

《土地業權條例草案》條例草案委員會
回應草擬問題及助理法律顧問提出的問題

目的

本文件回應委員在條例草案委員會第八次會議上，就條例的草擬提出的問題及助理法律顧問提出的問題。

背景

2. 委員在 2003 年 6 月舉行的第八次條例草案委員會會議上，要求政府
—
 - (a) 確保條例草案，尤其是第 12(2)條及《土地註冊條例》(第 128 章)建議新增的第 23B 條將予以修訂，以反映以下政策：如果不能為某物業發出業權證明書，便不需為物業申請首次註冊；
 - (b) 報告將怎樣修訂條例草案英文文本的 (first assignment)“首次轉讓”，以反映中文文本的意思；
 - (c) 條例草案有否反映以下政策：任何註冊土地的處置只會在註冊後才具法律效力，沒有例外情況；及
 - (d) 需否修訂第 29(1)條，根據條例草案，就設立、終絕、轉移、更改或影響註冊土地或註冊長期租契的任何權益的目的而言，某些處置不須註冊，以表明該等處置不須註冊便具設立、終絕、轉移、更改或影響的效力。

3. 在條例草案委員會第二及第五次會議上，助理法律顧問提出下列問題
—
 - (a) 土地業權註冊制度是否已經全面顧及到香港獨特的物業轉易方式-所有批租土地，假定的不分割份數及專有使用權。在香港，

土地的不分割份數及大廈某特定單位的專有使用權，被公契結合起來，但大廈某單位的專用使用權本身不屬土地的權益，因此，在新的制度下不可予以註冊。建議的制度如何處理香港高樓大廈單位形式的土地擁有權這兩個組成部分；

- (b) 建議的逐步改制方法是否實際可行-標籤效應及相同地段不分割份數的不同處理方法；
- (c) 轉制的成效-所指的補救成效如何-現時登記冊內的錯誤-有關衡平法上的權益、沒有註冊的權益及凌駕性權益方面，有沒有任何轉變；
- (d) 新的業權註冊制度的運作-現時的條例是否足夠涵蓋所有權益類別-衡平法上權益的所有人有否方法保障自己；
- (e) 彌償的問題-對象及款額-《基本法》的影響；
- (f) 條例草案和《物業轉易及財產條例》(第 219 條)用詞的相容性-就同一幅土地一併應用《土地註冊條例》(第 128 章)及《土地業權條例》的問題；
- (g) 應否考慮採用 2002 年英國土地註冊法令(Land Registration Act 2002)的構思(例如逆權管有)；及
- (h) 建議的制度是否依循英格蘭的業權註冊制度，尤其是 -
 - (i) 建議的制度應否准許將衡平法上的產業權註冊，英格蘭的制度不容許這樣做；及
 - (ii) 條例草案的用意是不是只會在純法定基礎上才可得到處置註冊物業的權力，正如英格蘭的制度一樣；如果是的話，這一點應否在條例草案中明確訂明。

回應

4. 關於第 2(a)段，政府建議修訂第 12(1)條及建議新增的第 23(1A)條如下—

- (a) 在第 12(1)條 -
 - (i) 刪去“在符合第(2)款的規定下，”；
 - (ii) 在(a)(i)段，在“出”之後加入—

“(無法遵從第(2)款者除外) ”；

(iii) 在(b)段，在“時提出”之後加入—

“(無法遵從第(2)款者除外) ”。

(b) 在第 72(b)項中，在建議的第 23(1A)條中，刪去“適用”而代以“提及”。

這些修訂會確保如果妥善業權證明書不能為某物業發出，則不需為該物業申請首次註冊。

5. 關於 2(b)段，政府認為“轉讓”一詞在第 12 條的內容獲明確界定，不會與一般物業轉易使用的“首次轉讓”一詞混淆。因此，不需修訂條例草案“首次轉讓”(first assignment)一詞。

6. 關於第 2(c)段，第 29 條述明任何註冊土地或註冊長期租契的處置或土地權益或註冊長期租契的權益的處置在獲註冊之前，均不具有設立、終絕、轉移、更改或影響土地或租契或土地權益或租契權益的效力。因此，註冊土地或註冊長期租契的所有處置一經註冊，便可具上述法律效力。

7. 關於第 2(d)段，由於條例草案的用意是註冊土地或註冊長期租契的所有權益的設立、終絕、轉移、更改或影響，須藉處置予以註冊，並根據第 29(1)條註冊後才具有以上法律效力，因此根據條例草案，沒有其他權益的處置是不須註冊的。基於這個原因，第 29(1)條不需要修訂。

8. 關於第 3(a)段—

(a) 批租土地性質、假定不分割份數及專有使用權已透過下述方法反映出來—

(i) 條例草案適用於根據政府租契而持有的土地(第 3(1)條)；

(ii) 第 2 條土地的定義包括土地的不分割份數及憑藉第 14(1)、21(1)或 22(1)條而歸屬某人的權益；

(iii) 任何人首次註冊(第 14(1)條)及藉轉移或傳轉(第 21(1)條)一經註冊成為註冊業主，根據政府租契持有的土地的法律產業

權及衡平法上的權益，以及根據政府租契持有的土地的不分割份數，即歸屬該人；

- (iv) 多層大廈的個別單位的專有使用權以下述方式歸屬註冊業主：附於土地並憑藉土地的不分割份數的法律產業權或衡平法上的權益而可行使的一切權利(第 14(1)及 21(1)條)；及
- (v) 高樓大廈的所有業主，都是有關土地的全部及建於土地上的大廈的共同擁有人，他們以分權共有人身分持有不分割份數，可獨有管有個別單位。獨有管有是透過協議(即公契)而獲得，對每名共同擁有人具約束力，並給予個別業主獨有佔用自己單位的權利。發展商會與首名買家簽署公契，然後透過轉讓把土地不分割份數及使用大廈某特定單位的獨有權利，轉讓予個別業主。獲這些轉讓支持的轉移，可以根據條例草案第 41 條予以註冊。根據條例草案第 51 條，規管獨有管有、相互權利、地役權的批授或保留及大廈業主之間的契諾的公契可予註冊。

9. 有關第 3(b)段，政府認為現行制度已備有不同方法處理業權欠妥的物業，包括降低售價，或拒絕交易直至處理好欠妥之處為止。建議的轉制制度產生顯著的標籤效應的機會應該不大。

10. 有關第 3(c)段，政府已經在“轉制機制”文件(立法會文件編號：CB(1) 1464/02-03 (04))第 26 段作出回應。

11. 有關第 3(d)段，衡平法上的權益的所有人，可以藉非同意警告書(第 70(3)條)、制止令(第 74 條)及限制令(第 77 條)將他們的權益註冊。

12. 有關第 3(e)段，“彌償”的文件(立法會文件編號：CB(1) 1664/02-03 (01))已經解釋過彌償計劃。《基本法》的影響在“彌償上限的合憲性”的文件(立法會文件編號：CB(1) 2089/02-03 (02))亦已經討論過。

13. 有關第 3(f)段，附表 2 第 87-99 項是對《物業轉易及財產條例》作出的相應修訂。我們已經檢討過條例草案和《物業轉易及財產條例》用詞相容性的問題，第 87 項在建議的第 2(2)條訂明轉讓包括轉移，以及法定押記包括押記。

14. 有關第 3(g)段，政府認為逆權管有的法律所涉及的問題，較土地註冊的問題廣泛，任何關於這方面的法律改革，都須在這個廣泛的層面詳細審議。

15. 有關第 3(h)段，條例草案部分條文是仿照英國法規制定。然而，由於香港物業轉易制度獨特，因此，部分條文特別配合香港的情況。

- (a) 建議的制度准許將衡平法上的產業權註冊，因為部分政府租契協議的權益及樓花的買賣協議的權益屬衡平法上的產業權。其他衡平法上的產業權也可予註冊，以提供影響業權註冊紀錄土地的所有權益的細節；
- (b) 在英格蘭，業主只可作出《土地註冊法令》明確授權的主要處置，處置正式完成註冊後，便會把法律產業權或權益轉移或賦予承讓人或承授人。業主也可憑藉一般法律作出處置，但這些處置只可設立在衡平法生效的准法律權益(minor interests)，並且可被以有價值代價獲註冊的處置凌駕(除非在註冊紀錄受到保障)。政府認為英國的制度過於複雜，而且有別於與香港現行的物業轉易制度。因此，根據普通法及衡平法來決定業主處置註冊物業的權力，是較為可行。條例草案不會制定註冊擁有人處置物業的權力的特定條文。

2003 年 7 月

房屋及規劃地政局