

《土地業權條例草案》條例草案審議委員會 契約註冊與業權註冊的比較

引言

本文件：

- (a) 列表比較現行契約註冊制度與建議的業權註冊制度的要點；以及
- (b) 概述同時實施兩個制度的建議安排。

比較

2. 文件附件列出現行契約註冊制度和《土地業權條例草案》建議的業權註冊制度的要點，以作比較。

並行實施

3. 雖然在《土地業權條例草案》通過後會有兩項法例監管土地註冊事宜，但我們計劃只採用一套的行政制度處理所有土地註冊事宜。土地註冊處客戶服務中心會同時處理根據《土地註冊條例》遞交的契約，以及根據《土地業權條例》提交的註冊申請。土地註冊處會依據文件所根據的法例來處理每份文件。

4. 不論物業是根據哪項法例註冊，將來只會有一個電腦資訊系統處理所有物業。系統會清楚顯示每項物業是根據那項法例註冊，並且提供該法例所規定的支持資料和文件。該系統會同時支援土地註冊處和外間客戶。對內方面，系統會透過適用於有關物業的正確註冊程序，為土地註冊處員工提供指引；對外方面，系統會向查冊人士提供每項物業的最新資料。

5. 顯示土地註冊處處理契約及業權註冊程序的流程圖載於另一份的標題為「程序比較」的文件。

房屋及規劃地政局

二〇〇三年三月

附件

現行土地契約註冊制度與建議的業權註冊制度的比較

1. 要點		
	契約註冊制度	業權註冊制度
(a) 註冊及其效力	一 註冊為業主的人不獲賦予業權。業權透過契約引伸而得。	一 註冊為業主的人獲賦予土地業權。業權註冊紀錄在法律上是業權的確實證據。
	一 註冊只規管優先次序的問題。已註冊的權益較沒有註冊或在較後日期註冊的權益有優先權。部分沒有註冊的權益可能影響其後的業主。	一 凡沒有註冊的權益，對其後付出有值代價的買家，不能強制執行。
(b) 業權	一 業權透過與物業有關的契約引伸而得。	一 業權由法律賦予並得到業權註冊紀錄證明。業權註冊紀錄是業權的唯一確實證據。

	<u>契約註冊制度</u>	<u>業權註冊制度</u>
	— 政府不對業權作出保證。	— 政府對業權作出保證。因欺詐個案或土地註冊處的錯誤或遺漏而導致損失，都可根據有關法例獲得彌償。
	— 沒有清晰明確的業權。	— 業權清晰明確(除受制於業權註冊紀錄內的註冊事項和有關法例指明的凌駕性權益外)。
	— 沒有註冊的申索可能影響業權。	— 沒有註冊的申索不會影響業權。
	— 轉移新界物業業權須符合《新界條例》和《新界土地(豁免)條例》所載的傳統權益。	— 沒有改變。該等傳統權益會成為有關法例所指明的凌駕性權益。
(c) 保障註冊業主	— 註冊業主的業權可能受到質疑。	— 註冊業主如果是付出有值代價的真誠買方，便可擁有業權。

	<u>契約註冊制度</u>	<u>業權註冊制度</u>
	一 在欺詐個案中，如果物業是由第三方在沒有取得前註冊業主的同意下轉讓予註冊業主，前註冊業主便可以向註冊業主討回物業。	一 前註冊業主只有在法庭認為把物業歸還給他是公正的做法下才可向註冊業主(付出有值代價的真誠買方)討回物業。在其他情況下，彌償計劃會賠償前註冊業主的財政損失。
	一 物業中沒有註冊的權益可予以執行。	一 沒有註冊的權益不會影響業權。
(d) 保障準物業買方	一 買方未必能夠確定交易的另一方是業主。	一 買方容易從業權註冊紀錄確定誰是業主。
	一 買方會被認為已考慮到或被視作理應已獲通知或知道沒有註冊的申索或權益。	一 買方只需考慮業權註冊紀錄記載或該條例准予的申索或權益。

	<u>契約註冊制度</u>	<u>業權註冊制度</u>
	一 如果某人成功證實自己是前度業主，而又不須對欺詐負上任何責任，已付出有值代價及真誠地完成物業交易的註冊買方可能需要把物業交還前度業主。即使註冊買方也不須就欺詐承擔責任，亦不會得到任何賠償。	一 付出有值代價的真誠買方一旦在業權註冊紀錄登記為業主，他的業權便會得到法律的保障，他不須把物業歸還前度業主，除非法庭認為這樣做是公正的。在這情況下，他會獲彌償計劃賠償。
(e) 彌償損失	一 因土地註冊處疏忽而導致損失，政府會根據普通法悉數賠償。	一 因土地註冊處疏忽而導致損失，政府會根據法規悉數賠償。
	一 沒有彌償計劃補償因欺詐而令土地登記冊/土地紀錄載入或遺漏記項而導致的損失。追討損失須向欺詐人提出法律訴訟。	一 因欺詐而令業權註冊紀錄載入或遺漏記項而導致的損失，會由政府(第一線補償者)作出彌償。每宗個案的彌償額縱使設定上限，但不足之數仍可循法律程序追討。政府會向違法者追討損失。

	<u>契約註冊制度</u>	<u>業權註冊制度</u>
(f) 查核業權	處理物業轉易的律師須審核過往至少 15 年與物業有關的契約，以便確定業權。但法律責任不限於在過往 15 年內註冊的契約。	處理物業轉易的律師須查核政府租契、現有的轉讓契、已註冊事項和凌駕性權益，以便確定業權。
(g) 凌駕性權益	買方會被認為已考慮及理應知道中國習慣法、逆權管有或現有通道權等權益。	法例臚列會影響土地的重要但沒有註冊的權益的清單，這個清單限制及清楚界定哪些凌駕性權益可能影響物業。
(h) 土地界線	沒有為地段擁有人提供渠道，向地政總署署長申請釐定他們的地段界線及在土地註冊處註冊地段界線。	為地段擁有人提供渠道，向地政總署署長申請釐定他們的地段界線，並在土地註冊處註冊地段界線。
2. 新制度的影響		
(a) 業權清晰明確性	業權欠清晰明確	業權清晰明確。業權註冊紀錄是業權的確實證據，市民可以確定註冊業主就是法律承認的業主。

	<u>契約註冊制度</u>	<u>業權註冊制度</u>
(b) 簡化物業轉易程序	— 查核業權契約的規定既複雜又會引致大量業權查詢工作。	— 由於容易確立業權，因此，不須翻查以往的業權契約。
(c) 彌償	— 政府不會賠償欺詐個案的損失。政府只對因土地註冊處員工出錯或遺漏而引致的損失承擔責任。	— 因業權註冊紀錄載有欺詐記項而令不知情人士喪失業權，或因土地註冊處員工出錯而引致損失的個案，都會獲得賠償。
(d) 沒有註冊的權益	— 買方可能受制於沒有註冊的權益。	— 付出有值代價置業，並在業權註冊制度下註冊的買方，不會受沒有註冊的權益影響。
(e) 註冊紀錄完整性	— 在契約登記冊註冊的業主仍受制於沒有註冊的權益。	— 付出有值代價置業，並在業權註冊紀錄註冊的買方，不會受制於沒有註冊的權益。業權註冊紀錄較為完整和準確。
(f) 符合現代社會的期望	— 在大部分普通法司法管轄區，契約註冊已被或正被業權註冊取代。	— 業權註冊與大部分普通法司法管轄區實施的最佳土地註冊做法看齊，包括資訊科技的應用。