

2004年4月20日
《土地業權條例草案》委員會會議文件

現行文件註冊制度下《土地註冊條例》(第128章)
與擬議業權註冊制度下《土地業權條例草案》
規管優先次序條文的比較

編號	主題	《土地業權條例草案》	《土地註冊條例》 (第128章)	備註
1.	一般原則	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(1)條)。	a) 所有契據等須按照其各自註冊日期的先後而訂出彼此之間的優先次序(第3(1)條)。 b) 所有在簽立後一個月內妥為註冊的契據等，須只按照各有關日期享有優先權，猶如該條例並未通過一樣(第5條)。	在業權註冊制度下，文書的日期對決定優先次序無關重要。

2.	同意警告書	a) 如土地並未受任何先前的同意警告書影響，只有在取得擁有人的同意後，才可予註冊(第70(1)(a)條)； b) 如先前的同意警告書已予註冊，只有在取得先前提出該警告書的人的同意後，才可予註冊(第70(1)(b)條)； c) 如未經提出警告書的人明示同意，其後任何權益均不可獲得優先權(第71(1)(b)條)；	a) 沒有此項條文； b) 沒有此項條文； c) 第3(1)條具有類似效力；	(在此摘述的條文內容略去條例草案就臨時買賣協議作出的較詳細規定，該等條文規定並不影響下文所述的基本原則或所提出的論據。) 由於知悉原則仍然適用，因此沒有絕對需要透過b)及d)維持藉同意警告書註冊的權益的優先次序。 b) 此項規定會對擁有人處置其土地的權力造成限制。舉例而言，凡承按銀行將一份同意警告書註冊，其後的買家須取得該銀行的同意，才能將買賣協議的警告書註冊。同一道理，其後的承按人亦須取得提出有關警告書的人的同意，才能將一份同意警告書註冊，來保存其優先權。 由於沒有訂立條文，訂明同意警告書會在與其有關的交易已經完成或“被取代”之後喪失時效，因此可能會出現一種情況，就是在有關按揭已解除後，仍須取得先前提出警告書的承按人的同意。
----	-------	--	---	---

		d) 凡某宗交易獲註冊，而該宗交易是一份同意警告書的標的，則其優先次序即追溯至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(第33(7)(a)條)。	d) 沒有此種效力，唯一例外是其後的轉讓和已註冊的買賣協議之間的情況，但這是藉法律的施行而非任何法例上的明文規定而產生效力。	d) 按呈遞申請的日期決定優先次序已經足夠。這實際上亦意味繼續實行現時的優先權制度。 追溯安排會改變法律，更可能會帶來一些非預期的後果。 同意警告書一經註冊，任何其後的押記令即告無效。法律會在此程度上有所改變。根據現行法例，凡擁有人訂立了買賣協議，而在土地轉讓契簽立之前又有押記令獲註冊，則會按該押記令扣押售賣收益(<i>Ho King-yim v Lau King-mo</i> [1980] HKLR 42)。根據條例草案的規定，有關轉移會追溯至同意警告書記入註冊紀錄的日期，而有關押記令對所涉土地和售賣收益均不會構成影響(<i>Willoughby & Wilkinson, Registration of Titles in Hong Kong</i>, 1995, 103)。因此，債務人以虛假的買賣協議註冊同意警告書，以阻止其債權人對其物業作出押記，也不會有太大困難。 在某些情況下，亦可能會造成非預期的後果。如在衡平法上的按揭註冊之前藉同意警告書將轉售協議註冊，轉購人可不受有關按揭規限。因此，購買轉售人在出售有關物業時可略過贖回按揭這一步。同樣，倘物業擁有人同意出售物業在一年後才成交，並設法重新作出按揭安排，則購入物業的買家會較新的承按人享有優先權。
--	--	---	---	---

3.	非同意警告書	a) 任何人如聲稱享有任何權益(不論是合約下的權益還是其他權益)，或已提出清盤呈請，均可註冊非同意警告書(第70(3)條)； b) 任何並非以有值代價作出的註冊土地的轉移均不得註冊，除非同時註冊一份以《遺產稅條例》(第111章)第18(1)條所指的第一押記為標的的非同意警告書(第70(5)條)； c) 凡某項權益獲註冊，而該項權益是一份非同意警告書的標的，則其優先次序即追溯至該非同意警告書的優先次序，並按該非同意警告書的優先次序而具有效力(第33(7)(c)條)。	a) 只有影響土地權益的文書才可予註冊(第2(1)條)； b) 沒有此項條文； c) 沒有類似條文。	a) 沒有證據證明這種維持優先權的方法是必要或可取的。 b) 沒有證據顯示遺產稅因遺產稅署署長不享有此種優先權而無法追討。鑒於該條文對各方一概適用，這意味任何上市公司在集團內部轉移物業，亦需要將此類非同意警告書註冊。若受非同意警告書保障的權益，會較有關土地其後的一切交易享有優先權，除非該非同意警告書已被刪除，否則，財務機構不會願意接受以有關物業作為貸款抵押。 c) 並無絕對需要作出追溯安排。沒有證據顯示參照申請日期來決定優先次序會引起任何問題。 追溯安排讓產權負擔持有人享有一項權利，該項權利在現行文件註冊制度下並不存在，而在英國的制度下也沒有同等權利。該項權利可能會被人濫用，藉以破壞擁有人正在洽商的任何交易。
----	--------	--	---	--

				一如同意警告書，非同意警告書同樣具有<i>沒有限制的效力</i>。目前並無規定提出警告書的人必須在一段指定時間內採取行動。只要不超越法定時效期，提出非同意警告書的人便可一直不就其警告書作任何行動。若提出警告書的人在警告書註冊後不知所終，有關的擁有人將會相當無助。無論非同意警告書謀求保障的申索在任何其後的交易當日看來有多虛假，誰也承擔不起不理會非同意警告書的後果，因為有關申索一旦確立，便會由非同意警告書的註冊日期起具有效力和優先權。
--	--	--	--	---

立法會秘書處
法律事務部
2004年4月15日