

HPLB(B) 30/30/10 Pt.25

電話 tel: 2848 6288
傳真 fax: 2899 2916

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會規劃地政及工程事務委員會
委員會秘書
(經辦人：陳美卿女士)

陳女士：

**立法會規劃地政及工程事務委員會
二零零二年十一月八日會議**

**第 IV 項議程
刪除暫止註冊契約**

應立法會規劃地政及工程事務委員會主席在 2002 年 11 月 8 日委員會
----- 會議上提出的要求，本處已經取得律師會和大律師公會的同意，現附上以下文件供各委員參考： -

	文件	附註
附件 1	2002 年 5 月 14 日土地註冊處處長致香港大律師公會的信	
附件 2	2002 年 6 月 14 日香港大律師公會致土地註冊處處長的信，內附有立場文件	請留意第 7 至 12 段關於應否藉規例作出修訂的問題

- | | | |
|------|----------------------------------|-------------------------|
| 附件 3 | 2002 年 6 月 19 日土地註冊處處長致律師會的信 | |
| 附件 4 | 2002 年 7 月 9 日土地註冊處處長致律師會的信 | |
| 附件 5 | 2002 年 8 月 12 日土地註冊處處長致香港大律師公會的信 | 請留意信件第 2 頁對 7 至 12 段的回應 |
| 附件 6 | 2002 年 8 月 12 日土地註冊處處長致律師會的信 | |
| 附件 7 | 2002 年 8 月 20 日律師會致土地註冊處處長的信 | 請留意律師會對自動刪除契約的意見 |
| 附件 8 | 2002 年 8 月 21 日土地註冊處處長致律師會的信 | |

----- 為爭取時間，現夾附上述文件的英文(即原文)本，文件中文譯本一旦備妥，便會於下星期初寄付。

房屋及規劃地政局局長

(伍靜文 代行)

連附件

副本送： 土地註冊處處長

(5) in LR/HQ/101/20 Pt. 24

香港金鐘道 38 號
高等法院地下低層第 2 層
大律師公會主席
梁家傑先生

梁先生：

關於：《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

我們對上一次通信是關於《土地業權條例草案》的問題，引入業權條例草案其中首要工作(本身也值得這樣做)是改革土地註冊處的組織架構、運作模式和系統。立法會現正研究的《土地註冊(修訂)條例草案》的基本目的便是進行這項改革。

條例草案在 2001 年 1 月提交立法會審議，草案載有若干修訂，為土地註冊處推行中央註冊系統、彩色圖則影像處理系統，以及整體檢討土地註冊條例和規例後的若干修訂程序訂定條文。

研究《土地註冊(修訂)條例》的立法會委員會在 5 月 13 日會議上，要求本人就有關刪除暫止註冊契約權力的建議徵詢大律師公會的意見。

設定新權力刪除長時間尚未完成註冊的契約

政府建議賦權土地註冊處處長刪除暫止註冊契約，並建議在第 15 及 15A 條規例訂明這項權力。附件 1載有新規例的條文，附件 2概述新條文的施行情況。

第 15A(5)條建議規例

第 15A(5)條建議規例訂明如果土地註冊處處長已經從註冊電腦紀錄刪除有關詳情，法庭又准許在 60 天期限屆滿後提出覆核申請，而在刪除

詳情後但在覆核申請註冊前又有轉讓契約註冊，在這情況下，法庭不得發出命令，要求土地註冊處處長恢復記入該等詳情或將有關暫止註冊契約註冊。

這項建議是因應擁有權改變而提出。由於暫止註冊契約涉及前度業主，因此，新業主及其後的所有註冊文書都不應受制於暫止註冊契約。

第 15A(8)條建議規例

第15A(8)條建議規例述明如果土地註冊處處長已經從註冊電腦紀錄中刪除任何詳情，法庭又已經批准在60天期限屆滿後提出覆核申請，同時土地註冊處處長又依據法庭的命令，恢復記入詳情或將有關暫止註冊契約註冊，那麼，有關的暫止註冊契約經註冊後，其優先次序會如下-

- (a) 如果在刪除詳情後及覆核申請註冊前沒有文件註冊，有關的暫止註冊契約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。這些建議載於建議的第 15A(8)(a)、(b)、(c)、d(i) 及(e)條規例。

不論有沒有文書在交付暫止註冊契約後但真正刪除詳情前註冊，情況都是一樣，因為該等文書的當事人註冊時已經知道有暫止註冊契約存在。

- (b) 如果在刪除詳情後及覆核申請註冊前有文書獲註冊，則自接獲有關暫止註冊契約日期至覆核申請註冊的時間為止的期間，已妥為註冊的每份文書比妥為註冊的有關暫止註冊契約具有優先權。這些建議載於建議的第 15A(8)(a)、(b)、(c)、d(ii)及(f)條規例。

提出這項建議是因為該等文書的當事人並不知道有關暫止註冊契約的存在，因此，該等文書的優先次序不應受制於暫止註冊契約的優先次序。在原先交付暫止註冊契約日期後但暫止註冊

契約詳情被刪除前註冊的文書(先前文書)的優先次序也得到保障，其次序較在暫止註冊契約詳情被刪除後但覆核申請註冊前才註冊的契約(介入文書)優先，因為介入文書的優先次序須受制於先前文書的優先次序。

條例草案委員會的商議

草案委員會在研究第 15A(5)及 15A(8)條建議規例期間，曾經討論到會否改變處理優先權的方法，以及這樣做會否令產權受影響。部分委員不肯定如果有轉變的話，應否在規例訂明。他們希望就上述兩點徵詢大律師公會的意見。

政府的意見

至於能否藉修訂規例來處理這事宜，《土地註冊條例》第 3 條訂明處理已註冊文書的優先次序，然而，優先次序受制於條例開首的“除本條例另有規定外...”的限定性文字。《釋義及通則條例》(第 1 章)第 3 條第(C)段關於“條例”的定義，述明“條例”的意思也指“根據任何[上述]條例訂明的附屬法例”。因此，《土地註冊條例》第 3(1)條開首所述的“除本條例另有規定外”，實際上是指受制於《土地註冊條例》其他條文及根據該條例制定的任何附屬法例的條文。

建議的規例明確訂明所描述情況的優先次序，又訂明在所述情況下不會恢復記入暫止註冊契約詳情的條文。現行的《土地註冊條例》第 3 條沒有涵蓋這類情況，只處理已註冊文書之間的優先次序和不註冊的後果。

我們認為就第 15A(8)條建議規例所述的特別情況的文書優先次序來說，規限第 3 條的條文載於規例是恰當的。《土地註冊條例》第 3 條的字眼明顯指出主體法例或規例的其他條文都可以處理文書的優先次序。

此外，第 15A(5)及 15A(8)條建議規例屬於《土地註冊規例》是恰

當的，因為該兩條建議規例的字眼要視乎經草案修訂的《土地註冊規例》其他條文的字眼而定，即使把建議規例移至主體法例，仍有需要參考《土地註冊規例》的其他條文。換句話說，每當需要修訂《土地註冊規例》中的其他條文時，政府就必須提交條例草案，因為移至主體法例的建議規例的意思會間接受影響。如需修訂這些條文，政府也須提交條例草案，但其他條文則可以根據《土地註冊條例》第 28 條藉規例予以修訂。從草擬法律的角度來看，這樣做法並不恰當，對盡快修訂規例也無幫助。

我們認為在規例而非在條例作出這些修訂(如得到同意的話)，不會影響任何原則或減少對市民提供的保障。

我們討論過如土地註冊處處長刪除暫止註冊契約後，法庭命令恢復記入詳情及註冊，如何處理優先權的問題，而這些是非常罕有的情況。即使這類個案不多，但行使新權力以刪除長期尚未完成註冊的契約，可能會影響部分當事人。我們保障這類權益時必須小心處理，同時也需謹記公共土地登記冊的主要目的，就是向查冊人士盡量提供清晰明確的資料。我們認為載於第 15A(5)及 15A(8)條建議規例的建議能夠取得這方面的平衡。

第 15A(5)及 15A(8)條建議規例能否取得我們需要的平衡，我們希望聽取大律師公會的意見，即建議規例能否予以改善；或我們的建議會否引起任何重要的問題。

然而，最重要的是希望閣下告知貴會需要多少時間去研究上述事宜。

時間對於處理《土地註冊(修訂)條例草案》至為重要，條例草案如未能在暑假休會前通過，我們或許需要為提升價值超過一億元的土地註冊處系統合約重新招標。此外，我們也肯定不可以在 2003 年內提供中央註冊服務和推行其他改善措施以應付客戶的需求。現距離休會尚餘八星期，我們需要數星期時間把條例草案交回立法會全體議員作出委員會審

議階段修訂和最後宣讀。因此，我需要在 **5 月 27 日** 前決定應否繼續處理載有刪除暫止註冊契約條文的草案，還是把這些條文剔除，日後另行提交立法會審議。

我和土地註冊處法律事務部及律政司法律草擬科的同事，非常樂意隨時與閣下或貴會委員會面和商討上述問題。如閣下認為貴會委員需要更多時間考慮問題，或需與我們討論而未能在 **5 月 27 日** 前答覆，請立刻通知本人。

土地註冊處處長蘇啟龍

副本送：規劃地政局局長(經辦人：張少卿女士)

律政司(經辦人：霍思先生)

二零零二年五月十四日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

《土地註冊規例》《第 128 章附屬法例》第 15 及 15A 條規例
(經《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》附表第 67 條及修訂草案的委員會
審議階段修訂建議第 21 擬稿修訂)

15. 中止為文書註冊的程序

(1) 凡就交付註冊的任何註冊摘要、圖則或文書而言—

(a) 處長不信納本條例第 23 條所指明的任何事宜；或

(b) 將上述文書交付註冊的人要求處長中止為該文書註冊，

則處長須在符合第(6)款的規定下，中止為該文書註冊。

(2) 凡根據第(1)款不將任何文書註冊，處長須—

(a) 在摘要上記入不將該文書註冊的原因；

(aa) 將該文書的副本，連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，按處長認為適當的形式及方法備存；及

(b) (i) 將該文書，連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)以及告知該文書已被中止註冊的通知，藉郵遞寄回交付該文書的人；或

(ii) 在交付該文書的人的要求下，准許該人按照第(3)款收回該文書。

(3) 任何收回被中止註冊的文書的人，須—

(a) 同時收回與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話)；

(b) 在處長為施行本條而備存的紀錄冊內簽署並註冊日期，以確

認收到該文書、註冊摘要及圖則(如有的話); 及

(c) 收回和保留第(2)(a)款所述的摘要。

(4) 如根據第(2)或(3)款由交付註冊的人收回或藉郵遞寄回該人的文書再交付註冊，則該文書連同與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話)，須由處長審閱，而處長一

(a) 如就該文書、註冊摘要及圖則(如有的話)而言，信納本條例第 23 條所指明的事宜，則須按照第 14 條着手為該文書註冊；或

(b) 如他並未如上述般信納，則須在符合第(6)款的規定下，中止為該文書註冊。

(4A) 處長可一

(a) 在根據第(2)(aa)款備存的文書一

(i) 再交付註冊；或

(ii) 已予註冊，

的情況下；及

(b) 以處長認為適當的方式，

將該文書的副本，連同根據第(2)(aa)款備存的有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，予以銷毀或以其他方式處置。

(5) 第(2)、(3)、(4)及(4A)款適用於任何根據第(4)(b)款被中止註冊的文書。

(6) 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(7)款的規定下一

(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(7)(a)款所述的有關人士。

(7) 處長如擬根據第(6)(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。

(8) 就第(7)(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(9)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(6)(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(6)(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。

(9) 如處長信納就某人遵守第(8)(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(8)(b)(ii)款的規定，就第(8)款所述的目的而言，即當作足夠。

(10) 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(6)(a)款行使其權力；及
- (b) 向第(7)(a)款所述的人發出書面通知，指明處長的決定。

(11) 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(7)(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。

(12) 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(6)(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(8)條另有規定外，須視為從未交付註冊。

15A. 因第 15(10)條所述的決定而感到受屈的人向法庭提出申請

(1) 因第 15(10)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。

(2A) 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。

(3) 在符合第(5)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。

(4) 在第(3)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(不論該等權力是否根據該條例或這些規例賦予)。

(5) 凡—

(a) 處長已根據第 15(6)(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一

(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) 在一

(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(3)款所提述的命令以致處長會需要一

(d) 恢復記入該等詳情；或

(e) 將有關文書註冊。

(6) 在本規例，“法庭“(Court)指一

(a) 在第 15(10)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聆訊的法官；

(b) 在任何其他情況下，指一名在原訟法庭進行聆訊的法官。

(7) 因第(3)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。

(8) 凡一

(a) 處長已根據第 15(6)(a)條行使其權力，將他為第 10(d)(i)條的目的而為文書(“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一

(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(3)款所提述的命令，或處長在上訴法庭裁定根據第(7)款提出的上訴時一

(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一

(i) 在一

(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 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 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 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。

刪除暫止註冊契約權摘要

目前，土地註冊條例及規例並沒有訂明從土地登記冊刪除因錯誤或其他原因而被中止註冊的契約的條文。這類契約稱為“暫止註冊契約”，現時記錄在電腦土地登記冊“等待註冊的契約”欄內。《土地註冊條例》第 3 條訂明文書的優先次序是按其註冊日期設定，因此，根據《土地註冊條例》的規定，仍在“等待註冊的契約”欄內的暫止註冊契約不會被設定優先次序，因為註冊程序尚未完成，暫止註冊契約完成註冊後，便可以根據《土地註冊條例》獲設定優先次序。

現時已被中止或暫止註冊逾六個月的契約超過 2000 份，這一點令有意置業的人士不能確定情況，因為他們不知道這些契約何時或能否會完成註冊。條例草案建議賦予土地註冊處處長權力，把由首次交付文件當日起計已等待註冊超過六個月的暫止註冊契約記項刪除。

根據建議的規例，土地註冊處處長如擬行使該項權力，他須通知交契方、業主及其他他認為可能受刪除契約建議影響的人士，並且在土地註冊處張貼通告，述明他擬行使該項權力。他必須給予有關各方在 28 天之內向他作出書面陳詞的機會。土地註冊處處長在 28 天期限屆滿後，可就有關事宜作出決定。處長在作出決定後，須向已獲告知他擬行使權力的人士發出通知，指明他就事件作出的決定。

因處長的決定而感到受屈的人，可以在發出決定的通知後 60 天內向法庭申請覆核決定。土地註冊處處長在 60 天期限屆滿後便可以行使權力，從電腦土地登記冊刪去暫止註冊契約的詳情。換句話說，暫止註冊契約詳情在 60 天期限內仍載於土地登記冊“等待註冊的契約”欄內，直至申請覆核 60 天期限屆滿後才真正從土地登記冊刪除。行使刪除詳情權力的通知，也須張貼在放置於土地註冊處顯眼處的報告板上，並且發給獲機會作出書面陳詞的人。這些條文載於建議的土地註冊規例內的第 15(6)、15(7)、15(8)、15(9)及 15(10)條建議規例。

因土地註冊處處長的決定而感受到受屈的人，可以向法庭申請覆核處長的決定。申請人須向土地註冊處處長送達申請覆核的原訴傳票或呈請書，並將該傳票或呈請書根據《土地註冊條例》註冊。向法庭提出申請的條文載於建議的土地註冊規例內的第 15A 條建議規例。

土地註冊處

二零零二年五月

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

(中文譯本由政府而非大律師公會提供予立法會參考之用)

香港大律師公會

秘書處：香港金鐘道38號高等法院地下低層第2層

電話：2869 0210 傳真：2869 0189

來信檔號：(5)LR/HQ/101/20 Pt. 24

香港

金鐘道 66 號

金鐘道政府合署 28 樓

土地註冊處處長蘇啟龍先生

蘇先生：

關於《2000年土地註冊(修訂)條例草案》

2002年5月14日來信已經收到。隨信夾附本會有關上述事宜的立場文件，以供辦理。

主席梁家傑

連附件

二零零二年六月十四日

香港大律師公會

對《2000年土地註冊(修訂)條例草案》的意見

引言

1. 土地註冊處處長 2002 年 5 月 14 日來信告知本會有關《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》的條文，擬透過修訂《土地註冊規例》賦予土地註冊處處長一項新的權力，從土地登記冊刪除長時間尚未完成註冊的暫止註冊契約詳情。本文件也關於隨信夾附給本會研究的第 15 和 15A 條建議規例。
2. 本會獲悉當草案提交立法會條例草案委員會審議時，委員會曾就下述問題表示關注：建議的改變會否因更改現行註冊優先權的規則而影響產權，以及這些改變應否藉修訂《土地註冊條例》本身而非修訂規例作出。土地註冊處處長要求本會就上述兩點提供意見。
3. 處長也要求我們就第 15A 條規例能否在有需要保持清晰明確和保障私人產權之間取得合理平衡提供意見。第 15A 條規例准許因處長的決定而感受屈的人向法庭提出覆核申請及恢復記入已被處長刪除的事項。

第 15 及 15A 條規例的新條文梗概

4. 第 15(6)至(12)條規例建議賦予土地註冊處處長酌情權，從土地登記冊刪除長時間未完成註冊的暫止註冊契約的有關詳情。根據建議的計劃，如處長建議行使刪除某份暫止註冊契約的詳情的權力，他須首先通知交付該份契約的人，以及給予他機會就刪除詳情的建議作出書面陳詞。如處長拒絕該等陳詞，他還須多等 60 天過後才可以從土地登記冊刪除該暫止註冊契約的詳情。在上述 60 天期間，因處長的決定而感受屈的人有權根據第 15A 條規例向法庭申請覆核處長的決定。

5. 根據第 15A 條規例，覆核處長決定的申請通常須於處長拒絕就從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情建議作出的陳詞後 60 天內提出。根據第 15A 條規例提出的覆核申請須送達予土地註冊處處長並在土地註冊處登記。處長接獲申請後，載於土地登記冊的暫止註冊契約詳情不會被刪去，待申請有結果時才作定奪。因此，如果在 60 天期限屆滿前向處長送達申請，則註冊的優先次序不會因法庭的任何決定而受影響。
6. 雖然覆核申請是在 60 天期限內提出，但有可能在 60 天期限屆滿後才送達至處長。第 15A 條規例訂明法庭有酌情權批准在一般的 60 天期限過後才提出申請。在上述所有情況下，如果法庭於覆核申請後裁定申請人得直，法庭只可以命令恢復記入涉及的暫止註冊契約詳情(已在 60 天期限屆滿後從土地登記冊刪除)。然而，有一個問題會產生，就是期間可能有若干交易提交登記。建議的第 15A(5)及 15A(8)條規例訂明，由暫止註冊契約詳情從土地登記冊被刪去至覆核申請註冊時的期間辦理註冊的文書，都不會受恢復記入暫止註冊契約詳情的命令影響。

對《土地註冊規例》作出的建議修訂是否恰當

7. 政府認為在規例而非在條例作出建議修訂的建議不會遭到反對，然而，基於下述原因，我們懷疑把建議的第 15 和 15A 條規例加入《土地註冊規例》是否恰當。
8. 政府指出《土地註冊條例》第 3 條的註冊文書優先次序以“除本條例另有規定外”明訂，政府的論據是“條例”包括附屬法例，因此，第 3 條容許《土地註冊規例》的條文改變註冊文書的現有優先次序。
9. 本會認為具更改優先權實體權利效力的條文，必須有別於純屬程序性的條文，我們並不同意政府指第 3 條的限定性文字，准許根據《土地註冊規例》更改優先權實體權利。

10. 關於這方面，我們切不可忽視《土地註冊規例》是附屬法例，是土地註冊處處長根據《土地註冊條例》第 28 條賦予的權力制定。土地註冊處處長的權限只可就該條文訂明的事項訂立規例。由於刪除暫止註冊契約不屬於第 28 條所載的任何事項，如果土地註冊處處長擬在《土地註冊規例》訂定條文處理刪除暫止註冊契約便會超越權限，這一點很明顯。
11. 我們也研究過政府提出的理據。政府指出建議的第 15 及 15A 條規例屬於《土地註冊規例》，因為該條文的字眼要視乎《土地註冊規例》其他條文的字眼而定。政府又認為如果把建議的規例移至主體法例，則每當需要修訂《土地註冊規例》其他條文時，政府就必須提交條例草案，因為移至主體法例的建議規例的意思會間接受影響。然而，基於土地註冊處處長沒權制定與刪除暫止註冊契約有關的規例，因此，很難確定修訂《土地註冊條例》其他條文會有效力地更改建議規例的意思。
12. 我們明白政府擬藉主體法例引進建議的規例，以便在技術上不會超越權限。然而，我們仍然反對這樣做，因為《土地註冊規例》不應包含《土地註冊條例》第 28 條範圍以外的條文。再者，如果法庭裁定土地註冊處處長當初錯誤地刪除詳情，很明顯第 15A(5) 及 (8) 條建議規例會影響優先權實體權利，因為本應因註冊而得到保障的文書在某些情況下會失去其優先權。我們認為原則上，相對於純屬程序事宜的條文來說，影響實體產權的條文不應納入附屬法例。

第 15(6)條建議規例

13. 在此順帶一提，關於處長給予通知的第 15(6)條建議規例存在問題。“處長須於根據(a)段行使權力後，在切實可行的範圍內盡快發出關於行使該項權力的通知……”的條文意味處長不一定須要發出通知直至有關詳情已從土地登記冊刪除後。如果條文的用意是讓

受影響的當事人在接獲土地註冊處處長通知後 60 日內提交覆核申請，那麼，現時草擬的第 15(6)(b)條規例的字眼就不能達至條文的目的。

14. 此外，正如我們在上文第 6 段指出，根據第 15A(1)條建議規例在一般 60 天期限內提出的覆核申請，有可能在較後時間才送達予土地註冊處處長。在這情況下，第 15(6)(a)條建議規例訂明 60 天期限過後才可從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情的規定，不能有效防止喪失優先權的可能性出現。如果條文的用意是限制獲法庭批准在原本 60 天期限屆滿後提出覆核申請的特殊個案，因錯誤刪除契約而失去優先權的可能性，則現時草擬的建議規例就不能達至目的。

第 15A(5)及 15A(8)條建議規例

15. 第 15A(5)及 15A(8)條建議規例為在刪除詳情後但覆核申請註冊前註冊的文書設定優先次序，相對於簽立日期來說，我們認為參照註冊日期來設定優先次序並不符合邏輯。
16. 有一點很重要，就是《土地註冊條例》第 5 條訂明如果文書在交易日期一個月內註冊，文書的優先權是參照文書的簽立日期設定。如果建議規例的用意是為*合理地信賴*土地登記冊的紀錄*準確無訛*的人着想，那麼，優先權應該參照交易日期而非註冊日期設定。我們認為沒有任何理由支持為何在從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情日期前已經簽立但在該日期之後才註冊的交易，其優先權較暫止註冊契約優先，而在覆核申請註冊日期前已經簽立的文書，只因為在覆核申請註冊日期後才註冊就應喪失優先權。
17. 根據第 15A(5)及 15A(8)條建議規例，在刪除詳情後但覆核申請註冊前註冊的所有文書，都享有優先權，不論該等文書是否屬於以真金白銀真誠地進行的交易。根據衡平法的一般原則，我們不明白為什麼任何沒有付出有值代價或已知悉情況的人士可以不受暫止註冊契

約限制。

喪失優先權

18. 我們關注第 15A(5)及(8)條建議規例對實體產權的影響，以及沒有為因該等條文而蒙受損失的當事人制定補償條文。
19. 根據建議規例提出的申請，如果成功覆核土地註冊處處長刪除暫止註冊契約的決定，即意味着有關的暫止註冊契約當初就不應該被拒絕註冊。因此，當事人可能並非因自己出錯而喪失註冊所給予的保障。原則上，因處長錯誤刪除土地登記冊內的詳情而喪失產權的一方，應該獲完全補償損失。為此，我們提醒政府《基本法》第六條和第一百零五條關於政府有義務依法保護私有財產權的規定。如果要依法剝奪財產，就應該有權獲得補償，特區政府有責任保障這項權利。

其他方案

20. 原則上，我們支持立法批准刪除長時間尚未完成註冊的暫止註冊契約，然而，我們認為建議規例所述的方法略嫌累贅。
21. 雖然引致暫止註冊契約出現的情況不盡相同，但基本上提交註冊的文書不是妥當便是欠妥。根據《土地註冊條例》，土地註冊處處長有責任為妥當的文書辦理註冊，如拒絕為文書註冊便須接受司法覆核。另一方面，如果提交註冊的文書不可妥為辦理註冊，又或欠妥，就沒有理由容許文書以暫止註冊契約的形式無限期留在登記冊內。
22. 我們認為，另一個可行方案是修訂《土地註冊條例》，只需訂明在某個固定期限屆滿後，暫止註冊契約的詳情會自動刪除。根據現時的做法，受影響的當事人需修正文書不妥的地方及在限定時間內重新遞交該文書註冊，並如有需要申請覆核處長拒絕註冊的決定。

日期：二零零二年六月十一日

香港大律師公會

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

(28) in LR/HQ/101/20 Pt. 23

急件

PPTY

2867 8003

傳真號碼：2845 0387

香港中環
德輔道 71 號
永安集團大廈 3 樓
香港律師會

(經辦人：朱穎雪女士
執業者事務部副總監)

朱女士：

關於《2000年土地註冊(修訂)條例草案》

本信關於上述事宜及昨天聯合常務委員會的討論。

隨信夾附大律師公會有關刪除暫止註冊契約的建議條文提出的意見，以供參考。大律師公會的意見已經在聯合常務委員會會議上呈閱，副本並分發予律師會各委員。

隨信也夾附《土地註冊(修訂)條例草案》委員會審議階段修訂建議第22擬稿，草案已剔除刪除暫止註冊契約的條文。此外，也夾附條例草案建議的經修訂的第15條規例。批准暫時撤回的條文—第15(1)(b)條規例及備存暫止註冊契約的條文—第15(2)(aa)條規例都包括在第15條建議規例內。索取暫止註冊契約副本的建議條文在第21(1)(aa)條規例訂明一見委員會審議階段修訂建議第9頁(aa)段)。

土地註冊處處長

(副首席律師李美意代行)

副本送：律師會物業委員會主席周君倩女士

規劃地政局局長(經辦人：陳靜嫻女士)傳真號碼：2899 2916(連附件)

二零零二年六月十九日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

(中文譯本由政府而非大律師公會提供予立法會參考之用)

香港大律師公會

秘書處：香港金鐘道38號高等法院地下低層第2層

電話：2869 0210 傳真：2869 0189

來信檔號：(5)LR/HQ/101/20 Pt. 24

香港

金鐘道 66 號

金鐘道政府合署 28 樓

土地註冊處處長蘇啟龍先生

蘇先生：

關於《2000年土地註冊(修訂)條例草案》

2002年5月14日來信已經收到。隨信夾附本會有關上述事宜的立場文件，以供辦理。

主席梁家傑

連附件

二零零二年六月十四日

香港大律師公會

對《2000年土地註冊(修訂)條例草案》的意見

引言

1. 土地註冊處處長 2002 年 5 月 14 日來信告知本會有關《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》的條文，擬透過修訂《土地註冊規例》賦予土地註冊處處長一項新的權力，從土地登記冊刪除長時間尚未完成註冊的暫止註冊契約詳情。本文件也關於隨信夾附給本會研究的第 15 和 15A 條建議規例。
2. 本會獲悉當草案提交立法會條例草案委員會審議時，委員會曾就下述問題表示關注：建議的改變會否因更改現行註冊優先權的規則而影響產權，以及這些改變應否藉修訂《土地註冊條例》本身而非修訂規例作出。土地註冊處處長要求本會就上述兩點提供意見。
3. 處長也要求我們就第 15A 條規例能否在有需要保持清晰明確和保障私人產權之間取得合理平衡提供意見。第 15A 條規例准許因處長的決定而感受屈的人向法庭提出覆核申請及恢復記入已被處長刪除的事項。

第 15 及 15A 條規例的新條文梗概

4. (6)至(12)條規例建議賦予土地註冊處處長酌情權，從土地登記冊刪除長時間未完成註冊的暫止註冊契約的有關詳情。根據建議的計劃，如處長建議行使刪除某份暫止註冊契約的詳情的權力，他須首先通知交付該份契約的人，以及給予他機會就刪除詳情的建議作出書面陳詞。如處長拒絕該等陳詞，他還須多等 60 天過後才可以從土地登記冊刪除該暫止註冊契約的詳情。在上述 60 天期間，因處長的決定而感受屈的人有權根據第 15A 條規例向法庭申請覆核處長的決定。

5. 根據第 15A 條規例，覆核處長決定的申請通常須於處長拒絕就從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情建議作出的陳詞後 60 天內提出。根據第 15A 條規例提出的覆核申請須送達予土地註冊處處長並在土地註冊處登記。處長接獲申請後，載於土地登記冊的暫止註冊契約詳情不會被刪去，待申請有結果時才作定奪。因此，如果在 60 天期限屆滿前向處長送達申請，則註冊的優先次序不會因法庭的任何決定而受影響。
6. 雖然覆核申請是在 60 天期限內提出，但有可能在 60 天期限屆滿後才送達至處長。第 15A 條規例訂明法庭有酌情權批准在一般的 60 天期限過後才提出申請。在上述所有情況下，如果法庭於覆核申請後裁定申請人得直，法庭只可以命令恢復記入涉及的暫止註冊契約詳情(已在 60 天期限屆滿後從土地登記冊刪除)。然而，有一個問題會產生，就是期間可能有若干交易提交登記。建議的第 15A(5)及 15A(8)條規例訂明，由暫止註冊契約詳情從土地登記冊被刪去至覆核申請註冊時的期間辦理註冊的文書，都不會受恢復記入暫止註冊契約詳情的命令影響。

對《土地註冊規例》作出的建議修訂是否恰當

7. 政府認為在規例而非在條例作出建議修訂的建議不會遭到反對，然而，基於下述原因，我們懷疑把建議的第 15 和 15A 條規例加入《土地註冊規例》是否恰當。
8. 政府指出《土地註冊條例》第 3 條的註冊文書優先次序以“除本條例另有規定外”明訂，政府的論據是“條例”包括附屬法例，因此，第 3 條容許《土地註冊規例》的條文改變註冊文書的現有優先次序。
9. 本會認為具更改優先權實體權利效力的條文，必須有別於純屬程序性的條文，我們並不同意政府指第 3 條的限定性文字，准許根據《土地註冊規例》更改優先權實體權利。

10. 關於這方面，我們切不可忽視《土地註冊規例》是附屬法例，是土地註冊處處長根據《土地註冊條例》第 28 條賦予的權力制定。土地註冊處處長的權限只可就該條文訂明的事項訂立規例。由於刪除暫止註冊契約不屬於第 28 條所載的任何事項，如果土地註冊處處長擬在《土地註冊規例》訂定條文處理刪除暫止註冊契約便會超越權限，這一點很明顯。
11. 我們也研究過政府提出的理據。政府指出建議的第 15 及 15A 條規例屬於《土地註冊規例》，因為該條文的字眼要視乎《土地註冊規例》其他條文的字眼而定。政府又認為如果把建議的規例移至主體法例，則每當需要修訂《土地註冊規例》其他條文時，政府就必須提交條例草案，因為移至主體法例的建議規例的意思會間接受影響。然而，基於土地註冊處處長沒權制定與刪除暫止註冊契約有關的規例，因此，很難確定修訂《土地註冊條例》其他條文會有效力地更改建議規例的意思。
12. 我們明白政府擬藉主體法例引進建議的規例，以便在技術上不會超越權限。然而，我們仍然反對這樣做，因為《土地註冊規例》不應包含《土地註冊條例》第 28 條範圍以外的條文。再者，如果法庭裁定土地註冊處處長當初錯誤地刪除詳情，很明顯第 15A(5)及(8)條建議規例會影響優先權實體權利，因為本應因註冊而得到保障的文書在某些情況下會失去其優先權。我們認為原則上，相對於純屬程序事宜的條文來說，影響實體產權的條文不應納入附屬法例。

第 15(6)條建議規例

13. 在此順帶一提，關於處長給予通知的第 15(6)條建議規例存在問題。“處長須於根據(a)段行使權力後，在切實可行的範圍內盡快發出關於行使該項權力的通知……”的條文意味處長不一定須要發出通知直至有關詳情已從土地登記冊刪除後。如果條文的用

意是讓受影響的當事人在接獲土地註冊處處長通知後 60 日內提交覆核申請，那麼，現時草擬的第 15(6)(b)條規例的字眼就不能達至條文的目的。

14. 此外，正如我們在上文第 6 段指出，根據第 15A(1)條建議規例在一般 60 天期限內提出的覆核申請，有可能在較後時間才送達予土地註冊處處長。在這情況下，第 15(6)(a)條建議規例訂明 60 天期限過後才可從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情的規定，不能有效防止喪失優先權的可能性出現。如果條文的用意是限制獲法庭批准在原本 60 天期限屆滿後提出覆核申請的特殊個案，因錯誤刪除契約而失去優先權的可能性，則現時草擬的建議規例就不能達至目的。

第 15A(5)及 15A(8)條建議規例

15. 第 15A(5)及 15A(8)條建議規例為在刪除詳情後但覆核申請註冊前註冊的文書設定優先次序，相對於簽立日期來說，我們認為參照註冊日期來設定優先次序並不符合邏輯。
16. 有一點很重要，就是《土地註冊條例》第 5 條訂明如果文書在交易日期一個月內註冊，文書的優先權是參照文書的簽立日期設定。如果建議規例的用意是為*合理地信賴*土地登記冊的紀錄*準確無訛*的人着想，那麼，優先權應該參照交易日期而非註冊日期設定。我們認為沒有任何理由支持為何在從土地登記冊刪除暫止註冊契約詳情日期前已經簽立但在該日期之後才註冊的交易，其優先權較暫止註冊契約優先，而在覆核申請註冊日期前已經簽立的文書，只因為在覆核申請註冊日期後才註冊就應喪失優先權。
17. 根據第 15A(5)及 15A(8)條建議規例，在刪除詳情後但覆核申請註冊前註冊的所有文書，都享有優先權，不論該等文書是否屬於以真金白銀真誠地進行的交易。根據衡平法的一般原則，我們不

明白為什麼任何沒有付出有值代價或已知悉情況的人士可以不受暫止註冊契約限制。

喪失優先權

18. 我們關注第 15A(5)及(8)條建議規例對實體產權的影響，以及沒有為因該等條文而蒙受損失的當事人制定補償條文。
19. 根據建議規例提出的申請，如果成功覆核土地註冊處處長刪除暫止註冊契約的決定，即意味着有關的暫止註冊契約當初就不應該被拒絕註冊。因此，當事人可能並非因自己出錯而喪失註冊所給予的保障。原則上，因處長錯誤刪除土地登記冊內的詳情而喪失產權的一方，應該獲完全補償損失。為此，我們提醒政府《基本法》第六條和第一百零五條關於政府有義務依法保護私有財產權的規定。如果要依法剝奪財產，就應該有權獲得補償，特區政府有責任保障這項權利。

其他方案

20. 原則上，我們支持立法批准刪除長時間尚未完成註冊的暫止註冊契約，然而，我們認為建議規例所述的方法略嫌累贅。
21. 雖然引致暫止註冊契約出現的情況不盡相同，但基本上提交註冊的文書不是妥當便是欠妥。根據《土地註冊條例》，土地註冊處處長有責任為妥當的文書辦理註冊，如拒絕為文書註冊便須接受司法覆核。另一方面，如果提交註冊的文書不可妥為辦理註冊，又或欠妥，就沒有理由容許文書以暫止註冊契約的形式無限期留在登記冊內。
22. 我們認為，另一個可行方案是修訂《土地註冊條例》，只需訂明在某個固定期限屆滿後，暫止註冊契約的詳情會自動刪除。根據現時的做法，受影響的當事人需修正文書不妥的地方及在限定時間內重新遞交該文書註冊，並如有需要申請覆核處長拒

絕註冊的決定。

日期：二零零二年六月十一日

香港大律師公會

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

- 中文文本第 1 工作稿： 5. 2.2001
(相當於英文文本 1st draft： 5. 2.2001)
- 中文文本第 2 工作稿： 14. 3.2001
(相當於英文文本 3rd draft： 14. 3.2001)
- 中文文本第 3 稿： 26. 3.2001
(相當於英文文本 4th draft： 26. 3.2001)
- 中文文本第 4 稿： 26. 4.2001
(相當於英文文本 6th draft： 26. 4.2001)
- 中文文本第 5 稿： 8. 5.2001
(相當於英文文本 7th draft： 8. 5.2001)
- 中文文本第 6 稿： 11. 5.2001
(相當於英文文本 8th draft： 10. 5.2001)
- 中文文本第 7 稿： 15. 5.2001
(相當於英文文本 9th draft： 15. 5.2001)
- 中文文本第 8 稿： 23. 5.2001
(相當於英文文本 10th draft： 23. 5.2001)
- 中文文本第 9 稿： 26. 5.2001
(相當於英文文本 12th draft： 25. 5.2001)
- 中文文本第 10 稿： 30. 5.2001
(相當於英文文本 13th draft： 30. 5.2001)
- 中文文本第 11 稿： 12. 9.2001
(相當於英文文本 14th draft： 29. 8.2001)
- 中文文本第 12 稿： 18. 9.2001
(相當於英文文本 15th draft： 17. 9.2001)
- 中文文本第 13 稿： 19.11.2001
(相當於英文文本 16th draft： 19.11.2001)
- 中文文本第 14 稿： 7.12.2001
(相當於英文文本 17th draft： 6.12.2001)
- 中文文本第 15 稿： 18. 1.2002
(相當於英文文本 18th draft： 18. 1.2002)
- 中文文本第 16 稿： 23. 1.2002
(相當於英文文本 19th draft： 22. 1.2002)
- 中文文本第 17 稿： 20. 3.2002
- 中文文本第 17(修訂)稿： 4. 4.2002
(相當於英文文本 20th draft： 15. 3.2002)
- 中文文本第 18 稿： 11. 4.2002
(相當於英文文本 21st draft： 10. 4.2002)

中文文本第 19 稿：24. 5.2002
(相當於英文文本 22nd draft：23. 5.2002)

《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由規劃地政局局長動議的修正案

《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由規劃地政局局長動議的修正案

條次

建議修正案

新條文 加入 —

“1A. 文件副本等可接納為證據

《土地註冊條例》(第 128 章)第 26A 條現予修訂，加入 —

“(3) 為免生疑問，現宣布：本條或本條例的任何其他條文，並不規定土地註冊處處長或第(1)款所述的人須就任何依據《土地註冊規例》(第 128 章，附屬法例)被中止註冊的文書的副本、印本或摘錄(包括有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的任何副本、印本或摘錄)提供該款所述的證明書。”。

2 刪去 “《土地註冊條例》(第 128 章)”。

附表 (a) 在緊接第 44 條之後加入 —

“《2000 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)(第 2 號)公告》

44A. 歷史建築物的宣布

《2000 年古物及古蹟(歷史建築物的

宣布)(第 2 號)公告》(2000 年第 368 號法律公告)第 1(b)條現予修訂，廢除“新界荃灣”。

《2001 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)公告》

44B. 歷史建築物的宣布

《2001 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)公告》(2001 年第 272 號法律公告)第 1(a)、(b)及(c)條現予修訂，廢除在“土地註冊處”之前的“元朗”。

(b) 在第 46 條中 —

(i) 在(q)段中，刪去句號而代以分號；

(ii) 加入 —

“(r) 在(as)段中，廢除“新界荃灣”。

(c) 在第 63 條中 —

(i) 刪去(a)段而代以 —

“(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“交付註冊的文書”而代以“在不抵觸第(1A)款的規定下，交付註冊的文書(包括該文書的副本)”；

(ii) 廢除(b)段而代以 —

“(b) 在切實可行的範圍
內 —

(i) 如該文書是
由個人簽署
的 —

(A) (如他
是身
分證
持有
人)須
錄載
他的
身分
證號
碼；

(B) (如屬
任何
其他
情況)
須錄
載他
所持
有的
旅行
證件
的詳
情；

(ii) 如該文書是
由公司簽立
的 —

(A) 須錄載該公司根據《公司條例》(第 32 章)註冊的號碼；

(B) (如該條例不適用)須錄載該公司成立為法團或設立的詳情，而該等詳情須足以識別該公司；
”；
”；

(ii) 加入 —

“(aa) 加入 —

“(1A) 只有在下述
的情況下，方可將文書的副
本代替該文書以交付註
冊 —

- (a) 該文書
屬於附表 3 第
1 欄所
指明的
文書類
別，而
其副本
是經該
附表第
2 欄相
對於該
文書之
處所指
明的人
(如有的
話)核證
為該文
書的副
本的，
或是以
該附表
第 2 欄
相對於
該文書
之處所
指明的
方式(如
有的話)
核證為
該文書

的副本
的；或

- (b) 處長以書面准許將該文書的副本代替該文書以交付註冊，而該副本是經某人核證為該文書的副本的，或是以令處長滿意的方式核證為該文書的副本的。

(1B) 處長可藉憲報公告修訂附表 3。”；

- (ab) 在第(2)款中，在“的文書”之後加入“(或該文書的副本)”；”。

(d) 加入 —

“64A. **備存臨時索引**

第 11 條現予修訂，廢除“或註冊資料卡”。

(e) 在第 67 條中 —

(i) 在建議的第 15 條中 —

(A) 在第(1)款中，刪去“在符合第(6)款的規定下，”；

(B) 在第(2)款中 —

(I) 在(a)段中，刪去“及”；

(II) 加入 —

“(aa) 將該文書的副本，連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，按處長認為適當的形式及方法備存；及”；

(C) 在第(4)(b)段中，刪去“在符合第(6)款的規定下，”；

(D) 加入 —

“(4A) 處長可 —

(a) 在根據第(2)
(aa)款備存的
文書 —

(i) 再交
付註
冊；
或

(ii) 已予
註
冊，

的情況下；及

(b) 以處長認為適
當的方式，

將該文書的副本，連同根據第
(2)(aa)款備存的有關的註冊摘要
及圖則(如有的話)的副本，予以銷
毀或以其他方式處置。”；

(E) 在第(5)款中，刪去“及(4)”而代
以“、(4)及(4A)”；

(F) 刪去第(6)至(12)款；

(ii) 刪去建議的第 15A 條。

(f) 刪去第 72(a)條而代以 —

“(a) 廢除(a)(i)段而代以 —

“(i) 且該註冊摘要或文書是記錄在微縮軟片上的，則以一般稱為閱讀複印機副本的形式，提供該軟片的副本；” ；

(aa) 加入 —

“(aa) 如屬第 15(2)(aa)條適用而尚未完成註冊的文書連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)，則按處長認為適當的形式及方法，提供根據該條備存的該文書的最新近的副本，並一併提供有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的最新近的副本；” ；” 。

(g) 加入 —

“73A. 加入附表

現加入 —

“附表 3 [第 9 條]

核證副本可予呈交
註冊的文書類別

第 1 欄	第 2 欄
文書類別	可核證文書副本的人及/或文書副本核證的方式
公司註冊處發出的公司更改名稱註冊證書	律師、香港公司註冊處處長或獲香港公司註冊處處長以書面授權的人
生死登記處發出的死亡證明書	香港生死登記官或獲其以書面授權的人
遺產稅署發出的豁免遺產稅證明書	香港遺產稅署署長或獲其以書面授權的人
遺產稅署發出的收取遺產稅證明書	香港遺產稅署署長或獲其以書面授權的人
高等法院授予的遺囑認證	高等法院司法常務官或獲其以書面授權的人
高等法院授予的遺產管理書	高等法院司法常務官或獲其以書面授權的人

建築事務監督發出的佔用許可證

香港屋宇署署長或獲其以書面授權的人

授權書

律師

終止或撤銷買賣協議書

律師

中止訴訟通知書

律師

劃分聯權共有通知書

律師

地政總署發出的完成政府批地書中所規定的先決條件的備忘錄或證明書

無

建築事務監督發出的確認建築工程已完成或建築命令已獲遵從的完成規定事項通知書或證明書

無” 。” 。

- (h) 刪去在第 89 條之前的副標題。
- (i) 刪去第 89 條。
- (j) 加入 —

“《香港明愛法團條例》

106. 修訂附表 1

《香港明愛法團條例》(第 1092 章)
附表 1 現予修訂 —

- (a) 在第 8 項中，廢除在
“並在”之後的所有字
句而代以“土地註冊處
註冊的增批書”；
- (b) 在第 9 項中，廢除在
“並在”之後的所有字
句而代以“土地註冊處
註冊的增批書”。

《嘉道理農場暨植物園公司條例》

107. 轉歸公司的財產

《嘉道理農場暨植物園公司條例》
(第 1156 章)的附表現予修訂，在第 1 及 2
段中，廢除“大埔”。

**《土地註冊規例》(第 128 章附屬法例)第 15 條規例
(經《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》附表第 67 條
及委員會審議階段動議修正案第 22 擬稿修訂)**

15. 中止為文書註冊的程序

- (1) 凡就交付註冊的任何註冊摘要，圖則或文書而言 -
 - (a) 處長不信納本條例第 23 條所指明的任何事宜;或
 - (b) 將上述文書交付註冊的人要求處長中止為該文書註冊，則處長須中止為該文書註冊。
- (2) 凡根據第(1)款不將任何文書註冊，處長須 -
 - (a) 在摘要上記入不將該文書註冊的原因;
 - (aa) 將該文書的副本，連同與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，按處長認為適當的形式及方法備存;及
 - (b) (i) 將該文書，連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)以及告知該文書已被中止註冊的通知，藉郵遞寄回交付該文書的人;或
 - (ii) 在交付該文書的人的要求下，准許該人按照第(3)款收回該文書。
- (3) 任何收回被中止註冊的文書的人，須 -
 - (a) 同時收回與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話);
 - (b) 在處長為施行本條而備存的紀錄冊內簽署並註明日期，以確認收到該文書、註冊摘要及圖則(如有的話);及
 - (c) 收回和保留第(2)(a)款所述的摘要。
- (4) 如根據第(2)或(3)款由交付註冊的人收回或藉郵遞寄回該人的文書再交付註冊，則該文書連同與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話)，須由處長審閱，而處長 -
 - (a) 如就該文書、註冊摘要及圖則(如有的話)而言，信納本條例第 23 條所指明的任何事宜，則須按照第 14 條着手為該文書註冊;或
 - (b) 如他並未如上述般信納，則須中止為該文書註冊。
- (4A) 處長可 -
 - (a) 在根據第(2)(aa)款備存的文書 -
 - (i) 再交付註冊;或
 - (ii) 已予註冊，的情況下;及
 - (b) 以處長認為適當的方式，將該文書的副本，連同根據第(2)(aa)款備存的與該文書有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，予以銷毀或以其他方式處置。
- (5) 第(2)，(3)，(4)及(4A)款適用於任何根據第(4)(b)款被中止註冊的文書。

LR/HQ/101/20 Pt. 25

PPTY

傳真急件

(傳真號碼：2845 0387)

香港中環
德輔道 71 號
永安集團大廈 3 樓
香港律師會
執業者事務部副總監
朱穎雪女士

朱女士：

關於：建議設定權力刪除長時間尚未完成註冊的暫止註冊契約

本處曾於 2002 年 6 月 19 日致信貴會，內附有大律師公會 2002 年 6 月 14 日的信。現就大律師公會提出的問題徵詢貴會的意見，這些問題對草擬法例至為重要。

大律師公會意見第 7 至 12 段

2. 我們留意到大律師公會對刪除暫止註冊契約的條文應載於主體還是附屬法例的意見，然而，這個問題並不是最重要。最主要的問題包括設定優先次序的日期(見下述第 6 段)及誰得到第 15A(5)和(8)條規例的保障(見下述第 8 段)，因為這些問題對草擬法例極為重要。我們也希望聽取貴會對自動刪除暫止註冊契約的意見(見下述第 10 段)。

大律師公會意見第 13 段

3. 我們認為大律師公會忽略了第 15(10)(b)條規例的條文，條文訂明須向受影響人士發出通知，指明土地註冊處處長刪除暫止註冊契約的決定。我們正就這一點向他們作出回應。

大律師公會意見第 14 段

4. 大律師公會質疑草擬的第 15(6)條規例會否保障優先權。我們認為賦予處長暫時不刪除詳情的酌情權，足以應付大律師公會所述的情況。

5. 根據第 15A(2)條規例，提出覆核處長決定的申請人，必須向土地註冊處處長送達原訴傳票或呈請書及將傳票或呈請書在土地註冊處註冊。為保障本身利益，申請人應盡快履行這項責任，因為相對於在真正刪除詳情後及原訴傳票送達和註冊前辦理註冊的文件，有關暫止註冊契約會喪失優先權一見第 15A(8)(f)條規例。此外，可能在某些情況下，即使覆核申請是在第 15A(1)條規例訂明的一般 60 天期限內提出，但申請在較後時間才送達予處長。然而，基於未能將申請送達及註冊會導致不利後果，因此，發出覆核申請與送達申請的時間不會相隔太長。如果申請人需要在 60 天期限屆滿後一般短時間才能向處長送達申請，他可以書面通知處長有關情況。如處長認為適當的話，可以在短時間內暫時不刪除詳情，因為根據第 15(6)(a)條規例，他可以在 60 日屆滿當日或之後刪除詳情。

大律師公會意見第 15 及 16 段

6. 大律師公會建議參照文書的簽立日期而非註冊日期來設定文書的優先次序。參照註冊日期而不是簽立日期來設定優先次序的原因是 -

- (a) 建議區分哪些文書應受保障時，土地登記冊的紀錄是其中一項考慮因素。我們也需要一個明確容易的方法來確定哪些文件須受保障。註冊日期不容易被篡改，卻易於確定。
- (b) 在下述極為特殊的情況下才需實施第 15A(5)和 15A(8)條規例：處長必須決定刪除詳情；感到受屈一方不可以在法定期限內已經提出上訴；法庭必須已經批准在上訴期限屆滿後提出申請及法庭已經決定恢復記入詳情或已經命令把暫止註冊契約註冊。第 15A(5)或 15A(8)條建議規例只會在上述所有情況發生後才會適用。根據建議的刪除暫止註冊契約方法，暫止註冊契

約各方有充分時間保障自己的權益，他們會獲發三次通知：第一次是在處長擬行使權力時—第 15(7)(a)條規例；第二次在處長作出決定後—第 15(10)(b)條規例；第三次在處長已經在 60 日期限屆滿後行使刪除詳情的權力—第 15(6)(b)條規例。

7. 鑑於各方權益已得到保障，以及第 15A(5)和 15A(8)條建議規例只會在特殊情況下才適用，因此，我們認為參照註冊日期以定出簡單明確的分界線是較佳的建議。希望律師會就這方面提供意見。

大律師公會意見第 17 段

8. 我們考慮過為以真金白銀置業或按揭物業的真誠人士提供保障的建議。然而，我們同意律師會的意見，即引用第 15A(5)和 15A(8)條規例的指導原則，應該是某人在有關交易註冊時的關鍵時間，必須受制於土地登記冊當時所記載的記錄而不受沒有記載的記錄限制，不依循這個原則會引至非常不明確的情況出現，除非貴會另有其他意見，否則我們支持這項原則。

大律師公會意見第 18 及 19 段

9. 現時法例已經訂有補償條文。《土地註冊條例》第 23A 條訂明土地註冊處處長如果錯誤地刪除暫止註冊契約詳情而沒有為文件註冊，須負上損害賠償的責任。

大律師公會意見第 20 至 22 段

10. 大律師公會認為處理刪除暫止註冊契約的建議制度看來累贅，這是因為需要訂明發出通知和容許上訴渠道的規定。大律師公會提議的自動刪除契約機制未能明確指出如何避免這兩項規定。物業委員會對這一點有沒有意見？

11. 希望物業委員會盡快就上述各點提供意見。

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：房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2 張少卿)

傳真號碼：2899 2916

二零零二年七月九日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

本處檔號： LR/HQ/101/20 Pt. 25

香港金鐘道號 38 號
高等法院地下低層第 2 層
大律師公會主席
梁家傑先生

梁先生：

關於：刪除暫止註冊契約

2002年6月14日有關刪除暫止註冊契約建議的來信及夾附的立場文件已經收到。貴會仔細研究有關問題，又支持政府採取措施刪除長時間尚未完成註冊的契約，謹此致謝。

鑑於需要考慮建議的新權力的各項問題，又需時間細心研究貴會的建議，因此，有關暫止註冊契約的條文已從2002年7月11日通過的《土地註冊(修訂)條例》(2002年第20號條例)刪除。刪除暫止註冊契約的問題會另行立法處理。

請容許我首先談及來信最後一點——在固定期限屆滿後自動刪除詳情的方案。我得承認我頗支持這個方法。數年前制定的刪除暫止註冊契約建議機制略嫌複雜，有需要為土地註冊處員工及從事物業轉易的人士提供清晰明確的指引。有意見指出我們必須制定發出通知和提供上訴渠道的安排，以符合《基本法》和人權的要求，但我留意到我們曾經准許契約暫止註冊逾30年而完全沒有任何變動。即使可以引進自動刪除契約機制，以處理在通過授權法例後提交的暫止註冊契約，但我們仍須解決現存的二千多份暫止註冊契約，這可能需要另作安排，使問題再一次變得更加複雜。

我認為較可取的做法是根據《土地註冊條例》，以數年來審慎制定的建議方法來處理刪除暫止註冊契約，而不是討論其他方案，以免延

遲引進有關條文。然而，我現正等候律師會有關自動刪除契約建議的意見，如果他們希望繼續討論這一點，我樂意這樣做。

我也正等待律師會對貴會立場文件內多個問題的意見。為方便研究問題，現列明政府對問題的立場以供貴會參考。

對《土地註冊規例》作出的建議修訂是否恰當(第 7 至 12 段)

我們已審慎考慮過藉修訂主體法例引進刪除暫止註冊契約權力的論據。然而，我得到的意見相當明確。《土地註冊條例》第3(1)條訂明“除本條例另有規定外”，文書的優先次序須根據註冊日期而設定。“除本條例另有規定外”這詞句指附屬法例可以訂明有別於第3(1)條的優先次序。“條例”在《釋義及通則條例》的定義包括附屬法例。

此外，《土地註冊條例》(第128章)第28(1)(a)條賦權土地註冊處處長訂立規例，訂明將註冊摘要及文書達成記入及註冊的“方式”，條文的概括性足以給予土地註冊處處長權力為刪除暫止註冊契約制訂規例。暫止為契約註冊和刪除契約同屬辦理註冊方式的一部分。我們所收到的意見並沒有意味藉制訂規例授予刪除契約的權力會超越《土地註冊條例》第28條的權限。

我們同意在某些個案，建議刪除暫止註冊契約的權力可能令實體產權受影響。然而，建議規例會訂定實質條文給予當事人採取行動保障該等權益。保障範圍不會因條文載於主體法例而增加，也不會因載於規例而縮窄。政府仍然認為刪除暫止註冊契約的權力可透過規例妥為制定，並打算這樣做。

第 15(6)條建議規例(第 13 段)

第15(10)(b)條建議規例訂明土地註冊處處長須向受刪除暫止註冊契約的人影響發出通知指明他的決定。受影響的人會在真正刪除詳情前

獲發通知指明處長的決定，這一點看來已經解決本段所述的疑慮。

第 15(6)條建議規例(第 14 段)

貴會質疑草擬的第 15(6)條建議規例會否保障優先權。我們認為賦予處長暫時不刪除詳情的酌情權，足以應付貴會文件第 14 段所述的情況。

根據第 15A(2)條建議規例，提出覆核處長決定的申請人必須向土地註冊處處長送達原訴傳票或呈請書及將傳票或呈請書在土地註冊處註冊。為保障本身利益，申請人應盡快履行這項責任，因為相對於在真正刪除詳情後及原訴傳票送達和註冊前辦理註冊的文件，有關暫止註冊契約會喪失優先權一見第 15A(8)(f)條建議規例。此外，可能在某些情況下，即使覆核申請是在第 15A(1)條建議規例訂明的一般 60 天期限內提出，但申請只在較後時間才送達予處長。然而，基於未能將申請送達及註冊會導致不利後果，因此，發出覆核申請與送達申請的時間不會相隔太長。如果申請人需要在 60 天期限屆滿後一般短時間才能向處長送達申請，他可以書面通知處長有關情況。處長認為適當的話，可以短時間暫不刪除詳情，因為根據第 15(6)(a)條建議規例，處長可以在 60 日屆滿當日或之後刪除詳情。

第 15A(5)及 15A(8)條建議規例(第 15 及 16 段)

參照註冊日期而不是簽立日期來設定優先次序的原因是 -

- 建議區分哪些文書應受保障時，登記冊的紀錄是其中一項考慮因素。我們也需要一個明確容易的方法來確定哪些文件須受保障。註冊日期不易被篡改，卻易於確定。
- 在極為特殊的情況下才需實施第 15A(5)和 15A(8)條建議規例：處長必須決定刪除詳情；感到受屈一方不可以在法定期限內已經提出上訴，法庭必須已經批准在期限屆滿後提出申請及上訴；法庭已經決定恢復記入詳情或已經命令把暫止註冊契約

註冊。建議的第 15A(5)或 15A(8)條規例只會在上述所有情況發生後才會適用。根據建議的刪除暫止註冊契約方法，暫止註冊契約各方有充分時間保障自己的權益，他們會獲發三次通知：第一次是在處長擬行使權力時-第 15(7)(a)條建議規例；第二次在處長作出決定後-第 15(10)(b)條建議規例；第三次在處長已經在 60 日限期屆滿後行使刪除詳情的權力-第 15(6)(b)條建議規例。

- 鑑於各方權益已得到保障，而且第 15A(5)和 15A(8)條建議規例只會在特殊情況下才適用，因此，我們認為參照註冊日期以定出簡單明確的分界線是較佳的建議。

第 15A(5)及 15A(8)條建議規例(第 17 段)

我們考慮過只為以真金白銀置業或按揭物業的真誠人士提供保障的建議。然而，我們同意引用第 15A(5)和 15A(8)條建議規例所述的指導原則，即某人在有關交易提交註冊的關鍵時間，必須受制於土地登記冊當時所記載的紀錄而不受制於沒有記載的紀錄，不依循這個原則會引至非常不明確的情況出現。

喪失優先權(第 18 及 19 段)

我們同意因行使新的權力(如獲批准)而蒙受損失的人應獲給予補償，但現時法例已經訂有補償條文。《土地註冊條例》第 23A 條訂明土地註冊處處長如果沒有為文件註冊，須負上損害賠償的責任。這項法律責任適用於處長錯誤地刪除暫止註冊契約詳情的情況。

大律師公會就問題和文件內各點詳細研究討論，謹此再三致謝。即使本處未必完全同意貴會的意見，但文件對本處研究這個問題有極大幫助。

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：房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2 張少卿)

傳真號碼：2899 2916

二零零二年八月十二日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

本處檔號：LR/HQ/101/20 Pt. 25

貴處檔號：PPTY

急件

傳真及郵遞

(傳真號碼：2845 0387)

香港中環
德輔道 71 號
永安集團大廈 3 樓
香港律師會
執業者事務部副總監
朱穎雪女士

朱女士：

關於：刪除暫止註冊契約

本人曾於 7 月 9 日致信給你。現就處理有關法例及大律師公會自動刪除契約建議，述明政府的立場。

刪除暫止註冊契約的權力可循兩個途徑設定：提交條例草案修訂《土地註冊條例》，或根據該條例第 28(1)(a) 條訂立規例。大律師公會贊成第一個方法。

大部分意見認為政府可以透過修訂附屬法例妥善落實建議，這項意見絕不含糊。《土地註冊條例》第 28(1)(a) 條賦權土地註冊處處長訂立規例，訂明將註冊摘要(等)達成記入及註冊的方式。暫止為契約註冊和刪除暫止註冊契約同屬達成記入和註冊形式的一部分。再者，制定規例訂明有別於第 3(1) 條的優先次序屬權限之內。第 3(1) 條明確訂明“除本條例另有規定外”，暗示解釋條文時應該與該條例其他條文一併理解(條例的定義在《釋義及通則條例》包括附屬法例)

根據這項意見，我沒有理由支持刪除暫止註冊契約的權力必須藉

主體法例設定。我們打算訂立規例處理有關建議。

大律師公會認為我們建議的方法略嫌累贅(見6月19日本處給你的信內夾附的大律師公會立場文件)，然而，經研究自動刪除契約方法多項安排的影響後，我們認為現時的建議最為簡單。對於現存的暫止註冊契約來說，訂立通知條文是必須的；對於刪除契約權力生效後才發生的暫止註冊契約，訂立通知條文也因人權理由而得到大力支持。為因土地註冊處處長作出錯誤決定的個案提供上訴渠道，以保障有關人士也很重要。

除非貴會委員對自動刪除契約的建議有其他意見，否則，我支持我們一起研究制定的現行方法。

希望早日收到貴會對大律師公會文件(附於本人7月9日給你的信)的回覆，以便落實刪除暫止註冊契約的計劃。

土地註冊處處長蘇啟龍

副本送： 常任秘書長(規劃及地政)

(經辦人：房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2 張少卿)

二零零二年八月十二日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

(中文譯本由政府而非律師會提供予立法會參考之用)

PPTY

LR/HQ/101/20 Pt. 25

傳真(2596 0281)及郵遞

香港
金鐘道 66 號
金鐘道政府合署 28 樓
土地註冊處處長
蘇啟龍先生

蘇先生：

《土地註冊(修訂)條例草案》-暫止註冊契約條文

貴處李美意女士 2002 年 6 月 19 日的來信已經收到，信內附有大律師公會對上述法例的意見，以及貴處 2002 年 7 月 9 日和 8 月 12 日載述政府對大律師公會多項建議的意見。

相信你也知道，物業委員會在最近一次會議上已經考慮過大律師公會提出的問題。委員會認為在第 15A(8)(d)條規例的提述，除了《土地註冊條例》第 3 條外，也應包括第 5 條。除了這一點外，物業委員會基本上仍然支持土地註冊處及委員會原本達成共識的第 15 和 15A 條建議規例。

關於已被中止註冊一段時間的契約，本會並不同意大律師公會的自動刪除契約建議，因為文書被中止註冊的原因很多。規定文書被中止註冊一段時間後被自動刪除，只會令有關人士對土地註冊處處長當初中止註冊的決定提出司法覆核。此外，問題也會變得更複雜，因為某文書被中止註冊的原因，可能只因為先前有另一文書被中止註冊。如果自動刪除先前被暫止註冊的文書，其後的文書便會出現問題。

委員會已表明立場，相信貴處會採取所需措施，確保有關法例/附屬法例可以順利通過。

執業者事務部副總監朱穎雪

連附件

副本送：物業委員會主席周君倩女士

二零零二年八月二十日

[d:\job\lsd\ltb\11-17-02 ltb-q &a removal of stopped deeds.doc]

LR/HQ/101/20 Pt. XXV

PPTY

2867 8003

傳真急件

(傳真號碼：2845 0387)

香港中環
德輔道 71 號
永安集團大廈 3 樓
香港律師會
執業者事務部副總監
朱穎雪女士

朱女士：

關於：刪除暫止註冊契約

2002 年 8 月 20 日的來信已經收到，多謝律師會對建議的支持。我們會建議修訂第 15A(8)(d)(i)及(ii)條規例和第 15A(8)(f)條規例，在這些規例內，除了第 3 條的提述外，也會加入第 5 或 5A 條的提述，因為《土地註冊條例》第 3、5 及 5A 條全都是處理文書的優先權。

土地註冊處處長

(副首席律師李美意代行)

副本送：房屋及規劃地政局局長

(經辦人：房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2 張少卿)

傳真號碼：2899 2916

二零零二年八月二十一日