

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

背景

香港的土地批租制度：

- 政府是唯一批租人
- 土地契約訂明批約年期
- 土地契約訂明批租人與承租人的權利與責任
- 地契是土地業權的基礎，物業轉易時買方有權要求賣方出示的文件

市區一

- 始於十九世紀中葉殖民地早年，每份土地契約有本身的條款

新界一

- 約一九零五年：政府批出「集體官契」，涵蓋當時所有私人土地；只有兩種款式，各自有相同的條款
- 一九零五年後批出的新契：由不同時期發出的政府憲報公告的條款所規限
- 八十年代：正式取消政府憲報公告的條款，每份土地契約有本身的條款

問題

時日漸久

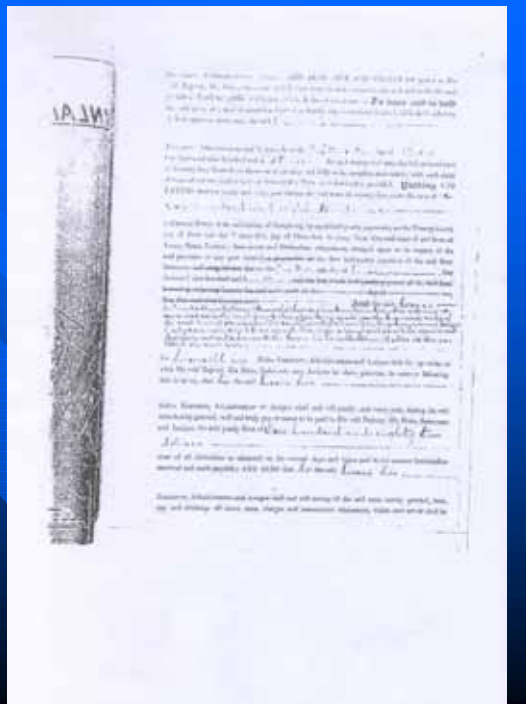
+

第二次世界大戰日據時期

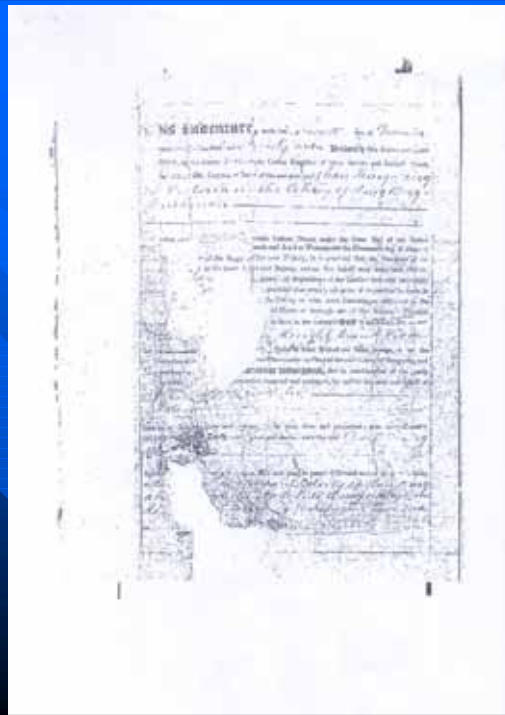
↓

以紙張製造的土地契約遺失或變得殘破

難以辨認的
地契樣本



殘破的地契樣本



立法建議的目的

訂立重整地契條款的法定機制

原則

- ✓ 盡量簡便
- ✓ 盡量與原來地契條款相同
- ✓ 讓有關人士可參與重整過程或依法尋求補救

方法

(一) 自動重整機制

適用於－

- 集體官契
- 法例生效後才發現已經遺失或難以辨認的地契、而有其他形式副本（例如微縮軟片）可供自動重整
- 重組土地契約

特點－

- 不設反對及上訴機制
- 但容許因重整土地契約而蒙受損失的有關人士向政府索償

方法

(二) 按申請重整

適用於－

- 凡不能自動重整的情況
- 經自動重整的重組土地契約而仍有局部難以辨認條款的情況

特點－

- 設有反對及上訴機制

多謝各位

房屋及規劃地政局