

## 《土地業權條例草案》條例草案委員會

### 知情原則

#### 目的

本文件就委員對條例草案有關知情原則適用範圍的疑問，作出回應。

#### 背景

2. 在 2003 年 6 月 19 日的條例草案委員會會議上，委員要求政府進一步詳細解釋條例草案的下述意向：防止沒有註冊的權益針對付出有值代價的買方予以強制執行，即使他知道這些權益的存在。委員尤其關注到-

- (a) 這個政策是否恰當；
- (b) 這個政策對有關人士的權益會有什麼影響；及
- (c) 這個政策有否恰當地在條例草案反映出來。

助理法律顧問已在他 2003 年 6 月 24 日的文件詳細闡述這幾點。

#### 適當性

3. 根據條例草案，知情原則不會適用。條例草案這個關鍵性特點與其他司法管轄區的業權註冊法例相符。Wilberforce 大法官在 *Williams & Glyn's Bank Ltd 訴 Boland* (1981. AC 487) 一案已非常清楚說明有關意向：

**“最重要的是，該[業權註冊]制度的構思是使買方免因-不論真實或推定-知情而對他有不利影響，在沒有註冊的土地的個案上，他會被要求進行查詢，往往是很詳細的查詢，如不遵守，他可能會受衡平法上的權利約束...《1925 年土地註冊令》唯一關於知情的條文就能夠使買方免受衡平法上的權益或衡平法上的權利限制而取得產業，不論他是否知道這些權益或權利存在。唯一獲認可的知悉事情就是記錄在登記冊內的事情。”**

4. 刪除知情原則所給予若干人士的保障是合理的，原因有二。首先能夠給予買方較大保障，其次是權益持有人已有方法為自己的權益提供更佳保障。

### **買方的保障**

5. 如規定買方只須留意在註冊紀錄記載的事項或屬於凌駕性權益類別的事項，那麼交易詳情便會更容易和穩妥地記錄。現時如果買方要肯定會得到他所洽商的東西，便需要調查連鎖業權，和廣泛查詢其他各方的權益（最終很少會獲得確定），但在業權註冊制度下，這些查詢便可免除。有了這個為個別買方提供的保障，土地和物業一般都可以更容易和安全地轉讓，對社會和經濟也更有利。

### **對權益持有人的更佳保障**

6. 與其他業權註冊制度一樣，條例草案給予土地或物業權益的持有人或申索人廣泛渠道，使他們的權益或申索記錄在業權註冊紀錄上。根據條例草案，任何人可-

- (a) 根據第 70 條申請將關於某特定一幅土地或物業的交易的警告書註冊；
- (b) 根據第 74 條向法庭申請制止令；及
- (c) 根據第 77 條向土地註冊處處長申請施加限制令。

將警告書、制止令或限制令註冊，會獲認可為根據條例草案發出有關權益的通知。

### **政策的效力**

7. 條例草案的整體效力為-

- (a) 如果沒有付出有值代價的買方，則沒有註冊權益的持有人的情況就不會改變；

- (b) 如果某物業的沒有註冊權益的持有人欲保障其權益，避免物業擁有人以有值代價出售物業，則他須在業權紀錄記入警告書或申請限制令或制止令；及
- (c) 如果沒有註冊權益的持有人沒有將警告書、限制令或制止令註冊，則當物業一旦出售予付出有值代價的買方，有關的沒有註冊權益便不可針對有關土地或物業予以強制執行。

### **條例草案的字眼-對助理法律顧問的文件回應(LS 141/02-03)**

- 8. 助理法律顧問在上述文件提出以下問題，
  - (a) 有關的知情原則是否已根據條例草案被廢除；
  - (b) 第 25 及 30 條的法律效力；及
  - (c) 根據條例草案，不可予註冊的純衡平法上的權利或衡平法上的權益的法律地位。
- 9. 政府確認條例草案廢除知情原則的意向。
- 10. 制定第 25 條是為免生疑問，以確認業權註冊其中一項基本原則，即取得註冊土地或註冊押記的人，須當作已知悉業權註冊紀錄上的每個記項。
- 11. 第 30 條不適用於 Wong Chim Ying 的個案，因為案中妻子沒有以受託人的身分註冊為註冊土地的擁有人。
- 12. 純衡平法上的權利或衡平法上的權益等不可予註冊權益的持有人，可根據條例草案將警告書、限制令或制止令註冊，以保障他們的權益。
- 13. 委員質疑在第 30 條加入“不知情”的文字。我們同意該詞句看來再次引進知情原則，與條例草案其他條文有衝突。為符合條例草案的目的，即讓買方免受知情原則的不利影響，我們同意應修訂這項條文。

2003 年 7 月

房屋及規劃地政局