

HPLB/LTB Paper 50/03

《土地業權條例草案》條例草案委員會 法庭對業權註冊紀錄作出更正

目的

本文件述明《土地業權條例草案》第81條由原訟法庭作出更正的程序及運作情況。旨在回應委員在第16次條例草案委員會會議上提出的要求。

背景

2. 尋求更正命令及申索彌償的基本程序流程圖，已載於錯誤、更正及彌償的補充文件(立法會文件編號 2305/02-03(04))的附件。

原訟法庭作出的更正

3. 條例草案第 81 條訂明原訟法庭可更正業權註冊紀錄。如果業權註冊紀錄上的記項-

- (a) 是藉任何人的欺詐、錯誤或遺漏；或
- (b) 是透過無效或可使無效的文書。

取得或遺漏，則原訟法庭可藉指示將該業權註冊紀錄上所載或所遺漏的記項刪除、修訂或記入，而更改業權註冊紀錄。原訟法庭可命令更正記項，不論該記項是否在首次註冊日期當日、之前或之後就有關的註冊土地而作出或遺漏的。

4. 欺詐包括偽造或竄改業權文件或有欺詐成份的失實陳述。條例草案雖然沒有詳盡界定“欺詐”一詞的意思，但第 2 條訂明欺詐包括不誠實及偽造。判例法會決定“欺詐”的詳盡意思。英國或新南威爾斯州的制度也沒有給“欺詐”一詞下定義。

5. 條例草案沒有界定“錯誤”一詞的定義，其意思會按判例法決定。根據 Stroud's Judicial Dictionary of Word and Phrases 第 6 版，“錯誤”在普通法的意思是指差錯不是企圖作出，而是意外造成。

6. “遺漏”一詞也會由判例法決定其意思。英國或新南威爾斯州的制度也沒有給“錯誤”或“遺漏”二詞下定義。

7. 如業權註冊紀錄上所載或所遺漏的記項是根據無效或可使無效的文書而作出或遺漏，則原訟法庭可命令更正業權註冊紀錄。如用某文書作出的轉讓屬違法，則該文書便會無效，例如居者有其屋單位的業主在未取得房屋委員會同意前，把該單位出售或轉讓予另一人。可使無效的文書指在威迫或受不當影響的情況下簽署的文書。
8. 第 81(2)條訂明如果註冊擁有人或承租人管有土地(即實際佔用、收取租金或有收取租金的權利)，並曾為取得該土地或租契而付出有值代價，則法庭沒權更正有關業權註冊紀錄。
9. 然而，如果註冊擁有人或承租人知悉有關欺詐、錯誤或遺漏或文書屬無效或可使無效，或他們本身造成或有份造成該等欺詐、錯誤、遺漏、無效情況或可使無效情況，則法庭便可針對他而更正業權註冊紀錄。
10. 第 81(3)條訂明在欺詐個案中，無辜的前註冊擁有人或承租人如對有關欺詐並不知情，也沒有由於其本身的作為、疏忽或錯失造成或有份造成該欺詐，則他可向原訟法庭申請更正業權註冊紀錄。
11. 如雙方都不知情，也不知悉有關欺詐，本身又沒有造成或有份造成該等欺詐，則法庭有酌情權決定應否作出更正的命令。如果法庭在考慮過個案的情況後，信納若不針對現時的註冊擁有人或承租人更正業權註冊紀錄屬不公平的話，則法庭可以更正業權註冊紀錄以回復前不知情擁有人或承租人的業權。雖然條例草案明確提到各方的作為及困難可作為考慮的事項，但草案沒有限制法庭為審結案件而須考慮的因素。為就每宗個案在明確業權和公正之間取得公正平衡，法庭應獲賦予酌情權，可在某特定案件作出決定前考慮任何因素。
12. 若法庭作出對前註冊擁有人或承租人有利的更正命令，則註冊擁有人或承租人會喪失物業，但他可向彌償基金提出申索以追討損失。如法庭沒有發出更正命令，則前擁有人或承租人可向彌償基金提出申索。
13. 第 81(5)條訂明在更正個案中，如處長被加入為一方，則他無須支付各方在法律程序中招致的訟費及蒙受的損失。這些申索都會藉申請彌償作出。
14. 第 81(6)條賦予土地註冊處處長執行法庭作出更正命令的權力，這項權力包括依據法庭命令在業權註冊紀錄作出任何記項。
15. 為使委員更清楚了解第 81 條的條文，本文件附件載列流程圖，以供參考。

2003 年 12 月
房屋及規劃地政局

尋求原訟法庭作出更正 的流程圖(第 81條)

