

**《土地業權條例草案》條例草案委員會
對其他問題的回應
(第 13 及 14 次條例草案委員會會議)**

目的

本文件回應委員在第 13 及 14 次條例草案委員會會議上提出的各項問題。

背景

2. 委員分別在於 2003 年 9 月 29 及 30 日舉行的第 13 及 14 次條例草案委員會會議上，要求政府處理多項事宜，其中包括：-

- (a) 考慮稍後發出指引，清楚列明第 32 條土地註冊處處長行使強制註冊的權力的情況；
- (b) 研究第 70(2)條加蓋印花的規定是否與第 59 條一致；
- (c) 檢討第 44(1)(b)條，並且研究規定賣方須向買方提供影響有關土地或租契的任何凌駕性權益的詳情是否恰當；及
- (d) 解釋第 43 條(業權契諾)的目的及在該條文提述的《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 35 條的條文。

強制註冊的指引

3. 我們會發出指引，舉出土地註冊處處長根據第 32 條行使強制註冊權力的情況。基本上，這些指引會解釋為確保所有土地權益須根據業權註冊制度註冊，處長會規定他得悉而又認為應該註冊但還未註冊的事項都須註冊。舉例來說，一份支持物業轉售的同意警告書呈遞予註冊，但主售賣協議仍未註冊。土地註冊處處長會規定確認人就其本身的售賣協議將一份同意警告書註冊。

第 70(2)及(59)條的一致性

4. 第 70(2)條提供一個機制，方便為在臨時買賣協議或買賣協議的文書加蓋印花期間設定的權益，辦理註冊和追溯優先次序。當這些文書呈遞以加蓋印花時，買方可作出法定聲明，以支持將同意警告書(“第一份同意警告書”)

註冊。根據第 33(7)(b)條，當該同意警告書獲註冊，而另一份同意警告書(“第二份同意警告書”)連同已加蓋印花的協議，在第一份同意警告書註冊後 30 日內註冊，則第二份同意警告書的優先次序即追溯至第一份同意警告書的優先次序，並按第一份同意警告書的優先次序而具有效力。實際上，協議設定的權益會在加蓋印花期間受到保障。

5. 第 59 條訂明法律規定須加蓋印花的文書除非已加蓋印花，否則不獲接受以註冊任何事項。第 70(2)條處理具備法定聲明以支持將同意警告書註冊的情況，法定聲明本身不須加蓋印花。由於第 59 和 70(2)條處理不同事項，因此兩項條文之間沒有不一致的地方。

根據第 44 條賣方須披露凌駕性權益

6. 雖然凌駕性權益即使沒有註冊，也具有效力，但如果能夠認定並將這類權益註冊，則註冊紀錄的作用便更大。政府仍然認為在首次註冊時規定賣方或申請人有責任披露他已知道或理應知道的凌駕性權益的完備詳情，是適當而非過份嚴苛的做法。如這些權益存在，則賣方(或自願提出申請的申請人)是最能夠了解有關權益情況的人。如有人聲稱他應在早前披露資料，但有關資料不可在實地視察時發現，也未能在他所接獲的通知或從公眾可取得的資料中知悉，合理知悉情況的測試，可保障他免被追討申索。第 44(2)條規定在根據第 12(1)(a)條首次轉讓達致土地的首次註冊時，賣方須自費向該土地的買方提供賣方已知道或理應知道的對該土地有影響的任何凌駕性權益的完備詳情。買方應把這些詳情填寫在土地首次註冊的申請書內。

7. 第 44(1)(b)條也述明對其後出售物業賣方的相同規定。然而，這是指在“除另有任何相反的規定外”的情況下，意思是賣方可以在售賣協議中不接受這項規定約束。

8. 《1925 年英國土地註冊令》(English Land Registration Act (1925))也訂有類似條文，賣方有法定義務向買方披露凌駕性權益。

第 43 條的目的(業權契諾)

9. 擁有權一經轉移，契諾便應轉移給買方。《物業轉易及財產條例》第 35 條的實施含有規定轉移契諾的用意，第 43 條旨在明確述明這項條文適用於註冊土地。換言之，隱含的契諾仍會適用於轉移後的註冊土地，也適用於法定押記，因此，無需在轉移上明文訂明這些契諾。我們認為不需要對該條例第 35 條及條例草案第 43 條作出修訂。