



土地註冊處處長
香港金鐘道 66 號
金鐘道政府合署 28 樓
電話：(852) 2867 8001
圖文傳真：(852) 2596 0281

LAND REGISTRAR
QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES
28TH FLOOR
66 QUEENSWAY
HONG KONG
TEL.: (852) 2867 8001
FAX: (852) 2596 0281

Website: <http://www.info.gov.hk/landreg/>

香港中環
德輔道 19 號
環球大廈 1403 室
香港地產建設商會
秘書長龍漢標先生

龍先生：

（土地業權條例草案）

六月九日及十六日來信收悉。信中提出的問題現一併回應如下：

第 81 條更正條文

六月九日來信關注到相對於註冊擁有人來說，‘知悉’是什麼意思。經修訂的草擬條文指明知悉是指當他的姓名記入業權註冊紀錄時，他知悉這件事。相信這個問題現已得到解決。

條例草案規定，如前度擁有人因無效文書或虛假記項而令他的姓名已經從紀錄刪除，並因此申請提出更正，他便須接受真誠測試。貴會兩封來信都對這一點提出質疑。我明白貴會關注的問題，但政府已承諾前度擁有人情況應如他在現行法律所享有的情況一樣，而不是他應處於較有利的情況。

根據目前的法例，雖然法院一貫做法是在相同情況下，會把物業交還前度擁有人，但這並不表示須強制性這樣做，法院仍有酌情權作出其他決定。如前度擁有人在沒有簽署任何文件的情況下，當他知道自己處境受威脅而當時本可作出保障自己的作為，但他沒有這樣做，那麼，這些都是法庭在作出裁決前會考慮的因素，尤其是如不知情第三方自欺詐情況出現已經管有該物業。

我們同意貴會提出的論據，即法院獲賦予的酌情權應減至最小。在回應貴會的申述時，我們也同意在無效文書或虛假記項的情況下，須強制性為不知情前度擁有人作出更正。然而，這樣做是有必然含意，即法庭是否也須提出擁有人如有機會保護自己但沒有這樣做的問題，不然，前度擁有人在新制度下的處境會較在目前制度下的處境有利，而發生更精心策劃的欺詐行為也會有所增加。

第 81A 條，時效

雖然須為更正的訴訟設定時限，但與現行法律相比，這方面的條文不應給予前度擁有人或任何其他各方較小保障。這是政府的立場，我留意到貴會關注的問題及貴會對《時效條例》第 20(1)條的提述，並正就這方面徵詢律政司的意見，確保條例草案任何關於時效的條文，都不會減少任何一方目前享有的保障。

我希望指出一點，就是某段時限是否適用的問題並非由廳長決定。第 81A 條適用於根據第 81 條提出的更正申請。所有這類申請都由法庭定奪。

土地註冊處處長蘇啟龍



副本送：房屋及規劃地政局局長(經辦人：Olivia Nip 女士)

二零零四年六月十七日

[d:\job 2004\6-2004\6-18-04\lib\reda letter.doc]