

對《土地業權條例草案》作出的修訂

目的

政府於2004年5月20日提交《土地業權條例草案》(條例草案)的修訂建議，本文件對該等修訂建議提供指引。文件援引的頁碼與立法會秘書處發出標有修訂的條例草案版本(立法會文件編號CB(1)1899/03-04(05))內的頁碼相同。

一般事項

2. 政府已同意刪除條例草案第12條所述的‘逐步’改制機制，並以‘白晝’改制機制取而代之。根據這個機制，只有‘新土地’才會在條例生效之後立即納入《土地業權條例》，所有其他土地仍會保留在《土地註冊條例》之下，直至首段時限結束。政府建議該段時限為12年。新機制須：

- (a) 大幅修訂《土地註冊條例》，訂明現有土地在納入《土地業權條例》前，可在該段時限提出知會備忘及轉換警告書。這方面的修訂工作現正藉條例草案附表3進行，該附表會列載所有對《土地註冊條例》作出的修訂。早前載於附表2對《土地註冊條例》作出並與舊的‘逐步’改制機制有關的修訂將被刪除；
- (b) 修訂條例草案，以訂明新的改制機制。這些修訂現分兩部分列載：
 - (i) 新的附表1A，該附表包含現有土地轉至《土地業權條例》前的12年期限的條文，以及列明現有土地何時會被轉制及這方面的例外情況；
 - (ii) 在條例草案第2部，該部載有過渡安排的條文。

[註：草擬專員正檢討第2部和附表1A之間的條文安排，並可能建議作出更改使條文結構更為清晰]

- (c) 修訂條例草案，刪除對舊轉制機制的提述。
3. 政府也承諾修訂關於更正和彌償計劃的條文。
4. 如因無效文書或註冊紀錄載有虛假記項而導致不知情擁有人的姓名或名稱從註冊紀錄刪除，條例草案會強制作出對他們有利的更正。第

81 條已因應這一點予以修訂，並會新加入第 81A 條，訂明提出更正申請的期限，以符合《時效條例》的規定。

5. 政府會修訂彌償計劃，規定處長支付彌償款項時，須顧及押記及共同擁有權兩方面。第 83 條已就這兩方面予以修訂。

6. 下文詳細闡述這些重大更改。除這些重大更改外，政府也建議作出其他多項修訂，這些修訂載於附件。

白晝改制機制

7. 根據白晝改制機制，在《土地業權條例》生效後，所有根據政府租契持有的現有土地，稱為‘沒有註冊的土地’，都會保留在《土地註冊條例》之下，為期 12 年。這個期限載於附表 1A[第 117 頁第 2(1)條]。

8. 房屋及規劃地政局局長可根據條例草案第 101 條賦予的權利，藉刊憲修訂附表 1A，以更改 12 年的期限，惟這項權力須得到立法會的批准(先審議後訂立的程序)

9. 附件 1A 第 2(1)條訂明在限期結束時，除了第 2(2)條訂明的例外情況外，所有沒有註冊的土地都會成為註冊土地，而所有《土地業權條例》的條文都適用於此等土地。

該等例外情況如下：

- (i) 當為該土地擬定的文書已經根據《土地註冊條例》提交註冊，但註冊程序尚未完成。第 2(3)(a)條訂明當有關事項根據《土地註冊條例》完成註冊或被撤回，屬這類別的土地會立即成為註冊土地；及
- (ii) 當‘轉換警告書’已根據《土地註冊條例》針對該土地註冊。‘轉換警告書’是根據《土地註冊條例》新設定的文書。‘轉換警告書’的定義載於新的附表 3 第一條(第 120 頁)，而附表 3 第 4 條訂明在《土地註冊條例》加入新條文，以規管這文書的實施[見第 126 至 131 頁第 21G 至 21L 條)。條文旨在准許聲稱擁有土地業權或實益權益的人防止有關權益轉至業權註冊制度，直至他的聲稱根據現行法律得到解決為止。該聲稱一旦獲解決或被撤回，有關土地便會成為註冊土地[第 117 頁附表 1A 第 2(3)(b)條]。

10. 沒有註冊土地成為註冊土地後，根據《土地註冊條例》保存的土地登記冊會成為根據《土地業權條例》保存的業權註冊紀錄[第 29 頁，條例草案新的第 15A 條，類似 1994 年條例草案第 11 條]。

11. 業權註冊紀錄所載權益的優先次序會根據《土地註冊條例》確定[第 21 頁第 11(1)條]。《土地註冊條例》提到待決案件或押記令的權益

會被視作受根據《土地業權條例》註冊的非同意警告書保護[第 22 頁第 11(2)條]，而買賣協議，提名或衡平法按揭會被視作受根據《土地業權條例》註冊的同意警告書保護[第 22 至 23 頁第 11(3)條]。與條例草案相比，第 11 條只獲輕微修改。

12. 第 14 條[第 26 頁]訂明首次註冊的效力。為使條文更清晰，該條文的結構已予以修訂，並把涉及‘白晝’改制的提述取代涉及‘逐步改制’的提述，而有關效力維持不變。註冊土地的首名擁有人仍須受制於影響土地的沒有註冊的權益，而該等權益在緊接首次註冊之前可針對土地強制執行[第 28 頁第 14(2)(d)條]。該等沒有註冊權益在土地其後售予付出有值代價的買家後，便不可針對土地強制執行[第 28 頁第 14(3)條]。

知會備忘

13. 為聲稱擁有《土地註冊條例》之下不可註冊的權益的人提供一個不含敵意的解決方法，以保障該聲稱在土地納入《土地業權條例》後，不受該土地其後售予真誠買家的後果影響。當局藉附表 3 在《土地註冊條例》之下新引入另一項稱為‘知會備忘’的文書。附表 3 第 1(b)條訂明知會備忘的定義[第 119-120 頁]。第 4 條列明《土地註冊條例》內規管使用知會備忘的新條文[第 123 至 126 頁，第 21A 至 21F 條]。知會備忘可就不可註冊的權益註冊[第 21A 條]，並就有關聲稱給予通知[第 21B(1)條]，但不會影響其聲稱的有效性[第 21B(2)條]或賦予有關聲稱任何優先次序[第 21B(3)及(4)條]。一份獲註冊的文書是否受制於一份知會備忘所聲稱的權益，須按照交易達成時施行的法律決定[第 21C 條]，而不論是否有註冊知會備忘，影響同一土地的不可註冊權益之間的優先次序須按照現行法律及衡平法決定[第 21D 條]。

14. 知會備忘可被撤回或刪除[第 21E 條]。這條文參照條例草案第 72 條[第 80 頁]處理根據《土地業權條例》撤回或刪除警告書的規定。第 21K 條[第 129 頁]亦載有類似條文，撤回或刪除轉換警告書。[註：2004 年 5 月 25 日法案委員會上的討論提出所有這些條文須要修改，確保如在同一時間法庭正考慮申請，則處長不會就申請作出決定。如處長認為由法庭為該事項作出決定較佳，他可把刪除警告書的申請轉交法庭處理。]

15. 任何人因沒有因由註冊或在註冊理由已停止存在後沒有因由維持知會備忘，均有法律責任在提出損害賠償的訴訟作出賠償[第 126 頁第 21F 條]。這條文再次參照條例草案第 73 條[第 82 頁]有關警告書和第 21L 條[第 131 頁]有關轉換警告書的規定。

16. 當土地成為註冊土地而知會備忘仍針對土地註冊時，則知會備忘會憑藉條例草案新設的第 11A 條[第 23 頁]成為業權註冊紀錄的非同意警告書。

轉換警告書

17. 除了已註冊的轉換警告書的效力是防止有關土地成為註冊土地[第 127 頁第 21H(1)條]，以及如果在指定期限不提出訴訟確立警告書所述的申索，轉換警告書會自動失效[第 21J 條]外，轉換警告書的條文與知會備忘的條文相似。[註：於 2004 年 5 月 25 日法案委員會進行討論時，各方均同意修訂第 21J 條，容許下述情況出現：在 12 年期限結束前，轉換警告書或許因未根據第(2)款的條文延長期限而失效，申索人卻希望用特殊理由向法庭申請延長警告書的期限。]

長期租契

18. 為使實施《土地業權條例》下的長期租契條文更清晰，各方已同意這類租契[在條例草案第 5-6 頁第 2(1)條予以界定]應在《土地業權條例》下視作特別類別處理。目前，這些租契在《土地註冊條例》下並沒有分開處理。根據舊有的逐步改制機制，必須為當時存在的有關租契提出註冊申請。在白晝改制機制之下，當土地一旦成為註冊土地，源自該土地的‘有關租契’便會自動成為長期租契。‘有關租契’在《土地註冊條例》被界定為與《土地業權條例草案》所界定的長期租契相符的租契[第 21 頁條例草案新設的第 10A 條]。第 22 條[第 35 頁]已相應予以修訂。

有關白晝改制的其他修訂

19. 條例草案舊有的第 12 及 13 條已被刪除，並以新而簡短的第 12 條[第 25 頁]取代。該條文規定處長在條例生效日期之後須就新批出土地開立註冊紀錄，並且准許他在其他情況下開立註冊紀錄。

20. 舊有關於首次註冊日期的第 15 條已被適用於新機制的新訂的第 15 條[第 29 頁]取代。

更正及彌償

21. 第 80 條已予以修訂，訂明凡有證明錯誤或遺漏屬文書性質，處長可更改註冊紀錄[第 88 頁新的(1)(aa)款]及刪除對未成年人的失效提述[新的第(3)及(4)款]。

第 81 條已予以修訂，以便：

- (a) 澄清付出有值代價管有土地的業權擁有人，在使他成為業權擁有人的交易中，如知悉有交易欺詐或文書無效的情況，則他的業權可被法庭更正。[第 89-90 頁第 81(2)(a)及(b)條]；

- (b) 刪除舊有的第(3)及(4)款給予法庭廣大酌情權的條文，並以新的第(3)款取代[第 91 頁]，規定須向因一份無效文書或在註冊紀錄上的虛假記項而促使的欺詐，因而喪失業權的不知情前度擁有人作出更正[第 81(3)(b)(i)及(ii)條]；
- (c) 就不屬於處長或其人員出錯或遺漏的個案，在有關法律程序中引致的訟費及損害賠償按照規例准予的情況由彌償基金支付[第 92 頁新的第 81(5A)條]；及
- (d) 使條文受制於新的第 81A 條[第 92 頁]，該條文限制提出申請的時限。

22. 第 82 條已予以修訂，以便：

- (a) 澄清不可就沒有註冊土地支付彌償[第 94 頁新的第(4)(d)款]；及
- (b) 准予專業彌償承保人行使代位權利(如他們在土地註冊處處長出錯或遺漏的個案中，已就某有權獲彌償的申索支付彌償)[修訂第 94 頁第(5)款]。

23. 第 83 條已予以修訂，以便：

- (a) 規定處長須顧及任何因作出更正命令而使註冊押記不再是註冊押記的事宜，如在這類個案的押記人有權獲得彌償，則處長必須將彌償首先用於償還押記，並只可將餘款付予押記人[第 95 頁新的第(2)款]；及
- (b) 規定處長須向因作出更正而使共同擁有人不再是註冊擁有人的人分配彌償款項，以反映各人在更正前在該土地或租契分別擁有的權益[第 96 頁新的(2A)款]。

律師會的立場

24. 各項草擬修訂已經送交律師會，然而，他們仍未就修訂事項作出正式聲明。律師會業權註冊工作小組已研究過有關修訂，據我們了解，該工作小組相信有關修訂恰當地反映已達成共識的白晝改制機制。我們會繼續與工作小組討論草擬方面的問題。

土地註冊處的程序

25. 如某人根據新的第 21A 條呈遞知會備忘的註冊申請，或根據新的第 21G 條呈遞轉換警告書的註冊申請，土地註冊處考慮這些申請的方式，與考慮根據《土地註冊條例》提交現行文書註冊的方式一樣。

26. 《土地註冊規例》第 15(1)(a)條規定就交付註冊的任何文書，土地註冊處處長“不信納本條例第 23 條所指明的任何事宜”，他須中止為該文書註冊。第 23 條第 1 款與知會備忘及轉換警告書有關連。該條文訂明：

“(1) [除第(2)款另有規定外]，土地註冊處處長如果(但僅如果)信納下述各段，須以憑藉或根據本條例訂明的方式為任何契據等.....註冊；

(a) 該契據等...可根據本條例予以註冊，或根據任何其他條例的規定必須根據本條例予以註冊；-

(b) 本條例和根據本條例訂立的任何規例的條文，以及與任何文書根據本條例而予註冊所有關的任何其他條例的條文，均已符合；及

(c) 訂明費用已予繳付。”

27. 決定某文書是否可以註冊時，《土地註冊條例》內的關鍵條文是第 2 條，該條文規定如呈遞予註冊的文書“會影響在香港的任何一幅地、物業單位或處所”，處長須為該文書註冊。任何知會備忘或轉換警告書申請都會應用這個主要測試。如申請顯示有關申索屬可能影響土地或處所的事項，則如已符合所有關於費用及細節的規定，該文書會獲註冊；不然，土地註冊處會中止註冊並要求申請人撤回申請。

28. 《土地業權條例草案》附表 3 第 5 條建議的新 27A 條，賦權處長指明在若干申請中須用的表格形式。新訂的第 21A 及 21G 條規定知會備忘及轉換警告書的申請須用指明表格提出，如沒有填妥該等表格，註冊會被中止。

房屋及規劃地政局
2004 年 5 月

對《土地業權條例草案》作出的其他修訂

條文及頁碼 編號	內容簡述	註釋
第 1 至 12 頁第 2(1)條	下述詞語的新定義：‘知會備忘’、‘土地註冊處’、‘新土地’、‘註冊知會備忘’、‘有關租契’、‘沒有註冊土地’、‘不可註冊權益’。下述詞句的修訂定義：‘首次註冊日期’、‘首次註冊’、‘長期租契’、‘註冊土地’。	配合白晝改制機制所需。草擬專員或許把部分詞語定義移至附表 1A。
第 1 至 12 頁第 2(1)條	‘公司’、‘租契’、‘待決案件’、‘註冊’的經修訂定義。	回應多個團體就草擬方面提出的意見。
第 13 頁第 3 條	新加第(1A)款。	為附表 1A 提供聯繫。稍後或許被草擬專員再作處理。
第 15 頁第 4(c)條	加入‘法院’	為清晰起見。
第 18 頁第 6A 條	先前是第 88 條。予以修訂以便收窄法律問題的範圍	先前置於不適當地方。
第 21 頁第 10(3)(g)條	刪除‘長期’	錯誤提述。
第 23 頁第 11(4)(a)條	刪除‘或未完成建築物的建築物按揭；及’	錯誤提述。
第 32 頁第 20(5)條	刪除條款	不必要。
第 33 頁第 21 條	修訂格式	反映對第 14 條作出的更改。
第 38 頁(第 24(1)(d)條	被新的(d)款取代	為清晰起見。
第 38 頁(第 24(1)(f)條	加入對政府重收權的提述	為免生疑問。
第 41 頁(第 24(4)條	改寫	為清晰起見。
第 42 頁第 25 條	被新的第 25 條取代。	清楚訂明任何處理土地的人都須當作知悉業權註冊紀錄上的有關記項。因應以下對第 33 條及第 71 條的修訂而有必要這樣做。
第 43 頁第 26 條	修訂第(7)款	以涵蓋所有可能性。

條文及頁碼 編號	內容簡述	註釋
第 45 頁第 29 條	修訂第(1)款及取代第(2)款。	為清晰起見。
第 47 頁第 30 條	遷至第 69A 條	為清晰起見。
第 47 頁第 31 條	以‘交易’取代‘事項’	限制重要事項的範圍。
第 47 頁第 32(1)條	以‘無合理辯解’取代‘由於某人的故意失責’	以便與其他提述一致。
第 48 至 50 頁第 33 條	刪除第(4)、(5)及(6)款，修訂第(7)款。在第(1)款刪除對第 71(b)條的提述。	白晝改制已取代逐步改制，現時不需要被刪除的條款。修訂第(7)款(及第 71 條)旨在刪除可能引起混淆的‘追溯’及由警告書取得優先次序的提述。已與律師會達成共識，某人的優先次序可透過將同意警告書本身註冊而得到足夠保障。
第 50 頁第 34 條	作出修訂，以澄清處理押記令的接續重新註冊的申請。	在第 121-122 頁附表 3 第 3 條對《土地註冊條例》第 17 條作出類似更改。
第 53 頁第 39 條	刪除‘儘管有第 38 條的規定’	不必要並有可能引起混淆。
第 56 頁第 43 條	新加入第(2)及(3)款	澄清如何處理摒除、更改及延展隱含契諾。
第 56 至 57 頁第 44 條	第(3)款被刪除及其他較輕微的更改。	以反映白晝改制。新的第(1)(a)(iv)款反映有需要在欺詐的申索保留若干文件的正本。第 100 條規例的新(ob)條款[第 113 頁]訂明這一點。
第 59 頁第 48 條	被刪除	根據白晝改制機制被第 10A 條取代。
第 61 頁第 50 條	刪除第(1)款括弧部分。	沒需要。

條文及頁碼 編號	內容簡述	註釋
第 62 頁 第 51(4)條	被取代	為更清晰起見。
第 65 頁 第 59 條	修訂第(1)款，取代第 2 款	為清晰起見。
第 67 頁 第 61A 條	把舊有的第 68 條移至這裏並修訂條文。	澄清處長如何處理藉法律的實施、成文法則或命令而變為對註冊土地、註冊押記或註冊租契享有權利的人。
第 68 頁 第 62(1)條	刪除(b)及(c)	沒必要。65(1)(a)、66(2)(a)(ii)、67(4)(b)及69(3)(a)條的條文以類似方式予以修訂。
第 62(2)條	被修訂	為清晰起見。
第 69 至 70 頁 第 63 條	輕微更改	為清晰起見。註：可能會再度修訂。或許不需要‘藉傳轉’(也適用於第 64 及 66 條)
第 71 頁 第 65(2)條	被刪除	不必要。
第 74 至 76 頁 第 69 條	修訂第(1)款，新設第(2A)款	為清晰起見。
第 76 頁 第 69A 條	被遷移。是舊有的第 30 條。	為清晰起見。
第 76 至 77 頁 第 70(1)條	建議的修訂。	註：草擬專員正檢討經修訂的版本。沒有適當地反映意向，即擬處理交易的人 a)只需顧及與其擬進行交易相關的同意警告書；及 b)如有這樣的相關警告書，只需取得一名人士，即擁有人或先前提出警告書的人的同意。

條文及頁碼 編號	內容簡述	註釋
第 77 頁 第 70(2)條	多項小更改	在這裏(及其他多項條文)不需要對‘臨時買賣協議’的提述。加入‘將會’及‘簽註’以反映實際的做法，以便確保同意警告書可不受阻延而獲註冊使擬進行的交易受到保障。
第 78 頁 第 70(5)條	被修訂以限制由自然人以生者之間的方式作出的申請	使不受遺產稅規限的公司交易不受影響。
第 78 頁 第 70(6)條	被修訂	澄清由誰人提出申請。
第 79 頁 第 70(14)條	加入新條款	為免生疑問： (a)在轉制前設定的不可註冊權益產生的申索，可在轉制後受非同意警告書保障(如先前不受知會備忘保障)； (b)不受非同意警告書保護的申索在土地以有值代價出售後，不得針對土地強制執行； (c)不終絕或損害對人權利或權益。
第 79 頁 第 71(1)條	予以修訂以刪除對第 33 條的提述	見上述第 33 條的備註。
第 80 頁 第 71(2A)條	新加入條款	以澄清同意警告書的狀況，正如現有第(3)款澄清非同意警告書的狀況一樣。
第 82 頁 第 72(5)條	修訂	為清晰起見及刪除對優先次序的提述。
第 82 至 83 頁 第 73 條	修訂	為清晰起見。

條文及頁碼 編號	內容簡述	註釋
第 83 頁第 74(1)條	修訂	與英國的土地註冊 令 (Land Registration Act) 一致，澄清法庭訴 訟的目的。
第 84 至 86 頁第 77 條	修訂	為更收緊界定處長 權力的範圍，與英 國條文一致。
第 99 頁第 88 條	移至第 6A 條	
第 104 頁第 95 條	刪除‘呈請或’	冗贅。
第 105 頁第 96(g)條	被刪除	不為白晝改制所需。 第(2)款獲相應 修訂。
第 109 至 110 頁第 98 條	一些修訂	註：進一步修訂以 澄清可能為收費和 徵費制定獨立條 文。
第 111 至 116 頁第 100 條	新的第(1)(oa)-(oc)款，修訂(x)，並 以新的(zi)及(zia)取代(zi)	以反映條例草案的 更改((zi)除外)。(zi) 的目的是清楚訂明 處長不得向彌償基 金借入款項。註： 可能在條例草案加 入新條文，容許設 立彌償基金及支持 (zia)。