

《土地業權條例草案》條例草案委員會

處置、傳轉及信託

目的

本文件概述《土地業權條例草案》有關處置、傳轉和信託的註冊及其效力的主要條文，即條例草案第5及7部。

背景

2. 根據建議的業權註冊制度，處置和傳轉會是在業權註冊紀錄上註冊的主要事項類別，這類事項包括種類繁多的物業轉易文書。
3. 條例草案也有制定特別條文處理信託。

處置

4. 處置指註冊土地或註冊押記的擁有人或註冊長期租契的承租人所作出的、影響他自己在該土地或該押記或該租契的權利的作為。處置的例子包括轉移、押記、押記的解除、分割、租契、地役權、契諾和公契。
5. 《土地業權條例草案》通過後，註冊土地的任何處置只會在註冊後才具法律效力。
6. 為鼓勵市民適時將有關事項註冊，如申請交付註冊的日期是用以支持該申請的文書的日期的 3 個月以後，則申請人須另繳附加費。該文書的日期後每過一個月的期間(或不足一個月的期間)的附加費相等於註冊費的費用。附加費最高為註冊費的 10 倍。
7. 土地註冊處處長也獲賦權送達書面通知，要求某人在該通知送達後 30 日內向他呈遞申請。
8. 根據建議的註冊制度，優先次序的一般性原則是須按呈遞予註冊的先後次序決定在業權註冊紀錄出現的各事項的優先次序。

9. 若某人擬作出註冊土地的交易，例如轉移或押記，他可就擬進行的交易註冊一份同意警告書。註冊交易的優先次序會追溯至有關相同交易的第一份同意警告書的優先次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力。舉例來說，一宗獲註冊的轉移的優先次序，會追溯至買賣協議的同意警告書的註冊的優先次序。

10. 若某人申索土地的權益(不論是合約或其他性質)或針對註冊土地擁有人提出清盤呈請，他可就該土地註冊一份非同意警告書。如某項權益已包括在一份非同意警告書內，則註冊該權益的申請的優先次序，會追溯至該份申索相同權益的非同意警告書的優先次序，並按該非同意警告書的優先次序而具有效力。舉例來說，法庭命令宣告的權益會追溯至註冊有關法律程序的非同意警告書的先後次序。

傳轉

11. 傳轉指藉法律的實施將註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的業權由一人易手給另一人。例如當擁有人死亡、擁有人破產或公司清盤。

12. 條例草案訂明擁有人死亡、破產個案、清盤及其他情況的傳轉的註冊事宜。

13. 若註冊土地的一名聯權共有人死亡，尚存的聯權共有人可向土地註冊處處長申請傳轉，該申請須附有該名聯權共有人已死亡和遺產稅已繳付的證明。土地註冊處處長會將該名已去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄上刪除。

14. 若註冊土地的唯一擁有人或分權共有人死亡，他的遺產代理人會取得遺囑認證書或遺產管理書。跟着，他便可向土地註冊處處長申請以死者的遺囑執行人或遺產管理人的身分，藉傳轉註冊為該土地的擁有人。

15. 遺產代理人會被當作為註冊擁有人，擁有不受限制的售賣該土地及以有價值代價取得土地的擁有人的所有權利。因此，從遺產代理人取得土地的買方，不會受沒有註冊的產權負擔和申索的規限。

16. 已去世的唯一受託人的遺產代理人或任何尚存的其他受託人或新委任的受託人，有權藉傳轉的方式，以受託人身分，註冊為該土地的擁有人。

17. 破產案的受託人及清盤案的清盤人在呈遞相關的法庭命令後，有權藉傳轉以所述的身分註冊為該土地的擁有人。

18. 若某人根據原訟法庭的命令或某條例成為註冊土地的擁有人，則在其呈遞有關命令或土地註冊處處長可能須要的其他證據後，土地註冊處處長須將該人註冊為擁有人。舉例來說，若法庭根據《公司條例》第 266 條因某項轉移屬欺詐優惠而宣告該轉移無效，則該公司會藉傳轉而獲註冊為該註冊土地的擁有人。

信託

19. 明示信託可藉把土地轉移至具受託人身分的人或由擁有人作出信託聲明書而設立。若這類受託人在有關轉移或受託人聲明被如此描述，則在業權註冊紀錄註冊其為擁有人時，須加入“作為受託人”的描述。然而，土地註冊處處長不會在業權註冊紀錄上，記入有關信託的詳情。

20. 就土地的任何交易而言，受託人會被當作為該土地的擁有人。如在未知悉有違反信託的情況下，真誠買方付出有值代價從受託人買得土地，則該宗土地售賣不可因違反信託而宣告無效。

房屋及規劃地政局

2003 年 6 月