

《土地業權條例草案》條例草案委員會 錯誤註冊的警告書

目的

1. 委員對條例草案第73條所述錯誤註冊的警告書提出問題，本文件就有關問題作出回應。

背景

2. 在2003年9月29日舉行的條例草案委員會第13次會議上，委員要求政府：-

- (a) 列明在現行的契約註冊制度下處理錯誤註冊的慣常做法；
- (b) 就這方面說明在新的土地業權註冊制度是否牽涉政策上的改變；
- (c) 列明其他司法管轄區採用“錯誤地並且無合理因由”為測試標準時，它們所定的底線標準為何，並且舉出相關個案加以說明。

錯誤的警告書的條文

3. 條例草案第73條訂明錯誤地並無合理因由而將警告書註冊，須負上賠償損失的法律責任。第三者可能利用非同意警告書提出虛假的申索，藉此給土地擁有人造成困難。這條文是因應這個問題而制定的。條文旨在解決現行法律因沒有訂明在該情況下能否申索賠償，而可能對該等行為並未提供足夠阻嚇作用這個關注。有好幾個近期施行業權註冊法例的地方都有設定類似的條文。

現行制度

4. 《土地註冊條例》第19條訂明法庭有權命令撤銷待決案件，但並沒有訂明如果某人錯誤地將待決案件註冊，法庭能否判定該人須作出賠償。該條文訂明-

“.....凡.....法庭或法官信納該訴訟是並非真正進行檢控，或並非是為了所表明的其他充分理由的可在裁定待決案件時，或在該案件待決期間，作出命令，將該待決案件在土地註冊處的註冊撤銷而無須得註冊該案件的一方同意，並可指示被代為作出註冊的一方支付所有因註冊或撤銷該註冊而引致的費用及開支，包括申請撤銷的費用，或可就該等費用或其中的任何部分費用，作出該法庭或法官認為是公正的其他命令。”

5. 有關能否就錯誤的註冊判定賠償的法庭陳述，可在以下上訴法庭在馮鏡偉訴梁小發一案的決定找到。

6. 在駁回被告人就錯誤地將待決案件註冊的反申索時，原訟法庭法官指出：

“最後，我要處理被告人就錯誤地將待決案件註冊而提出賠償申索的事。由於發現原告人違反協議，乍看之下，被告人必須因原告人錯誤地將待決案件註冊而有權申索賠償。

然而，再經深入考慮事件後，……本席認為沒有待決案件被錯誤地註冊這回事。因此，被告人在這方面的反申索不成立”

看來，如證實確有錯誤地作出註冊，法官也準備判定賠償。

7. 上訴法庭在這方面的意見則較為保守，但實際上並沒有就該問題作出決定。在處理因錯誤註冊提出的申索時，上訴法庭指出：

“現時留下要處理的是被告人提出作出聲明的申索，即他們有權向原告人追討賠償，原告人有責任對其後的買方就錯誤地將待決案件註冊一事作出這些賠償。另外要處理的是評定該等賠償的命令。

被告人代表律師麥先生未能向本法庭提出訂明因錯誤註冊而可判定賠償的任何法律條文或任何典據，尤其是《土地註冊條例》(第 128 章)第 19 條(賦權法庭可發出命令撤銷待決案件)只賦權指示被代為作出註冊的一方“支付所有因註冊或撤銷該註冊而引致的費用及開支。”該條文不提及(賠償問題)所產生的含意，與及案中有些所引典據中提及到其他司法管轄區有法定條文賦予法庭判定該等賠償的權力，都引起我們某程度上的關注。此外，就侵權申索或就待決案件錯誤地註冊一事要求專項賠償的申索亦未有(在訴狀中)提出申辯。……(被告人)未能說服我們在有關狀書上存在一項訴因，也未能說服我們狀書中提及的事實確實使被告人有權因錯誤地註冊而可得到賠償。因此，本案上訴得直範圍只限於就該待決案件的註冊是錯誤一事作出聲明，有關賠償事宜則需留待另案裁定。……”[原文沒有括號內的文字]

上訴法庭在這個案只批予錯誤註冊的聲明，並讓被告人自行在另案追究賠償事宜。這項裁定似乎說明法庭沒有權力單憑《土地註冊條例》便可就錯誤的註冊判定賠償，就錯誤註冊提出賠償的申索，須特別提出申辯並另外確立訴訟因由。

8. *Halsbury's Laws of Hong Kong* 第 16 卷(土地)的作者也支持就錯誤註冊提出的賠償申索，很可能構成一項訴訟因由這一看法。在第 16 卷第 230.0394 段，她指出：

“如對書面申索可否註冊有懷疑，(土地註冊處處長)會慎重考慮將文書予以註冊以保存任何可能獲設定的優先次序。雖然法律上沒有就錯誤註冊方面制定罰則，但土地擁有人或許可以因錯誤註冊導致損失而採取法律行動。”[原文沒有括號內的文字]

9. 衡平法司法管轄權有一句衡平法格言：“衡平法不容許某人因不當行為受損而得不到補償”(援引自 *Osborn's Concise Law Dictionary* 第 8 版第 132 頁)。

10. 總括來說，根據現行的制度(雖然不一定是根據《土地註冊條例》)，如果能就有關事實恰當地提出申辯並確立獨立訴因，則就錯誤註冊待決案件而判定賠償的機會是有可能的。

業權註冊制度

11. 根據條例草案待決案件會以非同意警告書方式註冊記載。第 73 條清楚訂明一項錯誤並且無合理因由作出的註冊會引致須要賠償的法律責任。由於現行制度亦可能容許就錯誤的註冊提出賠償申索，則支持訂立該條文的理據基礎並不純屬新的政策。

12. 訂明因錯誤將警告書或知會備忘註冊而須負上法律責任的條文並非不普遍。在新加坡，《土地業權令》(Land Title Act)(第 157 章)第 128 條訂明如某人錯誤地、無理取鬧地或沒有合理因由地遞交知會備忘或(作為知會備忘登記人)拒絕應要求撤回該等知會備忘，則該人有法律責任向任何蒙受金錢上損失的人支付賠償。在北愛爾蘭，《1970 年土地註冊令(北愛爾蘭)》(Land Registration Act (Northern Ireland) 1970)訂明任何沒有合理因由而提出警告書申請的人，都有法律責任向因此而蒙受損害的任何人支付賠償。

13. 上文引述的馮鏡偉一案是錯誤註冊的例子。原告人就買款訂金提出留置權申索，並且將令狀註冊為待決案件。其後原告人放棄留置權申索，也被法庭命令撤銷待決案件。有關註冊基於下述兩個原因而被裁定錯誤：(1)有關訂金的留置權申索性質上並非土地所有人權益申索，因此不屬對土地有影響的待決案件，以及(2)案中事實未能構成留置權申索的理據。

14. 以下援引自英國上訴法庭在 *The Mogul Steamship Co. Ltd 訴 McGregor Gow & Co* (1889) 23 QBD 598 一案的決定，可以說明如何理解“錯誤地”和“無合理因由”這兩詞句，也說明法庭如何應用它們。

(1) [第 612 頁]“.....“惡意地”、“錯誤地”及“傷害”這些字詞全都是法律上常用的字詞，具有準確的意思。然而，這些字詞也具有普及和不太確切的含意，要了解意思，必需注意提出的論據切勿不知不覺地偏離字詞的含意。.....“錯誤”一詞的作用意味着侵犯一些權利。...”

(2) [第 613 頁]“....所有個人錯誤都意味着某些個人權利被侵犯。樞密院在 *Rogers 訴 Rajendro Dutt*¹一案說：「侵權訴訟有一點是很重要的，就是在投訴一方來說，遭投訴的行為必須是從法律角度上來說是錯誤的；即必須在某些法律權利上對他有不利影響；單純使某人的權益受損的行為(無論如何直接)都是不足夠的。」.....然而，要決定有關行為是否錯誤，我們仍須討論一個問題，就是有關行為是否在沒有公正因由或辯解的情況下作出。被告人堅稱該等公正因由或辯解是基於他們固有的積極權利

¹ 13 Moore, P.C. 209

(受若干限制規管)，可以用最適合他們本身方式自由地進行他們的交易，而這樣做最能保障他們本身的利益……。”

- (3) [第 619 頁]“...假設有關行為是蓄意作出，並且有意使其他人受到傷害，這便會帶出一個問題，就是是否持有“公正的因由或辯解”而作出該行為？如果該行為是真誠地利用某人自己的財產透過自行進行交易而作出，那麼，我認為這類行為在法律上是有適當理由的，不該因為在其他人看來，他所做的事是自私和不合理的而變得不適當：……然而，這類法律上的正當理由在以下情況就未必能成立。例如：某人辯稱有關行為只是有意造成短暫的傷害，或並不涉及某人的個人合法得益，或不涉及某人合法地享用本身的權利。審判機構必須就每一個案分析有關情況，然後才作出裁決，判定對錯。……”

看來每宗個案須視乎其本身的事實而作出決定。

結論

15. 政府認為第 73 條應可消除法庭可否在適當情況下判定賠償的司法權限的疑問，法律責任的範圍只限於無合理因由而錯誤地作出註冊的情況。“錯誤地”和“無合理因由”二詞句的意思已透過上述判例法加以解釋，法律專業人士對有關概念也應相當熟悉。