

《土地業權條例草案》條例草案委員會 業權註冊的效力和好處

目的

本文件探討根據《土地業權條例草案》註冊物業的效力，以及業權註冊的好處。

背景

2. 正如文件 CB(1)1464/02-03(04)(轉制機制)所述，根據《土地業權條例草案》，物業可以透過下述三個方法轉至業權註冊制度：首次出售物業時提出申請、發出新政府租契時及業主自願提出申請。條例草案述明首次註冊在擁有權方面的效力(第 14 條)及其後註冊轉移或傳轉的效力(第 21 條)或註冊長期租契的效力(第 22 條)。

土地首次註冊的效力

3. 如土地首次註冊的申請獲土地註冊處批准，有關該土地的業權註冊紀錄便會開立。

4. 首名註冊擁有人在所有情況下都必須受制於-

- (a) 政府租契的任何條款及條件；
- (b) 任何影響該土地的註冊事項；及
- (c) 《土地業權條例草案》(獲通過後)訂明的任何影響該土地的凌駕性權益。

5. 如導致首次註冊的轉讓不是以有值代價作出，或擁有人自願申請首次註冊，則註冊擁有人也會繼續受制於任何在緊接首次註冊日期之前影響土

地的沒有註冊的權益。物業一經以有值代價轉移，這些沒有註冊的權益便會停止生效。

6. 除在沒有以有值代價作出轉移的情況外(見下文第 15 段)，註冊擁有人會持有該土地或該不分割份數，而不受任何其他權益及申索規限。實際上，沒有人可以根據過往業權欠妥之處，能夠向付出有值代價購置物業的首名註冊擁有人討回土地或提出申索。

其後轉移或傳轉註冊的效力

7. 開立業權註冊紀錄後，當其後有物業轉移或傳轉註冊時，有關物業便會歸屬於註冊為擁有人的人仕。

8. 轉移指擁有人把其土地權益處置並易手至其他人，這個情況通常都是在出售物業時出現。傳轉是藉法律的實施把業權由一人易手給另一人，例如當擁有人逝世或破產後物業的轉手。

9. 註冊擁有人須受制於 -

(a) 政府租契的任何條款及條件；

(b) 任何影響該土地的註冊事項；及

(c) 《土地業權條例草案》(獲通過後)訂明的任何影響該土地的凌駕性權益。

10. 除在沒有付出有值代價作出轉移的情況外(下文第 15 段處理這個情況)，註冊業主會持有其物業權益，而不受任何其他權益和申索規限。

長期租契註冊的效力

11. 長期租契指符合以下說明的租契：由註冊土地的擁有人於首次註冊日期當日或之後授予為期不少於 21 年的該土地的獨有管有權、不是繳付市面租金，以及已預繳一筆租金代價。

12. 任何人一經註冊為長期租契的承租人，便可獲賦予-

(a) 該租契的權益(即在租契年期期間使用物業的權利)；及

(b) 附於有關土地並憑藉該權益而可行使的一切權利。

他持有這些權益並可行使這些權利，而不受任何其他權益及申索規限。

13. 長期租契的承租人總須受制於-

(a) 政府租契的任何條款及條件；

(b) 任何影響該土地的註冊事項；及

(c) 《土地業權條例草案》(獲通過後)訂明的任何影響該土地的凌駕性權益。

14. 如長期租契於首次註冊日期當日之前授予，任何影響土地並在緊接該租契的註冊日期之前已存在的沒有註冊的權益，會繼續影響物業。

不是以有值代價作出的轉移

15. 任何不是以有值代價作出轉移而取得土地或長期租契的人，都須受制於-

(a) 《破產條例》的條文(如果破產人給予承讓人不公平的優惠，則破產受託人可向法庭申請宣告轉移無效)；

- (b) 《公司條例》第 V 部(公司在清盤前六個月之內作出的欺詐優惠會無效);
- (c) 《建築物條例》第 33(9)條(為追討建築事務監督進行建築工程的費用，而以建築事務監督為受益人的第一押記); 及
- (d) 任何沒有註冊的權益，而承讓人是受制於該等權益而持有土地。

業權註冊的好處

16. 業權註冊制度的主要好處，在於業權註冊紀錄在物業轉易制度中具權威性地位(近乎不可推翻)。凌駕性權益和作出更正的條文是影響業權註冊紀錄的“決定性”的唯一重要例外規定。雖然受制於上述例外規定，但買家不再須要翻查過往繁多的交易，以找出交易涉及的業權的性質，並且能夠假定支持現行業權的註冊文件具法律效力和生效。這會減少業權是否已經確立的爭議，就違約採取的行動也會相應減少。

17. 此外，每項註冊都具補救效力。物業一旦轉至業權註冊紀錄，便不再受在現行制度下的業權中連鎖期內累積的欠妥之處所影響。附件的圖表說明這一點。這個圖表述明物業轉至業權註冊紀錄後的註冊效力。正如標題為“妥善業權證明書”的文件所述，部分現存的欠妥之處可能影響物業未能轉至新的制度。

18. 由於業權契約不復存在，加上只有業權註冊紀錄才能證明業權，因此，業權註冊紀錄外出現欺詐交易的情況也可以減少。

19. 綜合上述好處，土地交易應得以更簡單快捷和安全進行。

| 問題 | 契約註冊的處理方法 | 業權註冊的處理方法 |
|--|--|---|
| <p>簽立不妥的重要業權文件</p> <p>最常見的例子是某公司簽立轉讓契時由一名董事見證，但公司的組織章程細則規定須由兩名董事見證。</p> | <p>這屬欠妥之處，這個欠妥之處一旦出現，便會保留在業權連鎖期內，準買家須判斷是否接受有這個欠妥之處的業權。</p> | <p>這個問題不會發生。交易一經註冊，簽立不妥之處不可以影響業權，其後的買家無須為這些欠妥之處擔心。</p> |
| <p>惠及第三方的非書面衡平法權益</p> <p>舉例來說，向業主提供買款的人仕擁有該物業的歸復信託。</p> | <p>業權欠妥。其後的買家會發現即使其申索沒有註冊，他的業權也會受影響。</p> | <p>非書面和沒有註冊的衡平法權益不可以針對付出有價值代價的買家強制執行。</p> <p>如果首次註冊申請是自願申請或是沒有以有價值代價作出的轉移，則過往的沒有註冊的權益仍然可強制執行，直至該物業以有價值代價作出轉移為止。</p> |
| <p>欠妥的授權書</p> <p>授權書持有人未獲明確授權簽立業權契約。</p> | <p>業權欠妥。其後的買家必須考慮是否接受有這個欠妥之處的物業。</p> | <p>這個問題不會發生。物業一經註冊，授權書內任何先前可能產生的欠妥之處不會再影響業權。</p> |
| <p>暫止註冊契約</p> <p>這是根據《土地註冊條例》被中止註冊的文書，而這些文書還未被發出文件各方撤回或更正。</p> | <p>這些屬業權欠妥之處。任何其後的買家須考慮在這些契約存在不明確問題的情況下，是否接受該物業。</p> | <p>暫止註冊契約不會存在。任何經土地註冊處查詢而未在指定時間內更正的註冊申請將會被刪除。</p> |

| 問題 | 契約註冊的處理方法 | 業權註冊的處理方法 |
|--|---|---|
| <p>未獲解除的按揭</p> <p>所關注的是舊按揭沒有解除按揭的紀錄，以及不能確定它們是否仍然生效。</p> | <p>有關物業仍然受制於未獲解除的按揭。在過往案例中法庭曾經宣告舊按揭不再生效。</p> | <p>除了法庭有權作出刪除命令外，處長如信納所有款項已經支付，也可以刪除舊按揭的註冊。</p> |
| <p>簽署及身分識別文件存有差異</p> <p>所關注的是在現時交易之前註冊的文件。如果發現這些文件有差異，必須在註冊前解決這個問題。</p> | <p>文件中任何這類差異屬業權欠妥之處，買家必須考慮在這不明確問題存在的情況下，是否接納物業。</p> | <p>這個問題不會發生。業主一經註冊，以往文件存在的差異不會影響業權。</p> |
| <p>遺囑字眼含糊不清</p> | <p>如遺囑執行人出售物業的權力有含糊不清之處，便可能影響契約的有效性。任何其後的買家須考慮是否接納物業而受這些不明確因素所規限。</p> | <p>這個問題不會發生。業主一經註冊，任何這類含糊不清的地方不再有效。</p> |