

《土地業權條例草案》條例草案委員會  
錯誤註冊的警告書  
補充文件

## 目的

本文件就錯誤註冊警告書這課題提供進一步資料，並應與“錯誤註冊的警告書”文件[文件編號 CB(1)149/03-04(03)]一併閱讀。

## 背景

2. 於 2003 年 10 月 28 日舉行的第 17 次條例草案委員會會議上，委員要求政府研究下述事宜 -

- (a) 條例草案第 73 條與普通法關於侵權行為的損害申索之間，兩者如何比較，以及現時第 73 條的草擬條文是否清晰明確，足以反映有關政策意向；
- (b) 在錯誤註冊方面，現行契約註冊制度與新的土地業權註冊制度之間的一致性；及
- (c) 要確保英文版“Wrongful”及“Wrongfully”兩詞的正確中文版本。

## 普通法的情況及政策意向

3. 正如 CB(1)149/03-04(03)文件解釋，目前來說，如果恰當地申辯有關事實，並另外確立訴訟因由，則錯誤註冊待決案件而判定賠償的機會是有可能的。鑑於委員對這方面表示關注，我們進一步研究了有關的判例<sup>1</sup>，得出的結論是依據有關的判例來看，就導致損失的‘錯誤及具傷害性的’文書註冊，受害人是可訴諸法律程序而取得賠償的。然而，‘具傷害性的’的意義在這裏指‘無合理及肯定的因由’兼且‘懷有惡意’。因此，根據普通法就錯誤註冊提出侵權申索的申索人，頗有可能需要證明有‘惡意’的元素存在。

4. 第 73 條沒有規定必須證明‘惡意’，背後的理由是如要證明‘惡意’，就得證明不法行為者的意圖，但這一點很難做得到。規定提出這樣的證明很可能會削弱為錯誤註冊設定足夠阻嚇措施的意向，這樣的話恐怕警告書最終會被濫用。故此，第 73 條改為採用‘無合理因由’的測試。該測試應可更有

---

<sup>1</sup> 包括以下案例： - Chan Yu Leung v Wong Shui Fong [1998] 4 HKC 474 (Court of Appeal); Gibb v Pike (1842) 9 M & W 351 [Lord Abinger]; Gregory v Portsmouth City Council (2000) 1 All ER 560 (House of Lords); and Quartz Hill Consolidated Gold Mining Co. v Eyre (1883) 11 Q.B.D. 674 (Court of Appeal).

效發揮阻嚇作用，與此同時仍可保障提出警告書的人的利益，對於任何指稱他‘錯誤地’行事的指控，他可以提出簡單直接的抗辯。

5. 我們相信由於有需要阻嚇錯誤的註冊，並就這樣的註冊而引起的損害申索提供一個明確的法定基礎，即使第 73 條稍為偏離普通法的立場，這個做法仍是可取的。摒除‘惡意’的測試可消除須證明主觀元素的困難，因為這樣做會大大減低阻嚇效用。因此，現時第 73 條的草擬條文足以反映有關的政策意向。

### **為日後根據契約註冊制度和土地業權註冊制度提出的申索作出協調**

6. 政府同意根據契約註冊制度和土地業權註冊制度提出的申索應該一致。如委員同意第 73 條的內容，我們會建議對《土地註冊條例》作出適當的相應修訂。

### **中文本**

7. 政府同意應修訂現時的版本。我們稍後會作出適當的委員會審議階段修訂建議，以便作出這項修訂。

2003 年 11 月  
房屋及規劃地政局