

(香港會計師公會用箋)

**傳真(2869 6794)及郵遞文件**

本函檔號：C/EPLM, M19404

香港中區  
花園道3號  
萬國寶通銀行大樓3樓  
立法會秘書處  
法案委員會主席  
吳靄儀議員

吳議員：

**《土地業權條例草案》委員會**

本會謹就《土地業權條例草案》委員會2003年3月20日的來函作覆，並感謝法案委員會邀請本會就經修訂的《土地業權條例草案》(下稱“條例草案”)表達意見。

本會曾在此項為時頗長的立法工作的不同時間，就多項事宜表達意見。雖然本會的大部分關注事項現已獲得處理，但本會仍希望就經修訂的條例草案提出一些意見，並在下文作出解釋。

**第27及60條 —— 查冊及保留土地業權紀錄等**

本會曾在就條例草案較早期文本所提交的意見書中指出，有需要備存歷史性紀錄，並且可由例如進行公司核數的核數師取閱以便進行查冊。政府回應時表示情況確會如此。不過，有關查冊及保留土地業權紀錄的條文(例如第27及60條等)，卻似乎將保留紀錄的規定局限於與業權註冊紀錄內當時有效的記項直接相關的紀錄。本會亦同時察悉，第100(1)(zc)條所載訂立規例的權力，對備存歷史性紀錄的可能性作出較為一般性的描述。故此，本會希望當局澄清，在任何一幅土地在業權註冊紀錄上首次註冊之前可提供有關交易紀錄及文件方面，政府的用意為何。

**第70條 —— 警告書的註冊**

第70(3)條當中訂明，任何人如已提出針對任何註冊土地或註冊押記或註冊長期租契的擁有人的清盤呈請，可向土地註冊處處長申請將就該呈請提出的非同意警告書註冊。然而，任何人若已提出針對任何註冊土地、押記或租契的擁有人的破產呈請，條例草案似乎並無就此情況訂明類似安排。出現如此遺漏的原因不明。本會建議，任何人如提出針對註冊土地等的擁有人的破產呈請，亦應可以提出申請，將非同意警告書註冊。

## **第81條 —— 原訟法庭作出的更正**

第81(1)條訂明，如原訟法庭(下稱“法庭”)信納業權註冊紀錄上某記項是藉欺詐、錯誤或遺漏等而取得、作出或遺漏，則法庭有權命令更正該註冊紀錄。

第81(2)條訂明，如根據法庭的命令作出的業權註冊記錄的更正會影響某註冊擁有人的業權，而該擁有人管有該土地並曾為取得該土地而付出有值代價，則除非該擁有人知悉有關的欺詐、錯誤或遺漏等，或造成該等欺詐、錯誤或遺漏，否則不得作出該項更正。就註冊擁有人是否知悉有關欺詐等而言，本會相信這與該擁有人取得擁有權的時間有關。這點或需更清晰地說明。

第81(3)條容許法庭只可在涉及欺詐的情況下命令更正註冊紀錄，以回復前註冊擁有人對土地的業權，而法庭又信納：

- (a) 若不針對有關註冊擁有人而更正註冊紀錄，則屬不公平；
- (b) 該前註冊擁有人：
  - (i) 對該項欺詐並不知情；並
  - (ii) 沒有由於其本身的作用、疏忽或錯失，而造成或在相當程度上有份造成該項欺詐；及
- (c) 有關註冊擁有人管有該土地並曾為取得該土地而付出有值代價，以及：
  - (i) 對該項欺詐並不知情；並
  - (ii) 沒有由於其本身的作用、疏忽或錯失，而造成或在相當程度上有份造成該項欺詐。

第81(4)條規定，法庭在根據第81(3)條行使酌情權時，可考慮它認為在該個案的整體情況下屬合適的因素。

本會覺得此條的草擬方式有些混亂，理由如下文所述。

### **第81(1)條**

第81(1)條似乎規定，如法庭信納有關記項是藉欺詐、錯誤或遺漏等而取得、作出或遺漏，則法庭有一般權力命令更正業權註冊紀錄。不過，此項條文不得抵觸第81(2)及81(3)條，亦無訂明任何特定程序。

### **第81(2)條**

第81(2)條規定，除非註冊擁有人知悉有關的欺詐、錯誤或遺漏等，或在相當程度上要對該項欺詐、錯誤或遺漏負責，否則不得藉更正註冊記錄而對此類註冊擁有人的業權造成任何影響。這似乎表示，除非註冊擁有人知悉有關的欺詐、錯誤或遺漏等，或在相當程度上要對該項欺詐、錯誤或遺漏負責，否則不可廢除業權的原則便告適用。同樣，該條並無訂明更正程序，而該條亦不得抵觸第81(3)條的規定。

### 第81(3)條

雖然條例草案訂明第81(2)條不得抵觸第81(3)條的規定，但一如上文所指出，第81(3)條規定，如有欺詐的情況出現，即使當時有效的註冊擁有人或承租人並不知悉有關的欺詐，法庭仍可命令作出有利前註冊擁有人或註冊長期租契的承租人的更正，這似乎令第81(3)條在若干程度上與第81(2)條有所抵觸。對於此一明顯不受第81(2)條規限的情況，當局只給予甚為一般的理由，就是“若不針對有關註冊擁有人或有關註冊承租人而更正業權註冊紀錄，則屬不公平”，而一如上文所指出，根據第81(4)條，法庭獲賦權在行使此項酌情權時，可考慮它認為屬合適的因素(包括各方的作為及困難)。此外，第81(3)條只是在相關條文中唯一一項訂有程序的條文，即前註冊擁有人或承租人須向法庭申請更正業權註冊紀錄，以回復他對有關土地或租契的業權。

鑑於法庭可根據第81(3)條行使其酌情權所依據理由的性質甚為一般，違背關於註冊擁有人或承租人在不知悉任何欺詐情況下以有值代價所取得土地或租契的業權顯然不能被廢除的原則，本會相信，條例草案此部份的現行草擬方式可能會導致一些不能確定的情況。本會建議，如要避免出現如此情況，便需收緊有關的草擬方式(例如更準確地界定第81(2)條的例外情況)。此外，一如上文所示，似乎只有關乎法庭根據第81(3)條行使其酌情權的權力的條文才訂明尋求更正業權註冊紀錄的程序，這可能會令潛在的混亂情況加劇。

### 第81(3)(a)條

本會亦認為，為求清晰起見，當局應考慮修訂第81(3)條(a)段的用語，把“it would be unjust not to rectify.....”(若不更正.....，則屬不公平)改為“it would be just to rectify.....”(更正.....，才屬公平)。不過，這將視乎此條在當局因應本會在上文所建議作出檢討後的最後形式而定。

本會認為本會的意見已清晰明確，無須在將於2003年5月12日舉行的法案委員會會議上透過口頭申述作詳細闡釋。

閣下如對本意見書有任何疑問，請隨時致電2287 7084，與下開簽署人聯絡。

會計行業發展副總監

(戴尚文)

副本致：土地註冊處處長  
(經辦人：蘇啟龍先生，傳真號碼：2596 0281)

2003年4月22日