

《土地業權條例草案》條例草案委員會 業權註冊紀錄的樣式

目的

本文件回應委員在第12次條例草案委員會會議上就“對其他問題的回應”文件(立法會文件編號：CB(1)2464/02-03(05)) (“該文件”)提出的各項問題。

回應

2. 政府把該文件附件 1 和 2 的“擁有權註冊紀錄”和“長期租契註冊紀錄”的兩個樣式合二為一個註冊紀錄，請參閱附件 1。有關資料的詳情也在經修訂的樣式內列明。

3. 政府仍然認為使用兩個註冊紀錄樣式較為恰當，因為-

- (a) 可較清晰列明個別單位的交易紀錄；
- (b) 市民可更快捷地查閱個別單位的資料；
- (c) “擁有人”和“承租人”的法律地位可分別在“擁有權註冊紀錄”及“長期租契註冊紀錄”清晰列明。

4. 該文件附件 1 和 2 的兩個註冊紀錄的樣式，着重列明有關交易各項權益的註冊。契諾和地役權的註冊會載於註冊紀錄的產權負擔部分，如在“地役權”或“契諾”的申請書已經備有詳細描述，該描述便會載於備註欄。

5. 根據第 14 條在將土地首次註冊及根據第 21 條在其後轉移或傳轉註冊時註冊成為土地擁有人的人，都獲授予使用有關單位的專有權利。由於在擁有權註冊紀錄一經註冊成為物業擁有人的人，即享有使用該物業的專有權利，因此，沒有必要在擁有權註冊紀錄列明這個事實。

6. 某交易一經註冊，註冊日期即為該交易的呈遞日期。因此，業權註冊紀錄無需列出呈遞註冊的日期。

7. 然而，業權註冊紀錄必需提供註冊日期，因為該日期會規管有關交易的優先權。而支持文件的日期旨在為查冊人士提供進一步資料。經檢討後，政府同意可從建議的業權註冊紀錄上刪除支持文件的日期。

8. 英國制度下的註冊紀錄樣本載於附件 2。註冊紀錄分為三部分-物業註冊紀錄、所有權註冊紀錄及押記註冊紀錄。

- (a) 物業註冊紀錄列明口頭描述，遞交的圖則，以及該物業享有的地役權、收益及類似的權益。
- (b) 所有權註冊紀錄列明業權的性質，即註冊的業權究竟屬絕對業權、妥善批租土地業權、有限制或管有業權。這部分也載有註冊所有人的姓名和地址、以及限制令及制止令等任何售賣限制。
- (c) 押記註冊紀錄載有 -
 - (i) 在首次註冊當日仍然生效的所有產權負擔的詳情；
 - (ii) 其後的押記及其他產權負擔的詳情；
 - (iii) 涉及契諾、條件及對土地有不利影響的其他權利等的記錄；及
 - (iv) 備有註冊押記及產權負擔等的所有可予註冊的交易。

9. 政府建議的擁有權註冊紀錄是依照英國業權註冊紀錄的以下幾方面擬備 -

- (a) 物業詳情部分相等於物業註冊紀錄。然而，由於香港的物業擁有權在性質上屬批租土地和多層物業，因此，物業的地段編號、政府租契、年期、任何不分割份數及地址，全都在物業資料部分列明；
- (b) 業主資料部分相等於所有權註冊紀錄。該部分列明業主的姓名及身分(聯權共有人、分權共有人、受託人、遺囑執行人或遺產管理人)，也列明他們註冊成為擁有人的日期。如他們處理物業的權力受到任何限制，則有關限制都會以制止令或限制令述明；及
- (c) 產權負擔部分相等於押記註冊紀錄。地役權、契諾、押記、押記令及租契等任何影響土地的權益的詳情，都會在這部分述明。

基於以上原因，政府認為建議的擁有權註冊紀錄的樣式是適合的。

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

<p>業權編號 Title No.: A1234</p> <p>地段編號 Lot No.: 內地段第789號 Inland Lot No.789</p> <p>土地不分割份數 Undivided share in land: —</p> <p>地址/位置 Address/Location: 10 Peak Road Hong Kong</p>	<p>批約 政府租契 Held under: Government lease</p> <p>年期 999年 Lease Term: 999 years</p> <p>開始日期 1850年1月1日 Commencement of Lease Term: 1/1/1850</p> <p>每年地稅 Rent per annum: \$10.00</p> <p>物業備註 Remarks:</p> <p>首次註冊日期 2005年10月1日 Date of 1st registration: 1/10/2005</p>
--	---

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.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
ABC有限公司 ABC Company Limited		轉移 TRANSFER	56789	2006年3月1日 1/3/2006	\$10,000,000	

產權負擔
Incumbrances

申請編號 Application No.	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
66821	2006年6月1日 1/6/2006	長期租契 Long-term lease	長期租契 Long-term lease	陳若瑟 Chan Joseph	\$1,000,000	關於:1樓1室 Re: Flat 1, 1/F
66825	2006年6月1日 1/6/2006	長期租契 Long-term lease	長期租契 Long-term lease	嚴艾力 Yim Eric	\$800,000	關於:1樓2室 Re: Flat 2, 1/F
66833	2006年6月1日 1/6/2006	押記 Charge	押記 Charge	DE銀行 DE Bank	所有款項 All monies	關於:1樓1室 Re: Flat 1, 1/F
66845	2006年6月1日 1/6/2006	押記 Charge	押記 Charge	FG銀行 FG Bank	所有款項 All monies	關於:1樓2室 Re: Flat 2, 1/F
69955	2006年12月1日 1/12/2006	同意警告書 Consent Caution	買賣協議 Sale and Purchase Agreement	池天娜 Chi Tina	\$1,200,000	關於:1樓1室 Re: Flat 1, 1/F
71234	2007年1月1日 1/1/2007	非同意警告書 Non-Consent Caution	待決案件 Lis Pendens	FG銀行及嚴艾力 FG Bank and Yim Eric	—	關於:1樓2室 Re: Flat 2, 1/F

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

申請編號 Application No.	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
72233	2007年2月3日 3/2/2007	押記令 Charging Order	押記令 Charging Order	FG銀行及嚴艾力 FG Bank and Eric Yim	—

例 A-某按揭物業註冊紀錄樣本

業權編號：CS72510

英國土地註冊處 (HM Land Registry)

編製日期：1996 年 4 月 2 日

記項 編號	A.物業註冊紀錄 載有包括在業權的註冊土地的描述及產業
	CORNESHIRE : MARADON
1.	(1989 年 12 月 19 日)呈交予註冊處的上述業權的自由保有土地，位於圖則的紅邊內，即 13 Augustine Way, Kerwick, (PL14 3JP)。
2.	(1989 年 12 月 19 日)該土地只享有在後面通往 Monks Mead 的通道上的步行通道權。

記項 編號	B.所有權註冊紀錄 述明業權性質；土地所有人的姓名、地址及描述，以及影響處置該土地的權利的任何記項 絕對業權
1.	(1990 年 8 月 31 日)所有人：PAUL JOHN DAWKINS 及 ANGELA MARY DAWKINS，兩人地址為 13 Augustine Way, Kerwick, Maradon, Cornshire PL14 3JP。
2.	(1996 年 4 月 2 日)限制：除非得到註冊處處長的命令，否則所有人對該土地的處置，不可在未經押記的所有人的同意前予以註冊，而該押記是押記註冊紀錄所指受益人為 Weyford Building Society 及日期為 1996 年 3 月 23 日的押記。

記項 編號	C.押記註冊紀錄 載有對土地有不利影響的押記及產權負擔等及與之有關的註冊交易
1.	(1989 年 12 月 19 日)包括在業權的旁邊通道，只受步行通道權的規限。
2.	(1990 年 8 月 31 日)於 1990 年 7 月 29 日由 (1)JOHN EDWARD CHARLES BROWN 及 (2) PAUL JOHN DAWKINS 及 ANGELA MARY DAWKINS 簽訂的本業權的土地轉移，載有限制性契諾。 <i>註：-副本附於證明書</i>
3.	(1996 年 4 月 2 日)日期為 1996 年 3 月 23 日的註冊押記所保證的款項包括當中提及的進一步貸款。
4.	(1996 年 4 月 2 日)所有人：WEYFORD BUILDING SOCIETY，地址為 Society House, The Avenue, Weyford, Cornshire。

***** 註冊紀錄完 *****

註 A： 記項開首前的日期為把記項載入註冊紀錄的日期。

註 B： 本證明書於 1996 年 4 月 2 日經對照註冊紀錄獲正式審核。