

《土地業權條例草案》條例草案委員會

對不同問題的回應

目的

本文件對委員在第11次條例草案委員會會議上提出的多個問題作出回應。

背景

2. 在2003年7月31日舉行的第11次條例草案委員會會議上，委員向政府提出多項要求，包括：-

- (a) 在條例草案委員會完成審閱條例草案前，安排向委員會呈示一套模擬業權註冊紀錄，並著重說明土地業權註冊制度下必須註冊的權益和文件類別；
- (b) 鑑於第21條已經列明註冊的效力，研究在另一條文(即第22條)列明長期租契註冊的效力的優點和缺點；
- (c) 解釋第33條確立註冊事項的優先次序的方式，是否有別於現行方法，並且研究按呈遞申請的先後次序來確立註冊事項的優先次序的影響；
- (d) 查核現有草擬的第34條的字眼是否與《土地註冊條例》的相關條文相同，以確保押記令可在其重新註冊時保留其優先次序；
- (e) 考慮在條例草案加入附表，清楚列明土地業權註冊制度下的註冊程序、模式及須遞交註冊文件的形式，並在這方面參照《物業轉易及財產條例》的附表；及
- (f) 研究應如何處置轉至土地業權註冊制度的物業業權契約及相關文件。

模擬業權註冊紀錄

3. 有關第2(a)段，模擬業權註冊紀錄載於附件1及2。

(a) 擁有權註冊紀錄

這個紀錄記載物業、擁有人(政府租契的承租人)和產權負擔的資料。這個紀錄其中一部分為申請紀錄，列明等待註冊的任何申請的詳情。

(i) “業主資料”欄下可予註冊的事項

這些事項會改變土地的擁有權，例如轉讓、擁有人或受託人去世後的傳轉、破產、清盤、法庭命令、制止令和限制令。

(ii) “產權負擔”欄下可予註冊的事項

這些事項會影響土地，例如押記、同意警告書(買賣協議)、非同意警告書(待決案件)、公契、地役權、契諾、凌駕性權益、押記令及租契。

(b) 長期租契註冊紀錄

這個紀錄載錄長期租契、承租人和產權負擔的資料。這個紀錄其中一部分為申請紀錄，列明等待註冊的任何申請的詳情。

(i) “承租人資料”欄下可予註冊的事項

這些事項會改變長期租契的權益，例如長期租契的轉讓、承租人或受託人去世後的傳轉、破產、清盤、法庭命令、制止令及限制令。

(ii) “產權負擔”欄下可予註冊的事項

這些事項會影響長期租契，例如押記、同意警告書、非同意警告書、公契、地役權、契諾、凌駕性權益、押記令及分租契。

長期租契

4. 關於第 2(b)段，第 21 條列明某人註冊成為有關註冊土地的擁有人(即政府租契的承租人或有關土地不分割份數的擁有人)的效力。另一方面，第 22 條列明某人註冊成為有關註冊長期租契承租人的效力。這人是向有關土地的註冊擁有人租賃土地的人，租賃年期超過 21 年但較政府租契的年期短。有關效力是該長期租契的權益及附於有關土地的所有權利，都會歸予該人。由於第 21 及 22 條處理不同的情況，因此，實有需要制定第 22 條。

優先次序

5. 關於第 2(c)段，根據現行《土地註冊條例》註冊的文書的優先次序如下，

- (a) 註冊文書的優先次序，按照註冊日期，即交付註冊的日期確立(第 3(1)條)。
- (b) 在簽立後一個月內註冊的所有文書及在記錄後一個月內註冊的所有判決，都有權按各簽立時間或判決日期具有優先次序(第 5 條)。

- (c) 押記令或待決案件由其註冊日期的翌日起具有優先權(第 5A 條)。
6. 根據條例草案註冊的事項的優先次序如下，
- (a) 註冊事項的優先次序按呈遞申請的先後次序決定(第 33(1)條)。
- (b) 如果某一同意警告書獲註冊，則其後獲註冊的交易(該警告書的標的)的優先次序即追溯至該同意警告書的優先次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力(第 33(7)(a)條)。舉例來說，如一份關乎出售某物業的同意警告書獲註冊，並得到買賣協議支持，則其後獲註冊的轉讓的優先次序，會追溯至同意警告書的註冊的先後次序，並按該同意警告書的優先次序而具有效力。
- (c) 如一份非同意警告書獲註冊，則有關權益(屬非同意警告書的標的)獲註冊時，其優先次序即追溯至該非同意警告書的優先次序，並按該非同意警告書的優先次序而具有效力(第 33(7)(c)條)。例如某待決案件(由一份申索土地若干權益的傳訊令狀支持)獲註冊為一份非同意警告書，則聲明該等權益存在的法庭命令獲註冊時，其優先次序會追溯至該非同意警告書，並按該非同意警告書的優先次序而具有效力。
- (d) 第 33(4)至(6)條是過渡性條文，規管符合以下說明的文書的優先次序，須按照《土地註冊條例》的條文確立：文書的日期早於首次轉讓或首次自願申請註冊的日期，而該文書已在本身日期起計一個月內註冊。
7. 現行制度及建議的條例草案的優先次序的不同之處如下。
- (a) 現行制度的優先次序按註冊日期確立，條例草案的優先次序則按呈遞註冊的先後次序確立。
- (b) 條例草案廢除現行制度的一個月追溯期規定，因此，任何處理物業的人，都不會不肯定其後會否有追溯至簽立日期的文件獲註冊而該文件較他現時的處理事項具優先權。
- (c) 根據條例草案，押記令或待決案件的優先次序按註冊的先後次序而不是翌日確立。

- (d) 根據條例草案，屬同意及非同意警告書標的的交易的優先次序，可以追溯至該等警告書的註冊日期，並按該等警告書的註冊日期具有效力。
8. 採用呈遞申請的先後次序來確立註冊事項的優先次序的影響如下。
- (a) 有關事項簽立前必須先擬備好申請。
 - (b) 事項的申請必須盡快呈遞予註冊，以保留優先次序。

押記令

9. 關於第 2(d)段，根據《土地註冊條例》第 17 條，押記令須每五年重新註冊。第 34(1)條把這項規定納入條例草案，若有關押記令獲重新註冊，則在其重新註冊日期起計五年內具有效力。第 34(1)條和《土地註冊條例》第 17 條的字眼相同。

附表

10. 關於第 2(e)條，當局的意向是
- (a) 物業轉易文件的表格會藉條例草案制定的規例訂明，草擬時會考慮《物業轉易及財產條例》附表內的表格；及
 - (b) 由於有關程序和模式會不時需要修訂，因此不會在條例草案附表內具體訂明，而會以指引形式不時發給律師和使用者參考。

文件的處置

11. 關於第 2(f)段，視情況而定，轉至新制的物業業權契約由擁有人或承按人保留。支持將事項註冊的文書會交還遞交文書的人處置。

2003 年 9 月

房屋及規劃地政局

FORMAT OF TITLE REGISTER 業權註冊紀錄的樣式

擁有權註冊紀錄
OWNERSHIP REGISTER

物業資料
Property Particulars

業權編號
Title No.:
地段編號
Lot No.:
土地不分割份數
Undivided share in land:
地址/位置
Address/Location:

批約
Held under:
年期
Lease Term:
開始日期
Commencement of Lease Term:
每年地稅
Rent per annum:
物業備註
Remarks:
首次註冊日期
Date of 1st registration:

業主資料
Owners Particulars

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	支持文書日期 Date of Supporting Instrument	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
-----------------------	---	---------------------------	-------------------------	---	------------------------------	-----------------------	---------------

產權負擔
Incumbrances

申請編號 Application No.	文書/合約/呈請/命令等 日期 Date of Instrument/Contract/ Petition/Order etc.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等 性質 Nature of instrument/ Contract/Petition/Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓 名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
-------------------------	---	------------------------------	--	--	---	-----------------------	---------------

申請紀錄
Applications Record
(Applications Pending Registration 等待註冊的申請)

申請編號 Application No.	附連文書日期 Date of accompanying instrument	呈遞日期 Date of Presentation	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	附連文書性質 Nature of accompanying instrument	有關各方姓名/名稱 Name of parties	成交價錢 Consideration
-------------------------	--	------------------------------	---	--	------------------------------	-----------------------

FORMAT OF TITLE REGISTER 業權註冊紀錄的樣式

長期租契註冊紀錄 LONG TERM LEASE REGISTER

物業資料 Property Particulars

業權編號
Title No.:
地段編號
Lot No.:
土地不分割份數
Undivided share in land:
地址/位置
Address/Location:
長期租契資料
Particulars of long term lease:
日期
Date:
年期
Term:

批約
Held under:
年期
Lease Term:
開始日期
Commencement of Lease Term:
每年地稅
Rent per annum:
物業備註
Remarks:
首次註冊日期
Date of 1st registration:

承租人資料 Lessee Particulars

承租人姓名 Name of Lessee	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	支持文書日期 Date of Supporting Instrument	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
-------------------------	---	---------------------------	-------------------------	---	------------------------------	-----------------------	---------------

產權負擔 Incumbrances

申請編號 Application No.	文書/合約/呈請/命令等日期 Date of Instrument/Contract/Petition/Order etc.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/Contract/Petition/Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
-------------------------	---	------------------------------	--	---	---	-----------------------	---------------

申請紀錄
Applications Record
(Applications Pending Registration 等待註冊的申請)

申請編號 Application No.	附連文書日期 Date of accompanying instrument	呈遞日期 Date of Presentation	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	附連文書性質 Nature of accompanying instrument	有關各方姓名/名稱 Name of parties	成交價錢 Consideration
-------------------------	--	------------------------------	---	--	------------------------------	-----------------------