

《土地業權條例草案》條例草案委員會

業權證明書、查冊及文書

目的

本文件概述《土地業權條例草案》規管業權證明書、查冊和文書的主要條文，即條例草案第4及6部。

業權證明書

2. 根據建議的業權註冊制度，業權註冊紀錄將是註冊土地業權及註冊長期租契權益的不可推翻的證據。然而，擁有人或承租人可以申請業權證明書。根據第26條，土地註冊處處長在收到申請書及所需費用後，可以向擁有人或承租人發出業權證明書，證明書將顯示業權註冊紀錄上影響該土地或租契當時有效的所有記項。

3. 業權證明書可獲接納為在其發出日期，其內所載事項的證據。然而，證明書不可用作確定影響土地的業權和所有權益的依據。任何處理物業的人都需要查冊業權註冊紀錄，因業權註冊紀錄才是註冊土地業權或註冊長期租契權益的不可推翻的證據。

4. 在土地註冊處處長發出業權證明書後，他會在業權註冊紀錄上註明已發出該證明書。

5. 如已發出業權證明書，就該土地或租契註冊轉移或傳轉前必須將證明書退回註銷。除非首份證明書已予註銷，否則不得發出新的業權證明書。

6. 如遺失或損毀已發出的業權證明書，擁有人可以申請補發證明書。申請書須連同一份法定聲明提出。補發證明書前，土地註冊處處長或許需要擁有人在報章刊登通告和提供免責保證/擔保。

查冊

7. 條例草案第27條規定任何人都可以申請查冊和查閱條例草案訂明土地註冊處須保存的紀錄-

- (a) 業權註冊紀錄；
- (b) 土地業權紀錄(包括註冊摘要、支持業權註冊紀錄上當時有效記項的申請書和文件)；
- (c) 申請紀錄(包括申請日誌、業權註冊紀錄內“等待註冊的申請”欄和尚未登記的申請的索引)。

8. 任何人也可以申請查冊過往的紀錄。過往的紀錄指已不再支持註冊紀錄上任何當時有效的記項，並因而已經從註冊紀錄刪除的文件。查閱過往紀錄的條文會以規例制定。

證據

9. 條例草案第 28 條訂明一份在法庭呈堂為證據的文件，如看來是以下項目的副本、印刷本或節錄，即可接納為證據，其可獲接納性質一如其正本：業權註冊紀錄、任何土地業權紀錄、任何申請紀錄、任何訂明表格和任何在土地註冊處備存及由土地註冊處處長簽署及核證的任何文件。

文書

10. 土地註冊處處長獲第 97 條賦權就草案的目的，指明物業轉易文件的格式。政府擬藉此指明轉移、押記及解除押記文件的格式。

11. 如果土地註冊處處長沒有指明格式，則在首次註冊日期前使用的物業轉易文件可繼續使用。

12. 法律規定須加蓋印花的文書必先按《印花稅條例》(第 117 章)的規定加蓋印花，否則不獲接受就任何事項註冊。

13. 土地註冊處處長須在土地註冊處內保留每份土地業權紀錄的微縮軟片、影像或其他紀錄。若該等紀錄已被製成並保留在土地註冊處內，則處長可將土地業權紀錄的正本銷毀或以其他方式處置；或交還給交付紀錄註冊的人。

2003 年 6 月
房屋及規劃地政局