

《土地業權條例草案》條例草案委員會
建議的香港土地業權註冊制度與其他司法管轄區的
業權註冊制度的比較

補充文件

目的

本文件載述英格蘭的業權註冊制度及條例草案建議的制度的轉制過程，以資比較。文件也提供英格蘭和新南威爾斯州新舊註冊制度並行實施的資料。本文件為“建議的香港土地業權註冊制度及其他司法管轄區的業權註冊制度的比較”文件(立法會文件編號：CB(1) 1464/02-03(05))提供補充資料。

英格蘭的轉制安排

A. 註冊申請

2. 根據《1925年土地註冊法令》(Land Registration Act 1925)，凡處置任何以下非註冊土地時，必須作出業權註冊申請：-

- (a) 付出有值代價或其他代價或藉饋贈方式，或依據法庭命令所作的自由保有產業權(Freehold)的轉易；
- (b) 任何以有值代價或其他代價或藉饋贈方式或依據法庭命令所作出的批地，而年期由批出土地日期起計算是超過 21 年絕對年期的；
- (c) 任何以有值代價或其他代價或藉饋贈方式或依據法庭命令所作出的絕對年期(Term of Years Absolute)的轉讓，而該絕對年期由轉讓日期起計，還有超逾 21 年的；

- (d) 處置自由保有產業權或絕對年期的允許書(Assent)，而該絕對年期由處置日期起計還有超過 21 年的；
- (e) 處置自由保有產業權或絕對年期的歸屬契據(Vesting Deed)，而該絕對年期由處置日期起計還有超過 21 年的；
- (f) 沒有註冊的自由保有產業權或沒有註冊的絕對年期的擁有人的法定按揭，而該絕對年期由按揭日期起計還有超過 21 年的；及
- (g) 任何在大法官(Lord Chancellor)命令中指明的沒有註冊土地的法律產業權的處置，或影響法律產業權的處置。

3. 業權註冊申請必須由處置日期開始起計兩個月完結前或由總土地註冊處處長(Chief Land Registrar)作出的延期命令所准予的延遲期限內提出。

4. 受制於強制註冊條文的處置，都可有效地轉移或批出法律產業權，或根據法律按揭條款設定法律按揭。如業權註冊申請在兩個月期限或任何獲批准的延遲期限內提出，而申請又沒有問題的話，註冊便會在註冊申請日期當日完成，而法律產業權便會在當日歸屬於土地的註冊所有人。

5. 如註冊申請未能在指定時間遞交，則可申請延期命令或簽署執行替換處置。如總土地註冊處處長信納有充分理由延長期限，他便會批准延期命令。充分理由的例子包括在指定時間內註冊會招致不合理的支出或因不熟悉有關規定導致疏忽出錯。如果處置其後由替換處置完成，則強制註冊的規定便會適用於替換處置。

B. 業權的類別和審查

6. 如果申請人要求獲註冊絕對業權，則他須向總土地註冊處處長證明他的業權，是自願買方在得到恰當專業意見後會接受的。業權應隨時準備註冊，猶如準備被買方審核一樣。此外，除了向土地註冊處提供妥為核實的業權摘要外，也應提供任何一名謹慎買方會提出的業權查詢的所有資料。當總土地註冊處處長被要求批予絕對業權時，如認為有需要，他可要求申請人追溯最少 15 年的業權，而業權必須具有妥善源頭。

7. 當所需文件備妥後，處長便會審核業權，如有需要會向申請人的代表律師提出業權查詢。處長如認為擁有的業權不會受干擾，便可以批准業權註冊。

8. 業權分為以下七類-

- (a) 自由保有土地的絕對業權；
- (b) 自由保有土地的管有業權；
- (c) 自由保有土地的有限制的業權；
- (d) 批租土地的絕對業權；
- (e) 妥善批租土地業權；
- (f) 管有批租土地業權；及
- (g) 有限制的批租土地業權。

C. 沒有辦理註冊的影響

9. 如果沒有遞交註冊申請及沒有採取第 5 段的步驟，則本意是轉移法律產業權的處置會變成無效，而有關的法律產業權便會復歸轉讓人，他會以無擔保信託方式為承讓人持有該法律產業權。這個影響會轉移給所有從買方取得業權的人。在其後的土地處置，需要沒有辦理註冊的人提供妥善業權也存在困難，因為他不可強行把業權加諸買方，而謹慎的承按人接受這等業權的機會也很微。此外，如有兩個或以上的轉讓人，他們便能夠不受承讓人的衡平法上的權益限制而出售土地，而承讓人只可針對售賣得益提出申索。轉讓人也可以在違反信託的情況下，以詐騙手法把法律產業權轉讓予其後的真誠買家，而買家只需辦理註冊便可取得法律產業權。所有這些因素對辦理物業註冊具有積極鼓勵作用。

D. 針對首次註冊的警告書

10. 任何具有或申索還未註冊的土地的權益的人，都有權反對未得他同意而作出的任何處置。該人可向總土地註冊處處長遞交警告書，表明提出警告書的人有權知道任何為有關土地辦理註冊的申請。處長便必須以一個識別號碼擬備紀錄，列明警告書及法定聲明的詳情，並附連顯示受警告書影

響的土地範圍的圖則。這個警告書的效力是禁止為土地辦理註冊，直至向提出警告書的人送達通知，以便他出現及提出反對(如他認為適合)。如提出警告書的人提出反對，則總土地註冊處處長可聆訊個案，並就有關紛爭作出裁定。任何一方都可就總土地註冊處處長的命令向法院提出上訴。

與《土地業權條例草案》的比較

11. 根據條例草案，首次註冊申請必須在首次付出有值代價作出轉讓及條例草案生效後批出政府租契時提出。英格蘭有關須受制於強制註冊的處置種類，較條例草案所規定的廣泛，因為英格蘭的目標是在未來大概 10 年，把餘下未註冊的物業轉至業權註冊紀錄。

12. 在英格蘭可以遞交針對首次註冊的警告書，條例草案則沒有這個機制。任何申索有關土地的權利的人，都可在首次註冊申請前根據《土地註冊條例》將這些權利註冊。

13. 英格蘭的土地註冊處處長負責審核土地業權。在香港，土地註冊處處長會依據律師發出的妥善業權證明書作為妥善業權的證據。實際上，英國土地註冊處通常都依憑律師為申請人所作出的陳述，並警告如申請有任何錯誤，可能會禁止就損失申索彌償，以及對律師的疏忽行為採取行動。鑑於香港的交易量龐大及需要確保任何新的註冊制度不會降低現行物業轉易程序的效率，條例草案建議明確訂明需依據申請人的代表律師所提供的資料。

14. 英格蘭把業權分為七類。條例草案建議的制度把業權分為四類，即土地的法律產業權，土地的衡平法權益、土地不分割份數的法律產業權，以及土地不分割份數的衡平法的權益。

並行實施

15. 在大部分司法管轄區，一般的做法都是並行實施契約及業權註冊制度。當業權註冊紀錄一旦引進，容許繼續根據契約註冊的交易的範圍有很大的差異-於文件 CB(1) 1464/02-03 (05)已概略提到。下述各段描述英格蘭和新南威爾斯州的經驗。

A. 英格蘭

16. 倫敦於 1897 年引入強制業權註冊，在此之前，即使契約註冊也沒有有系統地在英格蘭和威爾士實施。很多郡都備有契約登記冊，但私自轉易物業仍相當盛行。《1925 年土地註冊令》訂明擴展業權註冊的架構，但直至 1990 年英格蘭和威爾士所有的郡才轉至業權制度。2,100 萬個物業當中已有 1,800 萬個註冊業權。影響沒有註冊的土地(即沒有根據《土地註冊法令》註冊的土地)的文書仍繼續根據《土地押記法令》(Land Charges Act)(訂明產權負擔的註冊)註冊。土地註冊處希望可以在 2015 年左右把所有物業轉至業權註冊制度。

B. 新南威爾斯州

17. 批地於 1789 年開始。當局在 1802 作出命令，規定“除非物業轉讓經定期制定...及妥為註冊，否則不獲承認合法”。契約註冊只是行政上的措施，直至 1825 年通過《契約註冊法令》(Deeds Registration Act)為止。“舊登記冊”(1825 年前的行政登記冊)及根據 1825 年的法令設立的登記冊繼續存放於新南威爾斯州的土地註冊處。大部分(達 90%)的土地現已根據於 1862 年通過的《土地財產法令》(Real Property Act)成為註冊業權，但主要原因是新物業都被記錄在業權註冊紀錄。把 1862 年以前的物業轉至業權註冊紀錄的進展一般來說非常緩慢。把剩餘的沒有註冊的土地轉換面對重大的困難，原因是“托倫斯制度”是以圖則為基礎，而契約註冊制度並不是以圖則為基礎。目前，當局沒有計劃把舊登記冊上的剩餘物業轉至業權註冊制度，雖然澳洲其他各州不是已經這樣做(昆士蘭)，就是正致力轉換計劃的工作(南澳維多利亞)。

2007 年 7 月

房屋及規劃地政局