

《土地業權條例草案》委員會
2004年4月20日舉行的第二十九次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 關於助理法律顧問擬備的有關“現行文件註冊制度下《土地註冊條例》(第128章)與擬議業權註冊制度下《土地業權條例草案》規管優先次序條文的比較”的列表(立法會LS67/03-04號文件)，政府當局獲請就表內所載作出書面回應，內容應涵蓋下列事項：
 - (a) 請研究在條例草案中作出追溯期規定，會否一如助理法律顧問擬備的列表所指，改變法律和可能帶來一些非預期的法律後果：
 - (i) 若會，請解釋政府當局會如何糾正有關情況。在此方面，請考慮助理法律顧問建議的兩個解決方法，即把追溯期規定撤銷，以及訂立與《2002年英國土地註冊法令》第IV部相若的條文，從而加強藉通知保障優先次序；
 - (ii) 若否，請述明有何法律觀點支持政府當局的看法；及
 - (iii) 請比較條例草案中的追溯期規定與現行契據註冊制度下的知悉原則，在不同情況下所造成的法律後果，尤其是在出租物業方面，因為誰對有關租賃具有申索權，會受優先次序問題影響。
 - (b) 因應上文(a)項，請就有關事宜徵詢銀行公會及香港律師會的意見。
 - (c) 條例草案第71(1)(b)條訂明，如未經提出警告書的人明示同意，其後任何權益均不可獲得優先權。助理法律顧問認為，此項規定會對擁有人處置其土地的權力造成限制。舉例而言，凡承按銀行將一份同意警告書註冊，其後的買家便須取得該銀行的同意，才能將買賣協議的警告書註冊。委員關注到，根據過往經驗，在這方面要取得承按銀行的同意，恐怕會有困難，而且需要支付費用。如要保留追溯期規定，請考慮助理法律顧問的建議，對第71(1)(b)條作出修正，訂明須向同意警告書所針對的相關土地權益的持有人，而非向提出警告書的人，取得明示同意。