

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/>

香港北角英皇道 83 號
 聯合出版大廈 12 樓
 譚耀宗立法會議員辦事處
 立法會議員譚耀宗先生

譚議員：

關於：《土地業權條例草案》委員會審議階段修正案

二零零四年六月十四日來信已經收到。

1. 政府會考慮在業權註冊紀錄加入有關政府租契年期的屆滿日期。
2. 條例草案第 2 條界定“承租人”為就長期租契而言，在業權註冊紀錄上指名為註冊長期租契的承租人的人。因此，第 10(3)(f)條指明“有關長期租契的承租人”是適當的。
3. 各類物業的情況如下，
 - (a) 根據《房屋條例》(第 283 章)第 17B 條，任何看來沒有補地價的‘居屋’和‘租置屋’單位的轉讓都無效，根據條例草案第 3(3)條，這條文具凌駕性地位；
 - (b) 政府在批出丁屋的批約內訂明了屋須在補地價後才可出售。這屬條例草案第 24(1)(f)(i)條所述的凌駕性權益；及
 - (c) 建屋合作社解散後，每個單位會轉讓予設有保證在補地價後才出售單位的法定押記的個別會員。沒必要保留這規定為凌駕性權益。
4. 第 24(1)(i)條訂明的權利是憑藉《時效條例》下之逆權管有取得的權利。如第 24(1)(i)條所述，這些權利細節載於該條例。根據第 24(1)(i)條取得土地權利的人，只可在法庭頒布命令表明這一點，才可獲註冊為擁有人。然而，這類人士也可在業權註冊紀錄產權負擔項下，把他的權利註冊為凌駕性權益，但他不會成為擁有人。目前，取得這類權利的人也可根據《土地註冊條例》把他的權利的法定聲明，註冊在登記冊的產權負擔欄。因此，買方便可以知悉這類權利。
5. 根據第 26(1)條，處長只可應註冊土地擁有人或註冊長期租契承租人的申請發出業權證明書。申請必須由有關擁有人或承租人提出，他們的授權人是不被接受的。

6. 制定規例時，政府會考慮須否保存授權書。
7. 賣方不披露對業權不利的資料不會構成罪行。買方有責任查核業權。這樣不披露資料的情況屬買賣雙方合約訂明的責任問題。如雙方曾訂明這類責任，買方須在成交前取消交易。
8. 政府的政策是有關文書一經註冊，未經註冊的土地便會成為註冊土地。該土地的首次註冊日期是該文書實際註冊日期。《土地註冊條例》的一個月追溯條文並不適用。

土地註冊處處長蘇啟龍



副本送：《土地業權條例草案》委員會主席吳靄儀議員

二零零四年六月十七日

[d:\job 2004\6-2004\6-17-04 ltb ys: tam letter.doc]