

於 2002 年 11 月 8 日討論

立法會規劃地政及工程事務委員會

刪除暫止註冊契約

《土地註冊規例》

目的

本文件概述政府徵詢過法律界的意見後，對《土地註冊規例》(第 128 章，附屬法例)作出的建議修訂。

背景

2. 《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》於 2001 年 1 月 17 日提交立法會審議，條例草案的目的是修訂土地註冊條例及規例，以便實施中央註冊制度、推行彩色圖則影像處理服務、改善註冊和查冊服務，並且對土地註冊處某些現行做法作出規範。條例草案也訂明土地註冊處處長有權從土地登記冊刪除因錯誤或其他問題而被中止註冊超過一年的契約記項。

3. 現時有逾二千份已經“暫止”註冊超過一年的契約，由於這些契約尚未完成註冊，因此，契約副本不可提供予市民查閱，此舉對查冊人士造成不便，並因此未能確定契約的業權，阻礙物業交易運作。

4. 條例草案委員會審議條例草案時，同意賦予土地註冊處處長權力，把已經送交土地註冊處六個月以上，並已成為暫止註冊契約的記項刪除。政府建議多項條文，詳細訂明如果萬一暫止註冊契約被刪除後，法庭其後

准予恢復註冊，如何決定該文件的權益優先次序。這些條文規定在暫止註冊契約被刪除後，法庭批准在期限過後提出上訴覆核有關決定，而該份暫止註冊契約最後又獲准可予註冊。此罕有情況下，如何設定優先權的問題。

5. 條例草案委員會要求政府就優先權的建議規例徵詢律師會及大律師公會的意見。為免延誤條例草案通過，政府從條例草案刪去有關刪除暫止註冊契約的條文，而經修訂的條例草案於 2002 年 7 月 3 日在立法會二讀和三讀。政府同意待徵詢法律界的意見後，便會向立法會提交處理刪除暫止註冊契約的建議。《土地註冊(修訂)條例草案》(2002 年第 20 號法例)於 2002 年 7 月 11 日制定。

法律界的意見

6. 律師會覆實繼續支持政府的建議。

7. 大律師公會原則上支持立例刪除已被暫止註冊一段長時間的契約，但認為有關建議應該透過修訂主體法例實施，因為 -

(a) 刪除暫止註冊契約不屬《土地註冊條例》第 28 條(關於制訂規例的權力)的範圍；以及

(b) 實體產權會受影響。

8. 關於上述(a)點，律政司認為，為刪除暫止註冊契約的建議訂立規例，屬於《土地註冊條例》第 28 條的範圍。至於(b)點，律政司指出，他們並不知悉有法例規定影響實體產權的事宜只可在主體法例列明。

建議

9. 考慮到上述第 8 段，政府擬透過修訂附屬法例，實施有關刪除暫止註冊契約的建議，並且計劃在規例內訂立下述條文，以便-

- (a) 賦予土地註冊處處長權力，刪除被暫止註冊超過六個月的契約記項。政府須通知交契一方及其他受影響人士有關刪除這類契約記項的建議，並且給予他們 28 天期限提出書面意見，以便土地註冊處處長對事件作出決定；
- (b) 因土地註冊處處長刪除暫止註冊契約記項的決定而感受屈一方，可以向法庭提出上訴覆核；以及
- (c) 如果法庭其後推翻刪除暫止註冊契約記項的決定，文書的優先次序會按下述情況設定：
 - (i) 若在刪除暫止註冊契約詳情後及註冊覆核申請前沒有文件獲註冊，暫止註冊契約的優先次序猶如土地註冊處處長從沒刪除過有關詳情；
 - (ii) 若在刪除暫止註冊契約詳情後及註冊覆核申請前有文書獲註冊，那麼，由接獲暫止註冊契約當日起至註冊覆核申請那時，每份妥為註冊的文書的次序，較妥為註冊的暫止註冊契約優先；以及
 - (iii) 如果轉讓契約在刪除詳情後但註冊覆核申請前已獲註冊，法庭不可以發出命令，要求土地註冊處處長恢復註冊

該等詳情或為有關的暫止註冊契約辦理註冊。

10. 政府已於二零零二年八月通知大律師公會和律師會政府擬修訂《土地註冊規例》，以便訂定刪除暫止註冊契約的條文。

草擬規例

11. 《土地註冊(修訂)規例》草稿載於**附件**。

未來路向

12. 因應各位議員意見，我們打算在 2002 年稍後時間制訂修訂規例。

房屋及規劃地政局

2002 年 11 月

附件

中文文本第 1 工作稿：19. 9.02
(相當於英文文本 1st draft：2. 9.02)

《 2002 年土地註冊(修訂)規例 》

LAND REGISTRATION (AMENDMENT) REGULATION 2002

《 2002 年土地註冊(修訂)規例 》

(根據《土地註冊條例》(第 128 章)第 28 條訂立)

1. 生效日期

本規例自土地註冊處處長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 中止為文書註冊的程序

《土地註冊規例》(第 128 章，附屬法例)第 15 條現予修訂 —

- (a) 在第(1)款中，在“須”之後加入“在符合第(7)款的規定下”；
- (b) 在第(4)(b)款中，在“須”之後加入“在符合第(7)款的規定下”；
- (c) 加入 —

“(7) 凡根據在任何時間(包括在本款生效日期前的任何時間)有效的第(1)款或第(1)及(4)(b)款，有任何文書自其交付註冊的日期起計被中止註冊不少於 6 個月(或處長在該個案的所有情況下認為適合的更長期間)，則 —

- (a) 處長如認為適當可在第 15A(1)條所述的 60 日屆滿當日或之後，在符合第(8)款的規定下 —

- (i) 將他為第 10(d) (i)條的目的而為受該文書影響的土地及處所備存的一部分註冊電腦紀錄中所記入的詳情刪去；及
 - (ii) 將因如此交付該文書而記入的詳情刪去；
- (b) 處長須於根據(a)段行使權力後，在切實可行的範圍內盡快以下述方式發出關於行使該項權力的通知 —
 - (i) 將訂明通知張貼在報告板上，而 —
 - (A) 該報告板須是為本款的施行而設置的；
 - (B) 該報告板須是放置在土地註冊處一顯眼處的；及

(C) 張貼的時間不少於28日；及

(ii) 如屬切實可行的話，將訂明通知藉郵遞寄回第(8)(a)款所述的有關人士。

(8) 處長如擬根據第(7)(a)款行使權力 —

(a) 他須給予交付有關文書的人、從土地註冊處的紀錄看來是該文書所關乎的土地及處所的最後業主的人以及任何其他處長認為可能受該項權力的行使影響的人作出書面陳詞的機會；

(b) 他 —

(i) 在不抵觸第(ii)節的條文下，在關乎會受該項權力的行使影響的文書的註冊的令狀、原訴傳票、原訴動議或呈請書送達予他後，不得行使該項權力；

- (ii) 在關於該令狀、傳票、動議或呈請(視屬何情況而定)的法律程序完成之後，方可行使該項權力。

(9) 就第(8)(a)款而言，如有下述情況，某人即當作已獲作出書面陳詞的機會 —

- (a) 該人親自或透過律師或其他代理人表示他不欲作出該等陳詞；或

- (b) 以下兩項條件均獲符合 —

- (i) 除第(10)款另有規定外，該人已獲發以郵遞送達的書面通知，該通知指明處長擬根據第(7)(a)款行使權力，並指明一個自送達該通知當日起計的28日後的日期作為該人作出該等陳詞的最後期限；

(ii) 一份指明該人的姓名或名稱，指明處長擬根據第(7)(a)款行使權力一事，以及指明一個該人可作出該等陳詞的最後期限並在(C)分節所述時間屆滿之後的日期的書面通知，已張貼在報告板上，而 —

(A) 該報告板須是為本款的施行而設置的；

(B) 該報告板須是放置在土地註冊處一顯眼處的；及

(C) 張貼的時間不少於28日。

(10) 如處長信納就某人遵守第(9)(b)(i)款並非切實可行，則無需就該人遵守該款，而在此情況下，就該人遵守第(9)(b)(ii)款的規定，就第(9)款所述的目的而言，即當作足夠。

(11) 在根據本條作出書面陳詞的限期屆滿後，處長須在切實可行的範圍內 —

- (a) 考慮該等陳詞和決定是否落實擬根據第(7)(a)款行使其權力；及
- (b) 向第(8)(a)款所述的人發出書面通知，指明處長的決定。

(12) 在本條中，“訂明通知”(prescribed notice)就交付註冊的文書而言，指一份指明下述各項的通知 —

- (a) 註冊摘要編號；
- (b) 文書的日期；
- (c) 交付日期；
- (d) 各方或第(8)(a)款所述的其他有關人士的姓名或名稱；
- (e) 交付一方的姓名或名稱；及
- (f) 文書所關乎的土地及處所的地址。

(13) 為免生疑問，現宣布 —

- (a) 儘管第(1)款(b)段所述關乎文書的要求已經提出，處長仍可根據該款因該款(a)段所述理由中止為該文書註冊，而本條的其他條文亦須據此解釋；
- (b) 凡處長根據第(7)(a)款行使權力刪去註冊電腦紀錄中的詳情，則在任何情況下須視為該紀錄從沒有記入該等詳情，而據此，該等詳情所關乎的文書，除第15A(9)條另有規定外，須視為從未交付註冊。

3. 加入條文

加入以下條文 —

15A. 因第 15(11)條所述的決定而感到受屈的人向法庭提出申請

(1) 因第 15(11)條所述的決定而感到受屈的人，可在根據該條發出關於該決定的通知後 60 日內或在法庭在個別個案中覺得是公正的較長限期內，藉原訴傳票或呈請書向法庭提出申請，要求覆核該決定。

(2) 第(1)款所述的申請人須 —

- (a) 向處長送達該有關原訴傳票或呈請書；及
- (b) 將該傳票或呈請書(視屬何情況而定)根據本條例註冊。

(3) 凡第(1)款所述的申請人，在法庭已行使它在第(1)款中的酌情決定權准許該申請人在該款所述的 60 日屆滿之後向法庭提出申請後，遵守第(2)(a)及(b)款，則處長須在有關原訴傳票或呈請書送達予他後，在合理的切實可行範圍內盡快向下述人士發出該申請的通知 —

(a) 土地註冊處紀錄顯示為該申請所關乎的土地及處所的最後的業主的人；及

(b) 處長認為可能受該申請影響的任何其他人。

(4) 在符合第(6)款的規定下，法庭可按情況所需，應根據第(1)款提出的申請而作出命令，並在它覺得屬公正的情況下，就恰當地就該申請引致的任何訟費及開支，作出命令。

(5) 在第(4)款提述的命令如與處長有關的範圍內，處長須執行該命令，並為此目的具有執行該命令所需的權力。

(6) 凡 —

(a) 處長已根據第 15(7)(a)條行使其權力，將他為第 10(d)(i)條的目的而為受文書(“有關文書”)影響的土地及處所備存的一部分註冊電腦紀錄中所記入的任何詳情刪去，而有關文書是關乎該等詳情的；

(b) 在法庭已行使它在第(1)款中的酌情決定權准許該款所述的申請人 —

(i) 就有關文書；及

(ii) 在第(1)款所述的 60 日屆滿之後，

向法庭提出申請後，該申請人遵守第(2)(a)及(b)款；及

(c) 在 —

(i) 自處長如此刪去該等詳情的時間起計；及

(ii) 至該申請人遵守第(2)(a)及(b)款的時間為止，

的期間內，已有轉讓就該土地及處所的全部或部分註冊，

則在並僅於該等詳情或有關文書(視屬何情況而定)是關乎該土地及處所中屬該轉讓的標的者的範圍內，法庭不得作出第(4)款所提述的命令以致處長會需要 —

(d) 恢復記入該等詳情；或

(e) 將有關文書註冊。

(7) 在第(1)及(4)款中，“法庭”(Court)指 —

(a) 在第 15(11)條所述的決定關乎的土地及處所按照《差餉條例》(第 116 章)的條文釐定的應課差餉租值或年值(以較低者為準)，是不超逾 \$240,000 的情況下，指一名在區域法院進行公開聆訊的法官；

(b) 在任何其他情況下，指一名在原訟法庭進行公開聆訊的法官。

(8) 因第(4)款所提述的命令(包括與該命令有關的任何訟費及開支)而感到受屈的人，可針對該命令向上訴法庭提出上訴。

(9) 凡 —

- (a) 處長已根據第 15(7)(a)條行使其權力，將他為第 10(d)(i)條的目的而為受文書(“有關文書”)影響的土地及處所備存的一部分註冊電腦紀錄中所記入的任何詳情刪去，而有關文書是關乎該等詳情的；

- (b) 在法庭已行使它在第(1)款中的酌情決定權准許該款所述的申請人 —
 - (i) 就有關文書；及
 - (ii) 在第(1)款所述的 60 日屆滿之後，
向法庭提出申請後，該申請人遵守第(2)(a)及(b)款；

- (c) 處長依據第(4)款所提述的命令，或處長在上訴法庭裁定根據第(8)款提出的上訴時 —
 - (i) 恢復記入該等詳情；或
 - (ii) 將有關文書註冊；及

- (d) 有下述的任何一種情況出現 —
 - (i) 在 —
 - (A) 自處長如此刪去該等詳情的時間起計；及
 - (B) 至該申請人遵守第(2)(a)及(b)款的時間為止，

的期間內，沒有本條例第 3、5 或 5A 條所述的契據、轉易契或其他書面形式的文書或判決就該土地及處所註冊；或

- (ii) 在第(i)節所述的期間內，已有一份或多於一份本條例第 3、5 或 5A 條所述的契據、轉易契或其他書面形式的文書或判決就該土地及處所註冊，

則 一

- (e) (凡(d)(i)段適用)當有關文書妥為註冊，即具有假如處長從沒有如此刪去該等詳情的話本會具有的優先權；

- (f) (凡(d)(ii)段適用)每份在 一

- (i) 自依據第 10(c)條記錄的處長接獲有關文書的日期(包括時間)起計；及

- (ii) 至該申請人遵守第(2)(a)或(b)款的時間為止，

的期間內，已妥為註冊的本條例第 3、5 或 5A 條所述的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，比妥為註冊的有關文書具有優先權。

土地註冊處處長

2002 年 月 日

註釋

本規例修訂第 15 條(第 2 條)及加入新的第 15A 條(第 3 條)，其目的是 —

- (a) 提出程序，以准許土地註冊處處長將被中止註冊不少於 6 個月的文書的詳情刪去；
- (b) 規定任何人如因土地註冊處處長所作出將詳情刪去的決定而感到受屈，可藉原訴傳票或呈請書向法庭提出申請，以將該決定加以覆核。