

2005 年 5 月 24 日
討論文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會

關於重整已遺失或難以辨認的政府土地契約及有關文件
的立法建議

目的

本文件旨在就關於重整已遺失或難以辨認的政府土地契約及有關土地文件的立法建議，徵詢議員的意見。

背景

2. 香港自十九世紀中葉殖民地時代初期開始，一直實行「土地批租制度」。由政府作為批租人批出的土地契約，訂明批租人與承租人雙方就批租土地的權利與義務。
3. 市區的土地契約，大多載有本身的特定條款。
4. 在八十年代以前，基於歷史原因，新界土地契約的擬訂方式長久以來與市區頗有分別。新界大部分私人土地均由約在1905年由政府批出的集體官契所涵蓋。集體官契的條款均大致相同，只分為「標準」與「補租」兩式。其後批出的新界土地契約，大部分受有關時間適用的政府憲報公告的條款規限，各份土地契約只有甚少本身的特定條款。這種做法被逐步取代，改為發出各份契約載有本身特定條款的地契。
5. 所有土地契約的正本均以紙張印製。由於我們的土地契約制度歷史悠久，以紙張印製的契約無可避免會隨時日而變得殘破。此外，在第二次世界大戰日本佔領香港期間，很多契

約都已遺失或變得局部或完全難以辨認。

遺失或難以辨認土地契約所引致的問題

6. 根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第13(1)條，除非買賣雙方同意，否則物業買方有權要求賣方出示土地契約正本或經由律師行文員核簽或公職人員或律師核證的副本。根據該條文，代表買方的律師必然要求對方出示政府土地契約正本或經核證副本。倘若政府土地契約已遺失或難以辨認，便難以符合條例第13條的規定，可能影響物業出售。政府的土地行政工作，例如執行契約條款行動，亦可能會因遺失契約的問題而受影響。

7. 經考慮解決上述問題的各種方法後，當局認只能透過制定新的法例，重整已遺失或難以辨認的政府土地契約條款，才可以解決有關問題。

建議法例

一般原則

8. 當局按以下主要原則擬備有關立法建議：

- (a) 許多契約及土地文件因時日漸久(特別是在第二次世界大戰時)而遺失或變得難以辨認，這往往並非承批人的過錯。因此，建議法例(主要涉及契約重整程序)須盡量簡單務實，以減少對承批人和在有關地段享有權益的人士所造成的負擔；
- (b) 重整的契約及土地文件所載的條款，須與原有版本盡量接近；以及
- (c) 為保障私人物業權益，所有在有關土地享有權益的人士，須有機會參與重整過程或依法尋求補救。

立法建議

(A) 法例生效時自動重整已遺失或難以辨認的集體官契

9. 一如第 4 段所述，集體官契的條款，政府是知悉的。當局認為重整這類契約的最佳做法，是採用「自動重整」機制。換言之，這些集體官契會按相同的標準式或補式條款自動重整。這些已知遺失或難以辨認的集體官契，將會全部列入法例的附表內，並會在建議法例生效後，立即以批註附表所列各份集體官契的形式，予以重整。

(B) 法例生效後自動重整已遺失或難以辨認的政府土地契約

10. 當局會盡力尋找可以隨法例生效而自動重整的集體官契，但因集體官契為數不少，上述自動重整機制可能尚有遺漏，所以在法例生效後，土地註冊處仍有可能發現本來可以自動重整的已遺失或難以辨認的集體官契。此外，由於時日漸久，存放在該處以紙張印製的集體官契無可避免會變得殘破。若出現這種情況，而該處並無有關集體官契的可辨認影像副本以便由本身按下文第 11 段重整，則該等集體官契會在有關地段的註冊權益持有人提出申請時，按標準或補租式重整。

11. 此外，假如存放在土地註冊處以紙張印製的政府土地契約難以辨認或已遺失，而該處備存有關土地契約的可辨認微縮軟片或影像副本，則建議法例會授權該處按所持有副本的條款重整有關土地契約。

(C) 補償條文

12. 上文(A)及(B)部所述的重整程序有別於按申請進行重整(見下文(D)部)，分別在於前者不會讓業主參與釐定重整版本的條款，這是因為當局絕對有信心按上文(A)及(B)部所述程序重整的政府土地契約，其所載條款會與原有版本相同。不過，萬一按上文(A)及(B)部所述程序進行重整後，重整版本有

別於原有版本，以致業主因而蒙受損失或損害，根據建議法例，有關業主有權向政府索償。

(D) 按申請重整

13. 已遺失或難以辨認的政府土地契約(包括有關的土地文件)倘若不能自動重整，則可按申請進行重整。有關申請須由有關土地現時的註冊權益持有人提出。申請人須提交由土地註冊處處長簽發的證明文件，證明以紙張印製的政府土地契約並未存放在土地註冊處(即「已遺失」)；或申請人須令地政總署署長(下稱署長)信納，存放在土地註冊處以紙張印製的政府土地契約局部或完全難以辨認，以及土地註冊處並無備存有關政府土地契約的可辨認微縮軟片或影像副本(因而無法按上文第 11 段進行重整)。申請程序概述如下：

(a) 按憲報公告所載的條款批出的土地契約

已遺失或難以辨認的政府土地契約倘若是按憲報公告所載的條款批出，則會按有關憲報公告刊登的契約條款重整。業主會得到機會，提出證據令署長信納有關地段的持有是受其他特定條款規限，與有關的憲報公告所載者有別。至於按憲報公告所載的條款批出而局部難以辨認的政府土地契約，假如有部分條款可以辨認，則進行重整時會納入可辨認的條款。

重整契約的申請人有責任證明且令署長信納，在政府土地契約簽發時，有關地段的批租是受當時適用的憲報公告及／或其他條款規限。

署長其後會擬備政府土地契約的建議重整版本，並把建議重整事宜通知在有關地段持有註冊權益的人士。這些人士可按照法例提供的反對及上訴程序向署長提出反對重整建議；如不滿署長的決定，他們可再向土地審裁處或上級法院上訴。一切有關程序完成後，土地契約將按署長的決定重整，但如有上訴，則會視乎

情況，按土地審裁處或上級法院的修訂重整，重整的土地契約會在土地註冊處登記。

(b) 並非按憲報公告所載的條款批出的土地契約

關於並非按憲報公告所載的條款批出的土地契約，申請人有責任令署長信納土地契約的條款，而重整程序則基本上與受憲報公告規限的土地契約相同。

若申請人未能令署長信納其契約是按憲報公告持有的土地契約及／或土地契約的條款，則署長會建議條款（就局部難以辨認的政府土地契約而言，可辨認的條款會納入其內），但有關人士可就條款按上文(a)段所述提出反對及上訴。

(c) 土地文件

重整土地文件(例如修訂書、豁免書、批准書、牌照或同意書)的申請人有責任向署長提交證據，證明文件條款的內容。反對及上訴機制與上文(a)段所述的相同。

(E) 重組土地契約

14. 現時共有約 96 份土地契約經土地註冊處(或其前身)按土地契約的正本「重組」，但正本現已不知所蹤。由於這些重組契約實質上複製自承批人所持的原有契約，因此亦可隨法例生效之日(按重組版本)自動重整。

15. 基於重組時的技術限制，或交由土地註冊處重組的土地契約正本並非全份可以辨認，有些重組契約可能局部難以辨認。因此，這類經重整的重組土地契約或須進一步重整。進一步重整的程序與上文第 13 段所述按申請重整土地契約的程序相同。

16. 一如自動重整的情況，我們建議讓在經重整的重組土地契約持有權益的人士有權向政府提出法定申索，條件是有關土地契約在重整後須已進一步重整，以及申索人須證明蒙受損失或損害。

(F) 其他主要條文

17. 建議法例的其他條文，當中包括以下各項：

- (a) 申請人須繳付按申請進行重整的費用和落實重整的開支(例如把建議重整事宜通知註冊權益持有人的費用)；
- (b) 根據擬議法例而被視為已重整的政府土地契約所載的條款，由重整之日起，取代有關土地契約原有的條款。重整的契約對所有在有關地段持有註冊權益的人士具有約束力；
- (c) 設有法定豁免，使到在重整契約生效之時有關地段已存在違反重整契約條款的情況，只要原政府土地契約有關的條款已經難以辨認或遺失，則政府會放棄其作為批租人對有關違約情況採取行動的權利；
- (d) 對《釋義及通則條例》(第 1 章)內「政府租契」的定義作出相應修訂，以便重整的契約亦包括在內，並可藉出示此類契約以遵行《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 13 條的規定；
- (e) 對《土地註冊條例》(第 128 章)作出相應修訂，令附於土地註冊處所登記註冊摘要的土地文據(例如修訂書)的微縮軟片或影像，可被視為有關文件的正本。此乃必要的修訂，因為土地註冊處並無保存在該處登記的土地文據的正本。因此，土地註冊處接到簽發該等土地文據核證副本的要求時，可就有關土地文據的微縮軟片或影像簽發核證副本。這項修訂預計可大大減少

重整許多土地文件的需要；以及

- (f) 對《土地審裁處條例》(第 17 章)作出相應修訂，容許有關人士就以下各項提出上訴：土地註冊處處長拒絕核證政府土地契約或土地文件已告遺失的決定、署長所決定按申請重整版本的條款，以及自動重整個案中的法定補償。

未來路向

18. 當局會按諮詢有關團體的結果改良上述立法建議，並著手草擬有關條例草案。我們打算在 2005/2006 年的立法年度，向立法會提交條例草案。

徵詢意見

19. 請議員就上述立法建議提出意見。

**房屋及規劃地政局
2005 年 5 月**