

譚耀宗立法會議員辦事處
立法會議員譚耀宗先生

譚議員：

《土地業權條例草案》跟進書面問題回覆

二零零四年六月二十四日的來信已經收到，現回應你的跟進問題如下，

1. 必需向政府補地價後才可出售的物業種類繁多，而且這些物業的類別會隨著時間改變。根據現行的契約註冊制度，土地登記冊沒有附註警告通知，提醒買方這類補地價的責任。事實上，地產代理和律師會告知擬買方這個責任。地產代理和律師對這類責任都非常熟悉，而我們也沒有收過任何因這樣做法而出現問題的報告。

政府擬在業權註冊制度下沿用同樣的做法。

2. 藉逆權管有取得的權利是憑藉《時效條例》獲得的，即使關於申索人的權利的法定聲明沒有註冊在業權註冊紀錄的產權負擔欄內，這些權利都屬凌駕性權益。買方可透過巡查物業得悉這些權利。這個做法與現行法律下的做法相同。
3. 如擁有人的授權人依據授權書申請發出業權證明書，申請人須向土地註冊處提交相關文件作為授權書的證明。這類相關文件的類別會在規例訂明。
4. “除另有任何相反的規定外”一詞是指得到買賣雙方同意的任何相反合約條文。如有訂明這類相反合約條文，賣方提供文件的責任須按該等合約條文決定。

如沒有相反合約條文，賣方有法定責任向買方提供第 44(1)條所述的文件。如賣方未能提供第 44(1)條所述的全部文件，買方有權在交易完成前撤銷買賣協議。

根據現行法律，賣方也可藉買賣協議內的相反條文更改他的責任，即根據《物業轉易及財產條例》第 13 條出示業權契約作為土地業權的證明。地產代理備有不包含立約證明業權的條文的臨時買賣協議

標準表格。我們會再與地產代理監管局聯絡，確保買方在草案通過後知悉新制度下的第 44(1)條的效力。

5. 政府認為附表 1A 第 2(3)(a)條已清楚述明《土地註冊條例》(《土註條例》)土地首次註冊的日期，就是附表 1A 第 2(2)(a)條指明的文書的實際註冊日期，因此，沒有需要作出修訂述明一個月追溯期不適用這一點。

只是《土註條例》土地的首次註冊日期是按附表 1A 第 2(2)(a)條指明的文書的實際註冊日期決定。一個月追溯期仍適用於相關暫止註冊契約或在土地首次註冊日期前提交的其他文書的優先次序。

附件列明示例，以供參考。

土地註冊處處長蘇啟龍

副本送： 房屋及規劃地政局局長(經辦人：Olivia Nip 女士, DS)[傳真號碼：2899 2916]
《土地業權條例草案》委員會主席吳靄儀議員[傳真號碼：2801 7134]
法案委員會秘書(經辦人：袁家寧女士)[傳真號碼：2869 6794]

二零零四年七月二日

[d:\job 2004\6-2004\6-34-04 ltb yc tam letter.doc]

顯示《土地業權條例草案》附表 1A 第 2(3)(a)條的
適用範圍及文書的優先次序的列表

《土地註冊條例》土地的轉制日期：2008 年 1 月 1 日

(1) 因暫止註冊契約在 2008 年 1 月 1 日前遞交而延遲轉制的個案

	<u>簽立日期</u>	<u>交付註冊日期</u>	<u>實際註冊日期</u>
(a) 根據《土地註冊條例》提交的第一份文書(暫止註冊契約)	24.11.2007	18.12.2007	18.1.2008
土地首次註冊日期	2008 年 1 月 18 日的實際註冊日期會是土地的‘首次註冊日期’。土地於當日轉為註冊土地。		
第一份文書的註冊優先次序 ¹	因《土地註冊條例》的一個月追溯期規定而追溯至 2007 年 11 月 24 日。		
(b) 第二份文書	20.12.2007	3.1.2008	3.1.2008
第二份文書的註冊優先次序	追溯至 2007 年 12 月 20 日。該土地於 2008 年 1 月 3 日仍屬《土地註冊條例》土地。《土地註冊條例》的一個月追溯期仍然適用。		

¹ 暫止註冊契約禁止《土地註冊條例》土地轉為註冊土地，直至 2008 年 1 月 18 日該契約完成辦理註冊為止。

(2) 沒有延遲轉制並於 2008 年 1 月 1 日轉制的個案

於 2008 年 1 月 1 日轉為《土地業權條例草案》土地的土地	<u>簽立日期</u>	<u>交付註冊日期</u>	<u>實際註冊日期</u>
(a) 第一份文書	20.12.2007	29.12.2007	2.1.2008
根據《土地註冊條例》的優先次序(如在 2008 年 1 月 1 日前遞交)	20.12.2007(一個月追溯期仍適用)		
(b) 第二份文書(如在 2008 年 1 月 1 日當日或之後遞交)	20.12.2007	3.1.2008	6.1.2008
註冊日期(根據《土地業權條例草案》)	2008 年 1 月 3 日**(根據《土地業權條例草案》，一個月追溯期不適用)		

** 在轉制當日之前最後一個月期間處理交易的律師，必須在文書簽立後在實際可行的情況下盡快將文書提交註冊。轉制日之後，《土地註冊條例》所述的一個月追溯期不再適用。