

《土地業權條例草案》條例草案委員會 可予註冊事項的比較

目的

本文件列明在現行的契約註冊制度和建議的業權註冊制度下可予註冊事項的比較。委員在2003年4月23日的條例草案委員會第三次會議上要求政府提供這方面的資料。

現行的契約註冊制度

2. 在現行的契約註冊制度下，根據《土地註冊條例》第2條，任何影響香港土地的文書都可予註冊，這些文書包括買賣協議、轉讓契、按揭、租約、法庭命令及公契等。根據《土地註冊條例》可予註冊的重要文書類別，載於附件列表的左欄。

建議的業權註冊制度

3. 《土地業權條例草案》第4條訂明，如屬下述情況的事項都可註冊 -

- (a) 條例草案或任何其他條例明訂該事項可予註冊。草案述明的事項包括轉移、押記令、押記、押記的解除、租契、地役權、契諾及公契。《物業轉易及財產條例》(第219章)第14(3)條的完成規定事項證明書，是其他條例的條文規定文書必須在土地註冊處註冊的例子；
- (b) 該事項是一宗註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的交易。交易可以是由擁有人本人作出的處置，例如他進行一項轉移或押記。交易也可以指藉法律的實施，把某人的業權傳轉至另一人，例如擁有人逝世時把物業轉予他人、破產或法庭命令；
- (c) 該事項是一項命令，而該命令影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契並且是為強制執行一項判決而發出或作出的。這些命令可以是為執行判決的決定而發出的法庭命令，例如就土地權利作出的聲明；及
- (d) 在任何其他情況下，該事項影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而土地註冊處處長准許將該事項註冊。

附件列表右欄顯示現行可予註冊的每一事項，在業權註冊下如何得到處理。

4. 以下回覆委員會就可予註冊事項所提出的幾個具體問題：

- (a) 根據《建築物條例》(第 123 章)發出的建築命令，可根據條例草案第 4(a)條註冊為凌駕性權益。
- (b) 根據條例草案第 4(c)條，可註冊押記令為強制執行判決而發出的命令。
- (c) 連同物業轉移申請的贍養費呈請書，可根據條例草案第 4(a)條註冊為非同意警告書。

2003 年 7 月
房屋及規劃地政局

現行的契約註冊制度及
建議的業權註冊制度下
可予註冊事項的比較

契約註冊制度下可予註冊的文書	《土地業權條例草案》如何處理有關事項 (數目和字母顯示第 4 條項下條款訂明的所需權力依據)
1. 臨時買賣協議	1. 同意警告書 -4(a)
2. 買賣協議	2. 同意警告書 -4(a)
3. 轉售及購買協議	3. 同意警告書 -4(a)
4. 補充買賣協議	4. 同意警告書 -4(a)
5. 轉讓契	5. 轉移 -4(a)
6. 歸屬轉讓契	6. 轉移 -4(a)
7. 建築按揭	7. 押記 -4(a)
8. 按揭	8. 押記 -4(a)
9. 法律押記	9. 押記 -4(a)
10. 債權證	10. 押記 -4(a)
11. 第二按揭	11. 第二押記 -4(a)
12. 按揭轉移	12. 轉移 -4(a)
13. 承按人的按揭權利抵押給第三者	13. 註冊押記的押記 -4(a)
14. 綜合按揭	14. 非同意警告書 -4(a)

<u>契約註冊制度下可予註冊的文書</u>	<u>建議的業權註冊制度下可予註冊的事項</u>
15. 樓花的衡平法上的按揭	15. 同意警告書 -4(a)
16. 按揭協議	16. 同意警告書 -4(a)
17. 按揭契據修訂書	17. 押記 -4(a)
18. 附有否定質押條款的按揭貸款轉讓契	18. 非同意警告書 -4(a)
19. 補充按揭	19. 押記 -4(a)
20. 附帶抵押	20. 押記 -4(a)
21. 再進行抵押	21. 其後押記 -4(a)
22. 解除押記收據	22. 註冊押記的解除 -4(a)
23. 免除	23. 註冊押記的解除 -4(a)
24. 解除	24. 註冊押記的解除 -4(a)
25. 再轉讓	25. 註冊押記的解除 -4(a)
26. 附有否定質押條款的租賃得益轉讓	26. 非同意警告書 -4(a)
27. 附有否定質押條款的售賣收益轉讓契	27. 非同意警告書 -4(a)
28. 局部免除	28. 註冊押記的局部解除 -4(a)
29. 局部再轉讓	29. 註冊押記的局部解除 -4(a)
30. 局部解除	30. 註冊押記的局部解除 -4(a)
31. 局部收據	31. 註冊押記的局部解除 -4(a)
32. 局部清償	32. 註冊押記的局部解除 -4(a)
33. 租契	33. 租契 -4(a)
34. 租約	34. 租契 -4(a)

<u>契約註冊制度下可予註冊的文書</u>	<u>建議的業權註冊制度下可予註冊的事項</u>
35. 租賃權的轉讓	35. 租契 -4(a)
36. 租契協議	36. 同意警告書 -4(a)
37. 分租租契	37. 租契 -4(a)
38. 分租租契	38. 租契 -4(a)
39. 許可證	39. 交易 -4(b)
40. 信託聲明書	40. 轉移 -4(a)
41. 遺囑認證書	41. 傳轉 -4(a)
42. 遺產管理書	42. 傳轉 -4(b)
43. 家庭協議證明書	43. 交易 -4(b)
44. 送讓契	44. 轉移 -4(a)
45. 允許書	45. 轉移 -4(a)
46. 向政府放棄租任權契據	46. 轉移 -4(a)
47. 收地通知	47. 凌駕性權益 -4(a)
48. 轉歸通知	48. 凌駕性權益 -4(a)
49. 公契	49. 公契 -4(a)
50. 公契分契	50. 公契 -4(a)
51. 再編配份數備忘錄	51. 交易 -4(b)
52. 授權書	52. 交易 -4(b)
53. 交換契據	53. 轉移 -4(c)
54. 分產契	54. 交易 -4(b)
55. 委任受託人(《新界條例》第18條)	55. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)

<u>契約註冊制度下可予註冊的文書</u>	<u>建議的業權註冊制度下可予註冊的事項</u>
56. 繼任	56. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
57. 尚欠管理費的押記的備忘錄	57. 押記 -4(a)
58. 死亡證	58. 傳轉 -4(a)
59. 平邊契據-土地分割	59. 分割 -4(a)
60. 平邊契據-更改姓名	60. 更改姓名 -4(a)
61. 修正契據	61. 交易 -4(b)
62. 確認契據	62. 交易 -4(b)
63. 確認免除	63. 註冊押記的解除 -4(a)
64. 確認法律押記	64. 法定押記 -4(a)
65. 確認買賣協議	65. 同意警告書 -4(a)
66. 確認轉讓契	66. 轉移 -4(a)
67. 更改建築物名稱備忘錄	67. 影響註冊土地的事項 -4(d)
68. 註銷協議	68. 撤回同意警告書 -4(a)
69. 撤銷書	69. 撤回同意警告書 -4(a)
70. 更改法團名稱註冊證書	70. 更改名稱 -4(a)
71. 佔用許可證	71. 影響註冊土地的事項 -4(d)
72. 分割業權契約	72. 交易 -4(b)
73. 非絕對押記令	73. 押記令 -4(c)
74. 絕對押記令	74. 押記令 -4(c)
75. 傳訊令狀	75. 非同意警告書 -4(a)
76. 強制執行的法庭命令	76. 強制執行判決的命令 -4(c)

<u>契約註冊制度下可予註冊的文書</u>	<u>建議的業權註冊制度下可予註冊的事項</u>
77. 把財產歸屬某人的法庭命令	77. 傳轉 -4(a)
78. 破產令	78. 傳轉 -4(a)
79. 中止通知書	79. 撤回非同意警告書 -4(c)
80. 豁除令	80. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
81. 《建築物條例》第 33(1)條所述的命令	81. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
82. 《建築物條例》第 24(1)條所述的命令	82. 凌駕性權益 -4(a)
83. 《建築物條例》第 26 條所述的命令	83. 凌駕性權益 -4(a)
84. 《建築物條例》第 27A 條所述的命令	84. 凌駕性權益 -4(a)
85. 《城市規劃條例》(第 131 章)第 23(4A)條所述的違例發展通知	85. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
86. 《刑事罪行條例》第 153B 條所述的封閉令	86. 凌駕性權益 -4(a)
87. 《法律援助條例》第 18A(1)條所述的財產的押記證明書	87. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
88. 同意書	88. 凌駕性權益 -4(a)
89. 讓與權限制刪除書	89. 凌駕性權益 -4(a)
90. 修改書	90. 凌駕性權益 -4(a)
91. 放棄書	91. 凌駕性權益 -4(a)
92. 不反對書	92. 凌駕性權益 -4(a)
93. 完成規定事項證明書	93. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)

<u>契約註冊制度下可予註冊的文書</u>	<u>建議的業權註冊制度下可予註冊的事項</u>
94. 提名	94. 影響註冊土地的事項 -4(d)
95.《已拆卸建築物(原址重新發展條例)第 4 條所述的重新發展令	95. 在其他成文法則下可予註冊的事項 -4(a)
96. 存放業權契據備忘錄	96. 押記 -4(a)