

《土地業權條例草案》條例草案委員會

更正及上訴

目的

本文件說明《土地業權條例草案》的更正及上訴機制的程序和運作情況。

背景

2. 根據我們的建議，土地註冊處會保存所有註冊土地和註冊長期租契的業權註冊紀錄。這些註冊紀錄是業權不可推翻的證據。
3. 草案賦予處長和原訟法庭權力，可在指明的情況下更正業權註冊紀錄。
4. 草案訂明可向原訟法庭提出反對處長的決定的上訴。

處長作出更正

5. 在以下的情況，處長獲授權更正業權註冊紀錄上的任何錯誤或遺漏—
 - (a) 有關的錯誤或遺漏對註冊擁有人或承租人的權益無關鍵性影響，例如有關各方的名稱或姓名或文書的資料明顯地出現打字上的錯誤。
 - (b) 在任何其他情況下，已得到所有有利害關係的人士同意。這情況容許更正關鍵性錯誤，例如共同擁有人持有的不分割份數的數目和物業說明的錯誤等。
6. 收到申請後，處長亦可記錄某人的姓名或名稱的更改，惟該人先前的姓名或名稱須曾經用於業權註冊紀錄的記項。

原訟法庭作出的更正

7. 如業權註冊紀錄上某記項—
 - (a) 是任何人的欺詐、錯誤或遺漏；或

(b) 是透過無效或可使無效的文書

而作出或遺漏的，則原訟法庭可藉指示將該業權註冊紀錄上所載或所遺漏的記項刪除、修訂或記入。原訟法庭可命令更正在首次註冊日期當日、之前或之後就有關的註冊土地而作出或遺漏的記項。

8. 關於第 7(a)段，欺詐可以透過偽造或竄改業權文件或透過失實陳述產生。草案沒有詳盡界定“欺詐”一詞，只界定包括不誠實及偽造。政府認為應該根據判例法決定“欺詐”的詳盡意思。有一點須注意，英格蘭和新南威爾斯也沒有界定“欺詐”的意思。同樣地，草案也沒有為“錯誤”和“遺漏”作出界定。

9. 關於第 7(b)段，如業權註冊紀錄所載或所遺漏的記項是透過無效或可使無效的文書而作出或遺漏，則原訟法庭可以命令作出更正。如果轉讓是非法的，則制定轉讓的文書會無效。例如居者有其屋計劃單位的業主沒有得到房屋委員會的同意，把該單位出售或轉讓予另一人；又例如在威迫和受到不當影響下簽署的文書均屬無效。

10. 如果註冊擁有人或承租人管有土地(即實際佔用、收取租金或有收取租金的權利)及付出有值代價取得其權益，則法庭命令更正的權力會受到限制。一般來說，如果更正會使擁有人或承租人喪失其土地權益，則不可以更正註冊紀錄，除非可以證明在交易前他已知悉有關的欺詐、錯誤、遺漏或該文書屬無效或可使無效，或該人造成或有份造成該等欺詐、錯誤、遺漏、無效或可使無效的情況。

11. 然而，在欺詐個案中，不知情前度註冊擁有人或註冊承租人仍然能夠向原訟法庭申請作出更正，即使新註冊擁有人或承租人並不是欺詐一方、也不知道有關欺詐或沒因本身的作為、疏忽或錯失有份造成該欺詐。

12. 如有兩方不知情人士，雙方都不知道有欺詐出現，又沒有造成或有份造成該等欺詐，則法庭有酌情權決定是否須要作出更正的命令。如法庭考慮過個案的情況後，信納若不針對現時註冊擁有人或承租人而更正業權註冊紀錄屬不公平，則法庭可命令作出更正，把業權歸還前不知情擁有人或承租人。雖然草案明確訂明各方的作為及困難為考慮因素，但並沒有限制

法庭作出結論的考慮因素。為了在明確業權和公正原則兩者之間取得平衡，政府認為應該賦予法庭酌情權，考慮它認為每宗特定個案的情況下屬合適的因素，以作出裁決。

13. 如果法庭命令作出對前註冊擁有人或承租人有利的更正，則較新近的註冊擁有人或承租人會喪失物業，但他們其後可向彌償基金追討損失。如沒有作出更正的命令，則前度擁有人或承租人可以向彌償基金提出申索。

上訴程序

14. 根據《土地業權條例草案》，土地註冊處處長有權作出多種決定-接受或拒絕註冊申請；修訂或刪除業權註冊紀錄的記項；接受或拒絕彌償申請。草案明確規定向原訟法庭提出與彌償有關的上訴程序。在接獲彌償申索後，處長可以決定是否有彌償權利，並要約向申索人支付彌償。如果沒有彌償權利，他可拒絕申索。如處長拒絕申索或申索人拒絕處長的要約，則申索人可向原訟法庭申請裁定有否彌償權利及彌償款額。在所有其他情況下：

- (a) 上訴應在與該上訴有關的決定作出後 30 日內提出，但處長或法庭可以延長期限。
- (b) 處長須擬備並向法庭、上訴人和任何其他受影響人士送交所爭議的問題的概述。
- (c) 聆訊後，法庭可作出它認為合適的命令，但禁止影響屬真誠地並以有價值代價作出及在上訴通知註冊前任何時間已註冊的處置。
- (d) 處長須執行法庭的命令。

房屋及規劃地政局

2003 年 5 月