

房屋及規劃地政局局長：

跟進書面問題回覆

日前本人就《土地業權條例草案》委員會審議階段修正案的部份條文提出書面問題，已獲貴局回覆，現本人希望就該回覆內容作如下跟進：

1. 原問題：有關《草案》第 24 條的凌駕性權益，其中包括第(1)(g)款(遺產稅及印花稅)有關須向政府交付款額的責任。如此類推，當局會否考慮就須補地價才可出售的「居屋」、「丁屋」、「租置屋」和「公務員樓」等的土地，訂定為「凌駕性權利」，以便利有關土地的擬買方了解有關土地的擁有人須向政府交付款額的責任？

貴局回覆：各類物業的情況如下，

- (a) 根據《房屋條例》(第 283 章)第 17B 條，任何看來沒有補地價的‘居屋’和‘租置屋’單位的轉讓都無效。根據條例草案第 3(3)條，這條文具凌駕性地位；
- (b) 政府在批出丁屋的批約內訂明丁屋須在補地價後才可出售。這屬條例草案第 24(1)(f)(i)條所述的凌駕性權益；及
- (c) 建屋合作社解散後，每個單位會轉讓予設有保證在補地價後才出售單位的法定押記的個別會員。沒必要保留這規定為凌駕性權益。

跟進問題：就第(a)及(b)項而言，為便利有關土地的擬買方了解有關土地的擁有人須向政府交付款額的責任，政府會否考慮在業權註冊紀錄加入須補地價才可出售的記項？

2. 原問題：有關《草案》第 24 條的凌駕性權益，其中包括第(1)(i)款的有關憑藉《時效條例》取得的權利。就有關該等權利，當局是否可以說明是指「逆權佔有」？同時，當局是否可以說明「逆權佔有」只可以根據由法庭頒發命令而在土地業權紀錄註冊(《草案》第 24(4)(a)條)？相對來說，未有獲得法庭頒發命令的「逆權佔有」，會否因為《草案》建議的《土地註冊條例》第 21A 條，而可能導致「逆權佔有人」不可引用「知會備忘」申請註冊？假如有關土地的擬買方未能從土地業權紀錄或有關土地文書中獲悉「逆權佔有」，會否令買方因而蒙受損失？當局會否設定機制令「逆權佔有人」可申請註冊？

貴局回覆：第 24(1)(i)條訂明的權利是憑藉《時效條例》下之逆權管有取得的權

利。如第 24(1)(i)條所述，這些權利細節載於該條例。根據第 24(1)(i)條取得土地權利的人，只可在法庭頒布命令表明這一點，才可獲得註冊為擁有人。然而，這類人士也可以在業權註冊紀錄產權負擔項下，把他的權利註冊為凌駕性權益，但他不會成為擁有人。目前，取得這類權利的人也可根據《土地註冊條例》把他的權利的法定聲明，註冊在登記冊的產權負擔欄。因此，買方便可以知悉這類權利。

跟進問題：根據第 24(1)條，所有註冊土地均受凌駕性權益規限，即使該等權益並非業權註冊紀錄上任何記項的亦然。如此，如果取得這類權利的人沒有根據《土地註冊條例》把他的權利的法定聲明，註冊在登記冊的產權負擔欄，他的權利是否仍然具凌駕性？
如是的話，買方如何可以知悉這類權利？

3. 原問題：有關《草案》第 26 條的業權證明書。根據第 26(1)條，處長是否只可以應有關擁有人或承租人的申請而發出業權證明書？處長會否應有關擁有人或承租人的授權人而發出業權證明書？如不會的話，當局會否考慮明訂包括其授權人？

貴局回覆：根據第 26(1)條，處長只可以應有關擁有人或註冊長期租契承租人的申請發出業權證明書。申請必須由有關擁有人或承租人提出，他們的授權人是不被接受的。

跟進問題：如不被接受的話，第 26(1)條是否抵觸《授權書條例》所賦予授權人的法定權利？

4. 原問題：有關《草案》第 44 條關乎買賣雙方的條文，其中包括賣方須向買方提供的文件和詳情。如賣方明知而有意隱瞞對業權不利的資料而違反《草案》第 44 條，當局會否列為罪行？同時，買方是否應有權於交易後的合理時間內取消交易？

貴局回覆：賣方不披露對業權不利的資料不會構成罪行。買方有責任查核業權。這樣不披露資料的情況屬買賣雙方合約訂明的責任問題。如雙方曾訂明這類責任，買方須在成交前取消交易。

跟進問題：第 44(1)(a)條中的“除另有任何相反的規定外”是否指《條例》的規定，而不是指買賣雙方合約訂明的規定。如是的話，這是法定責任；政府如果確保該條的執行？
如不是法定責任的話，政府如果確保該條不會被濫用？
由於買賣雙方在簽訂臨時買賣合約時，在一般情況下，不多買方會先諮詢法律意見後才簽訂臨時買賣合約；政府如果確保買賣雙方權利的平衡？

5. 原問題：有關《草案》附表 1A 第 2 及 3 條有關「未經註冊土地」和「新土地以外的土地」的註冊日期，其中包括第 2(2)(a)條所指的根據《土地註冊條例》交付註冊，但並未在《草案》生效日期第 12 周年開始之日獲得註冊的土地。同時，根據第 2(3)(a)條及第 3(b)條不再屬第 2(2)(a)條的未獲得註冊的土地，立即成為註冊土地。當局是否可以說明有關成為註冊土地的日期是獲得註冊的日期？如是的話，當局會否考慮根據《土地註冊條例》第 5 條，有關文書於簽立後 1 個月內交付註冊，須視作為於簽署日註冊，因而影響有關註冊文書的優先權？當局是否應分別於簽署後 1 個月內及 1 個月外交付註冊的文書，因而決定關連的有關首次註冊日？

貴局回覆：政府的政策是有關文書一經註冊，未經註冊的土地便會成為註冊土地。該土地的首次註明日期是該文書實際註冊日期。《土地註冊條例》的一個月追溯條文並不適用。

跟進問題：如《土地註冊條例》的一個月追溯條文並不適用的話，有關條文是否需要清楚說明，以免造成不清晰之處？
不適用的情況是否亦適用於其他提交土地註冊處註冊的文書？

懇請賜覆。

此致！

立法會議員 譚耀宗
2004 年 6 月 24 日

副本致：立法會《土地業權條例草案》委員會主席吳靄儀議員