

(香港中文大學香港亞太研究所用箋)

檔號：242/03A

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：陳美卿小姐)

陳小姐：

《土地業權條例草案》

本人得悉《土地業權條例草案》在2002年12月提交立法會審議，而立法會已成立法案委員會，研究該條例草案。法案委員會現正邀請公眾人士就條例草案提出意見。

作為土地及建設諮詢委員會的主席，本人先前曾有機會聽取政府簡介關於土地業權註冊制度的主要建議。既然政府現已向立法會提交有關條例草案，本人謹以個人身份就條例草案提出下述意見。

轉制安排

本人知悉政府現時建議採取逐步轉制的安排。在現行契據註冊制度下，很多隱含的權利和文件均未有清楚界定，又或得不到妥善的保障，例如以信託形式持有的物業。本人認同一點，就是倘若採取自動轉制的安排，有關物業擁有人的權利可能會被撤銷。因此，本人同意逐步轉制是較可取的做法。

業權明確

原則上，本人贊成買方的業權不可廢除。本人亦傾向賦予法院司法管轄權，在發生欺詐個案時更正業權註冊紀錄。法院可平衡買賣雙方互相抵觸的權益，作出公平合理的裁決。

彌償條文

本人歡迎條例草案建議設立一個財政自給的彌償基金，以支持在新制度下提供業權保障。此做法應較現行安排更為理想。目前，

物業管有權被剝奪的一方在追討損失方面沒有任何保證。此情況日後會大為改善。

凌駕性權益

從買方的角度而言，買方需要知道對其擬購買的物業構成影響的一切產權負擔和權益。若該等凌駕性權益沒有註冊，買方的業權會隨時受到質疑。與此同時，本人明白有些凌駕性權益根本無法註冊，而條例草案已對凌駕性權益作出界定和限制。政府應繼續研究其他司法管轄區如何處理該等事宜，並盡量設法消除沒有註冊的凌駕性權益所引起的業權不明確之處。

土地界線

在擬議制度下，政府應審慎處理劃界不清的地段，特別是那些位於新界的地段。然而，就香港的情況而言，在土地界線方面沒有太大問題的多層住宅物業，數目必定多於土地界線有很大問題的多層住宅物業。

本人希望上述意見對於研究條例草案會有幫助。本人不打算在2003年5月12日的法案委員會會議上口頭申述意見。

香港中文大學
香港亞太研究所所長

(楊汝萬)

2003年4月10日