

《土地業權條例草案》條例草案委員會

註冊主管當局及律師的角色 與英國制度的比較

目的

本文件概述英國土地註冊法令 (English Land Registration Acts) 下總土地註冊處處長和律師的角色，並且與《土地業權條例草案》建議的香港土地註冊處處長和律師的角色作一比較。這是回應委員在條例草案委員會第十一次會議上提出的問題。

英國法例的條文

2. 《1925年土地註冊法令》(Land Registration Act 1925) 第 144 條准予制定規則規管註冊申請，註冊處處長職能（包括審閱業權），以及登記冊內各記項的效力。

3. 《土地註冊規則》(Land Registration Rules) 載有下述關於審閱業權的條文：

25. 凡土地擬被註冊為擁有絕對業權或妥善批租土地業權，須由處長或在處長的監管下審閱附連在申請書的文件所顯示的業權；他也須進行該等查冊和查詢，如他認為適宜，須向租戶、佔用人及其他人士發出該等查冊和查詢的通知。

26. 就這些規則而言，處長如認為適合，可以向一位擅於處理物業轉易的律師徵詢有關全部或部分審閱業權的意見，而處長也可根據該等意見行事：

惟有關業權如果已經在出售物業時，由在該方面具不少於七年經驗的律師審閱，處長可根據他的意見行事，或處長可把申請轉介給他作進一步研究，並根據他的進一步意見行事。

27. 所有處長認為需要在審閱業權時進行或與業權有關的查冊、正式查冊證明書及查詢，都須根據處長指示向有關人士及以該等方式作出或取得。

28 (1) 凡處長認為有關業權看來已經在有值轉讓時作出充分調查，則審閱業權的方式可根據處長認為適合的方式更改。

(2) 在這項規則及規則 29，“有值交易”包括保證日後貸款的押記。

29. 如在有值交易的情況下，申請人的代表律師已為申請人以慣常方式調查或使業權被調查，則申請書須附連這一點的證明書。

307. 處長可能在任何註冊程序的過程中，要求有關人士提供任何妥為核實的契約或文件的摘要或扼要陳述，並交付註冊處詳閱。

4. 規則 29 所指的證明書載於申請表格 FR1，證明書訂明：

“本人／吾等已為申請人在此有值交易中，以慣常方式調查業權或使業權被調查。”

5. 表格 FR1 也載有以下警告：“如因未能真誠地及妥為謹慎地填寫本表格而導致登記冊出錯，則申請人可能會喪失土地註冊法令提供的保障。”

6. Ruoff & Roper 的註冊物業轉易詳細闡述英國土地註冊處依循的調查業權做法。Ruoff 及 Roper 是這著作的原編者，兩位都曾經出任總土地註冊處處長。第 12-45 條說明：

“如果首次註冊的申請人已妥為進行合乎物業轉易慣例要求的一般業權調查，則他無需憂慮總土地註冊處處長審閱業權。載於《土地註冊法令》的這類關於審閱業權的特別條文，純粹是為在緊接首次註冊前沒有進行一般調查的個案提供保護措施。”

7. 如果在作出首次註冊前曾經進行“一般調查”，代表律師又已發出證明書證明這一點，則土地註冊處需要進行的額外的複查工作實在有限。T.B.F. Ruoff 先生就英國法例有關出售物業時強制註冊的條文提出辯護時說：“這方面的優點是，由於賣方的代表律師已追溯土地業權，買方的代表律師又審閱過業權，加上承按人的代表律師一般也會審閱業權，因此，當我處理業權時，只需粗略而不用仔細審閱業權，讓我省回一大筆支出。”¹

8. 總土地註冊處處長與郡議會和其他團體已達成特別安排，免去在出售公共房屋時申請人必須追溯業權及買方須要調查業權的做法。業權證明書會在這些安排下發出，而處長會依據這些證明書批准業權。證明書必須由代表律師或合資格的撰寫轉讓契據的律師發出。當局也有制定“已顯示業權程序”以

¹ 見 S. Rowton Simpson，《土地法律及註冊》(Land Law and Registration) 11.9.10

處理分拆為多個地段出售的大型住宅區，省卻每次出售個別地段時重複審閱業權而須付出的昂貴費用。此外，在 1989 年以前，《土地註冊法令》載有條文准予處長根據代表律師發出的證明書，在出售價值少於 2,000 英鎊² 的物業時，把業權類別提升。這項條文的目的是讓中產階級的買方節省支出。律師須要在證明書聲明：

- (a) 在首次註冊前他已為申請人以慣常的方法調查業權；
- (b) 基於他調查的結果，他相信有關的轉易或轉讓已有效地轉易或轉讓予首名註冊所有人，從而產生的產業及權益看來也不受任何不利權利或產權負擔影響而得以轉易或轉讓。

9. 第 307 條規則有關填妥摘要的規定很重要，這一點經常獲強調。Ruoff 及 Roper 第 12-04 條列明支持註冊申請所須的文件。除了法定申請表格及“有關業權的證明書或陳述書”外，其次是：

“申請人管有或管控涉及業權的所有契約及文件(包括一般審閱的摘要)的正本，包括律師的意見、業權摘要、售賣合約及條件、業權查詢、回覆或其他同類文件。重要的是，如果可能的話，摘要應包括每份載有影響土地的限制性契諾的契約。”

10. 有關總土地註冊處處長作出進一步調查，以及規定申請人或其代表律師作出關於披露的法定聲明的權力，第 12-45 條說明：

“如已有文件顯示業權，而該文件又可以對沒有在摘要披露的事項提供保證，則不須作出聲明。”³

11. 第 29 條規則所述證明書的效力，在 Ruoff 及 Roper 第 12-12 條詳加闡釋：

“處長可依據首次註冊指定申請表格內載的證明書及陳述書，以決定業權的適當類別和在登記冊編製記項。因此，如沒有真誠地及謹慎地填寫申請書會帶來嚴重後果，尤其是因

² 《1925 年土地註冊法令》第 30 條於 1989 年廢除。在 1925 年，2,000 英鎊的物業佔所有物業交易的大部分。在 1989 年，這條文適用於很少數量的交易。此外，土地註冊處如有可能都會把業權提升的做法，已使條文變得冗贅。

³ 這一點在《1925 年土地註冊法令》第 144(1)(iii) 條說明。

此而導致登記冊出錯，而有關錯誤其後獲更正，則申請人追討全部或任何彌償的可能性便會受影響。除此之外，沒有真誠地及謹慎地填寫申請書，亦可能會因疏忽而負上法律責任。”

12. 如已就損失支付彌償，總土地註冊處處長有權向由於本身的欺詐而造成或在相當程度上有份造成有關損失的人追討已支付的款額。就追討已支付的款額而言，他也有權強制執行申索人如果不獲彌償而有權強制執行的任何訴訟權利(不論任何性質或不管怎樣引致)。此外，如果登記冊獲更正，他有權強制執行如果沒有作出更正，因更正登記冊而受惠的人有權強制執行的任何訴訟權利⁴。

13. 總括來說，英格蘭的情況可以這樣描述：

- (a) 由總土地註冊處處長決定是否將業權註冊；
- (b) 在大部分的情況下，如律師或獲授權撰寫物業轉讓的專業人士證明已循一般方法調查業權，總土地註冊處處長會以他們的證明作為依據而不會親自進一步調查業權；及
- (c) 如果申請是詐騙地或沒有適當謹慎地提出，則總土地註冊處處長可以向申請人及其代表律師提出起訴，追討任何因此而引致的損失。此等情況適用於律師在申請書提供錯誤資料或律師沒有以慣常方法調查業權。

《土地業權條例草案》的建議安排

14. 根據《土地業權條例草案》，是否為某物業註冊的決定由土地註冊處處長作出。他會根據申請人代表律師向他提供的證明書及資料，決定某物業是否可以根據條例草案或《土地註冊條例》予以註冊。第 6 條賦予處長廣泛權力要求某人出示文件或作出聲明，這些權力與英國法例賦予總土地註冊處處長的權利相似。

15. 《土地業權條例草案》述明提出首次註冊申請時，律師提供的證明書應是“妥善業權證明書”，而不是如英國法令規定證明已循一般方法調查有關業權。根據英國法例，總土地註冊處處長可酌情以不同程度的業權將物業註冊，程度由絕對業權以至佔有業權不等。在香港，《土地業權條例草案》沒有訂明不同類別的註冊業權。物業只可轉至業權註冊紀錄或保留在

⁴ 見《1925 年土地註冊法令》第 83(10)條或《2002 年土地註冊法令》附表 8 第 10 條。

契約註冊制度，直至任何阻礙業權註冊的欠妥之處得到處理或隨時間消失。因此，在香港，土地註冊處處長的決定只是受以下因素影響：有否根據現行物業轉易慣例買賣協議的規定，顯示物業具有妥善業權。對土地註冊處處長來說，妥善業權證明書旨在證實現行證明業權的物業轉易規定已獲遵守。這方面與《英國註冊法令》第 29 條規則的證明書互相類似。

16. 《土地業權條例草案》第 86 條賦予政府追討已支付彌償款項的權力，與英格蘭賦予總土地註冊處處長的權力相似。如果彌償是依據牽涉律師詐騙或疏忽行為發出的妥善業權證明書而支付，則政府可以向律師採取行動追討已支付的彌償。同樣地，英格蘭的總土地註冊處處長可以向詐騙地或沒有妥為謹慎地發出證明書或提供所需資料的律師提出起訴。

17. 《土地業權條例草案》的主要原則及效力與英國的《土地註冊法令》相似，主要的分別在於英格蘭的總土地註冊處處長須批准不同性質的業權。因此，表面看來，相對於英國的律師，我們並不認為《土地業權條例草案》建議的制度，會因為需要查核轉制個案的業權而大幅加重香港律師的法律責任。然而，我們已邀請律師會詳加解釋他們對建議制度的潛在法律責任的關注。我們稍後會匯報這方面的討論結果。

2003 年 9 月
房屋及規劃地政局