist Neil Cameron, who recently retired from Allens Arthur Robinson, told *The Australian Financial Review* that relying on title insurance would undermine Australia's strong conveyance system and add significantly to costs associated with buying property.

Eliminating the need for full searches because of reliance on insurance would in time undermine the diligence of the conveyancing industry, he said.

And although, omitting searches will lower costs initially, solicitors' costs will rise because they will need to understand and advise on a growing number of policy variants.

Mr Cameron said there were four or five products on the market and each had different exclusions.

Generic exclusions include environmental contamination, native title claims and rights reserved under Crown grants, but with breaches of these covered.

The policies would each have to be read and understood, and someone had to pay for that, Mr Cameron said. “ This is a technical area that most purchasers wouldn’t have clue about,” he said.

Another area that is little understood is that the policies cover defects in title, such as a sewer owned by an authority on a property. But it does not cover defects in quality, which may involve a building that needs to be demolished because it does not have council approval.

Monash University law lecturer Pamela O’Connor can see a place for title insurance because she believes the Torrens system is far from perfect and favours the buyer of a property rather than a legitimate owner.

Title insurance, can protect an owner or financier against fraud, she said. For instance, the insurance can protect against adverse possession, such as a squatter who can lay claim to the property simply by occupying it for a number of years.

If rates and taxes have not been paid for more than a certain period, “you could be buying a property from someone who doesn’t have anything to sell, because the rates and taxes secured over the property would take priority”.

Another possible scenario would be when a liability is secured over a property which then reduces the ability of the financier to recover what is owed.

Ms O’Connor agreed with Mr Cameron, however, that the exclusion problem was an “an issue”.

Perhaps the answer was to refer people to insurance brokers, but this would create a new demand and may increase costs, she said.

知會備忘 CAVEAT

《土地註冊條例》之下及白晝轉制所指**自動轉至業權註冊紀錄之前**

Under Land Registration Ordinance and **before automatic conversion** to the Title Register under Daylight Conversion

業主資料 Owners Particulars

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	註冊摘要編號 Memorial No.	文書日期 Date of Instrument	註冊日期 Date of Registration	成交價值 Consideration
ABC 發展有限公司 ABC Development Ltd.	--	0000000	00.00.1988	00.00.1988	--
司徒文龍 SZETO Man Lung	--	0000000 備註 Remarks:	23.11.1990 轉讓契 Assignment	15.12.1990	\$800,000.00

產權負擔 Incumbrances

註冊摘要編號 Memorial No.	文書日期 Date of Instrument	註冊日期 Date of Registration	性質 Nature	受益方 In Favour Of	成交價值 Consideration
0000000	00.00.0000	00.00.0000	佔用許可證 Occupation Permit	--	--
2222222	00.00.0000	00.00.0000	公契 Deed of Mutual Covenants	--	--
8888888	10.12.2000	3.1.2001	法定押記 Legal Charge	FGH 銀行 FGH Bank 備註：成交價值是所有款項 Remarks: The consideration is all money	

等待註冊的契約 Deeds Pending Registration

--

針對轉制而提出的知會備忘/警告書 Caveat / Caution against Conversion

註冊摘要編號 Memorial No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申索性質 Nature of Dealing / Claim	支持文件 Supporting Document	有關一方的名稱/姓名 Name of Party	成交價值 Consideration	備註 Remarks
1234567	00.00.2006	實益權益申索 Claim for beneficial interest	根據《土地註冊條例》第00條的 知會備忘 Caveat under s.00 of LRO	李嘉儀 Lee Kar Yee ¹	--	

¹ 司徒文龍的妻子，她聲稱有份支付買款 Wife of SZETO Man Lung who claims to have made contribution to the purchase price

知會備忘 CAVEAT

根據白晝轉制機制自動轉至業權註冊紀錄之後

After automatic conversion to the Title Register under the Daylight Conversion mechanism

業主資料 Owners Particulars

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價值 Consideration	備註 Remarks
司徒文龍 SZETO Man Lung	--	日期為 23.11.1990 的轉讓 Assignment dated 23.11.1990	--	15.12.1990	\$800,000.00	《土地註冊條例》 的註冊摘要編號 0000000 Memorial No.0000000 under LRO
<i>按照註冊摘要編號 1234567 所述的 知會備忘 [憑藉《土地業權條例草案》第 00 條以非同意警告書的形式生效] Caveat as per Memorial No.1234567 [Effective as non-consent caution by virtue of ss.00 of LTB]</i>						

產權負擔 Incumbrances

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申索性質 Nature of Dealing / Claim	支持文件 Supporting Document	有關一方的名稱/姓名 Name of Party	成交價值 Consideration	備註 Remarks
	00.00.0000	佔用許可證 Occupation Permit	佔用許可證 Occupation Permit	--	--	《土地註冊條例》的註 冊摘要編號 0000000 Memorial No.0000000 under LRO
--	00.00.0000	公契 Deed of Mutual Covenants	日期為 00.00.0000 的公契 Deed of Mutual Covenants dated 00.00.0000	--	--	《土地註冊條例》的註 冊摘要編號 2222222 Memorial No.2222222 under LRO

--	3.1.2001	押記 Charge	日期為 10.12.2000 的法定押記 Legal Charge dated 10.12.2000	FGH 銀行 FGH Bank	所有款項 All money	《土地註冊條例》的註冊摘要編號 8888888 Memorial No.8888888 under LRO
--	00.00.2006	實益權益 Beneficial interest	《土地註冊條例》第 00 條的知會備忘 Caveat under s.00 of LRO	李嘉儀 Lee Kar Yee	--	《土地註冊條例》的註冊摘要編號 1234567 Memorial No.1234567 under LRO
LRE0000000	00.00.2007	非同意警告書 Non-consent caution	根據高院民事訴訟 0000/00 發出的傳訊令狀(用以刪除知會備忘) Writ of Summons under HCA0000/00 (for removal of caveat)	原告人：司徒文龍 Plaintiff: SZETO Man Lung 被告人：李嘉儀 Defendant: Lee Kar Yee	--	--

等待註冊的申請 Application Pending Registration

--