

香港律師會提交的意見書

《土地業權條例草案》

原則性的要點

逐步改制／首次註冊

政府當局並無正視工作小組在其上次意見書中所提出的事宜。

律師會認為有必要重申及說明該等事宜。土地註冊制度午夜改制的主要優點之一，是“一次過”消除以往在業權方面的技術性欠妥之處。此項“優點”不應低估，因為現行制度中普遍存在一些純屬技術性的欠妥之處，除非以此方式將該等欠妥之處消除，否則律師發出“妥善業權”證明書的能力便會受到影響。

律師會知悉，為數很多的業權並非絕對妥善，但基本上屬於穩妥，意即如引用MEPC Ltd. V. Christian-Edward一案中的原則(“MEPC原則”)，有關業權實際上幾乎沒有可能因明顯欠妥之處而受到質疑。

不過，若不消除此技術上的欠妥之處，鑒於在條例草案下如此保證業權所須承擔的後果，實難看到有律師願意提供妥善業權證明書。

然而，儘管採用午夜改制的安排，亦無法解決例如建築命令註冊等現存明顯欠妥之處的問題。此外，雖然不少購買人及其承按人願意在即使有此類命令註冊的情況下進行交易，但這確實仍構成業權上欠妥之處，而在業權證明書內必須予以提及。律師會從土地註冊處所採取的立場了解到，這會意味有關物業不會獲接納作首次註冊。若情況如此，後果便是購買人日後不會接納該等命令，而會拒絕完成交易。這不但無法改善現行制度，反而會削弱引進新制度的好處。

另一問題是業界發出業權證明書的做法是否一致。大家都明白，應否因業權的明顯欠妥之處而拒絕接受有關業權，是關乎判斷問題，而經驗和常識是作出判斷的依據。政府當局如按建議的方式行事，便是將此一程序降至最低基準，即由在該等事宜上經驗最淺及判斷力最弱的律師處理。正因如此，律師會建議由政府當局及土地註冊處承擔確定業權是否適宜作首次註冊的工作。當局大可把此項程序外判予業界承辦，並向適當的專業人士作出指示，確保他們採用一致的標準。這樣亦可避免出現一種滑稽情況，就是在同一樓宇的兩個相連單位申請首次註冊時，當局在沒有充分理由下接納一個而拒絕另一個的註冊。這正是其他司法管轄區處理首次註冊的做法，而這做法是有充分理由作依據的。

不採用午夜改制安排的理由之一，是為了確保人們的權利不會被剝奪。不過，根據最近所建議的午夜改制安排，當局擬保留該等權利，直至付出價值的真誠買主購入有關物業為止。這與建議制度下的做法並無任何分別，因為若付出價值的真誠買主購入有關物業，而其物業獲得首次註冊，除非是基於欺詐或轉讓文書絕對無效的理由，否則該項註冊不能被推翻。

律師會在此提出以下兩點：

- (a) 有需要採用午夜改制的安排來消除以往的“技術性”欠妥之處，以方便發出“妥善業權”證明書；及
- (b) 有需要透過確保在提出首次註冊申請時，劃一採用貫徹一致的標準，以確保建立及維持土地註冊制度的完整性。

更正

政府當局已拒絕接納有關的建議，即限制法院命令更正註冊紀錄可依據的理由，以及賦予法院一般性酌情權，可命令更正註冊紀錄。

律師會認為當局應重新考慮有關建議，並認為只應在有限的特定情況下，才賦予法院更正的酌情權。這會令註冊紀錄更為明確。如法院獲賦予範圍廣泛的更正權力，便不能達致維護業權不可廢除原則的效力。

彌償

目前，條例草案只規定就欺詐或土地註冊處處長的錯誤，以及影響註冊土地或註冊租契的擁有權的欺詐，作出彌償。但條例草案規定不得就影響註冊押記的欺詐支付彌償。此項規定應予修訂。

鑒於現時有關更正註冊紀錄的建議，尤其是就法院可命令更正的廣泛權力而言，任何人如因處理受其後更正影響註冊紀錄的情況而蒙受損失，似乎應獲得彌償，條件當然是他並無疏忽或在某程度上有份造成任何欺詐或更正理由。

條例草案的草擬條文能否反映此情況，並不明確清晰。

另一項要考慮的事宜是，由於彌償基金設有限制，條例草案規定任何人如蒙受超過彌償款額上限的損失，可向造成有關損失的人追索。同時，土地註冊處亦可起訴該人，以索回在基金下支付的款額。當局應修訂條例草案，以清楚訂明在該等情況下，蒙受損失的人應較土地註冊處優先對犯錯者的資產提出申索；假若該人的資產不足支付所有申索，蒙受損失的人亦會較土地註冊處優先獲得彌償。

逆權管有

如條例草案旨在令業權清晰明確，則逆權管有一事便應在條例草案中處理，而非留待另一次立法工作研究。律師會建議當局考慮英國法律改革委員會所提出的建議。

土地註冊處處長

條例草案賦予土地註冊處處長多項類似司法的職能，但並無規定擔任此職的人須具備任何適當的法律資格和經驗。律師會建議當局在條例草案中處理此事。