

民主建港聯盟



DEMOCRATIC ALLIANCE FOR
BETTERMENT OF HONG KONG

房屋及規劃地政局局長：

有關：《土地業權條例草案》修正案

本人就房屋及規劃地政局局長於《土地業權條例草案》(“《草案》”)委員會審議階段動議的修正案及相關條文提出書面問題如下：

1. 有關《草案》第 10(3)條有關業權註冊紀錄須載入的詳情，其中包括第(3)(e)款的「有關政府租契的年期的開始日期」，但沒有屆滿日期。如政府租契的年期臨近屆滿，有關土地的擬買方可能須考慮於屆滿時交還土地或補地價以延續政府租契。就此，當局會否考慮加入「有關政府租契的年期的屆滿日期」以供擁有人和擬買方參考？
2. 有關《草案》第 10(3)(f)條指明有關長期租契的承租人，而經修改的第(g)段刪去“長期”兩字，如何理解？
3. 有關《草案》第 24 條的凌駕性權益，其中包括第(1)(g)款(遺產稅及印花稅)有關須向政府交付款額的責任。如此類推，當局會否考慮就須補地價才可出售的「居屋」、「丁屋」、「租置屋」和「公務員樓」等的土地，訂定為「凌駕性權利」，以便利有關土地的擬買方了解有關土地的擁有人須向政府交付款額的責任？
4. 有關《草案》第 24 條的凌駕性權益，其中包括第(1)(i)款的有關憑藉《時效條例》取得的權利。就有關該等權利，當局是否可以說明是指「逆權佔有」？同時，當局是否可以說明「逆權佔有」只可以根據由法庭頒發命令而在土地業權紀錄註冊(《草案》第 24(4)(a)條)？相對來說，未有獲得法庭頒發命令的「逆權佔有」，會否因為《草案》建議的《土地註冊條例》第 21A 條，而可能導致「逆權佔有人」不可引用「知會備忘」申請註冊？假如有關土地的擬買方未能從土地業權紀錄或有關土地文書中獲悉「逆權佔有」，會否令買方因而蒙受損失？當局會否設定機制令「逆權佔有人」可申請註冊？
5. 有關《草案》第 26 條的業權證明書。根據第 26(1)條，處長是否只可以應有關擁有人或承租人的申請而發出業權證明書？處長會否應有關擁有人或承租人的授權人而發出業權證明書？如不會的話，當局會否考慮明訂包括其授權人？
6. 有關《草案》第 28 條明訂法院須推定某些文件為真實正確的證據。《草案》第 28(1)(a)(v)條明訂根據法例在土地註冊處存檔或存放的文件亦予

包括。由於現行法例沒有規定「授權書」須予存檔，因而未能包括於該條。為確保有關以「授權書」簽立的土地文書的有效性，當局會否考慮明訂「授權書」須予土地註冊處存檔或存放？

7. 有關《草案》第 44 條關乎買賣雙方的條文，其中包括賣方須向買方提供的文件和詳情。如賣方明知而有意隱瞞對業權不利的資料而違反《草案》第 44 條，當局會否列為罪行？同時，買方是否應有權於交易後的合理時間內取消交易？
8. 有關《草案》附表 1A 第 2 及 3 條有關「未經註冊土地」和「新土地以外的土地」的註冊日期，其中包括第 2(2)(a)條所指的根據《土地註冊條例》交付註冊，但並未在《草案》生效日期第 12 周年開始之日獲得註冊的土地。同時，根據第 2(3)(a)條及第 3(b)條不再屬第 2(2)(a)條的未獲得註冊的土地，立即成為註冊土地。當局是否可以說明有關成為註冊土地的日期是獲得註冊的日期？如是的話，當局會否考慮根據《土地註冊條例》第 5 條，有關文書於簽立後 1 個月內交付註冊，須視作為於簽署日註冊，因而影響有關註冊文書的優先權？當局是否應分別於簽署後 1 個月內及 1 個月外交付註冊的文書，因而決定關連的有關首次註冊日？

懇請賜覆。

此致！

立法會議員 譚耀宗
2004 年 6 月 14 日

副本致：立法會《土地業權條例草案》委員會主席吳靄儀議員