

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)506/04-05(06)號文件

檔 號：CB1/PL/PLW

規劃地政及工程事務委員會
2004年12月21日舉行的會議

土地業權註冊制度

背景資料簡介

引言

立法會於2004年7月7日通過《土地業權條例草案》(下稱“條例草案”)。條例草案旨在建立新的將土地業權及規限業權持有的土地權益註冊的制度，以取代現行的契據註冊制度。在現行契據註冊制度下，契據的註冊只規管契據的優先次序，而不賦予業權。所有契據均須按照其各自註冊日期的先後而定出彼此之間的優先次序。根據新的《土地業權條例》，註冊為擁有人的人會獲賦予土地業權，而土地擁有權及土地權益亦會清楚明確。業權註冊紀錄是註冊土地的業權不可推翻的證據，日後在確定業權時，將不再需要如現時般翻查舊有的業權契據。這會為物業權益提供更大保障，並可精簡物業轉易程序。

就實施業權註冊進行的準備工作

2. 在審議條例草案期間，為審議條例草案而成立的法案委員會的委員認為，在實施業權註冊之前，有多項事宜必須先行予以跟進，其中包括訂立相關的規例及敲定向法律執業者和市民大眾提供的指南等。因此，法案委員會同意《土地業權條例》在制定兩年後生效。法案委員會促請政府當局充分利用該兩年時間，確保《土地業權條例》有效施行。在此方面，政府當局承諾：

- (a) 在《土地業權條例》生效之前，訂立**附錄I**所載的各項規例；
- (b) 在《土地業權條例》制定與生效相距的兩年期間，對該條例進行檢討；及
- (c) 就《土地業權條例》的擬議生效日期徵詢規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登生效日期公告。該生效日期公告應為由立法會審批的附屬法例。

3. 應香港律師會(下稱“律師會”)的要求，政府當局亦向法案委員會承諾：

- (a) 與律師會合作，以便在《土地業權條例》實施之前，解決任何仍然備受關注的問題，以及處理在進一步研究該條例草擬方式的過程中引起關注的事項；及
- (b) 不會實施《土地業權條例》，直至律師會針對因《土地業權條例》引致的任何申索而從律師彌償基金作雙重付款的問題，檢討《律師(專業彌償)規則》和專業彌償計劃，並就此作出任何相應修訂。

4. 詳列政府當局在《土地業權條例草案》制定後會採取的跟進行動一覽載於**附錄II**。

5. 相關文件一覽表載於**附錄III**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關資料文件的超文本連結。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年12月20日

《土地業權條例》生效前須制定的規例

1. 《土地業權規例》

這些規例會涵蓋條例草案第100(1)條所述或在其他條文提及關於訂立規例的大部分具體條文。這些規例以外的情況在下述其他規例中處理。

2. 《土地業權彌償基金規例》

這些規例會訂明根據條例草案第87A條設立的彌償基金的詳細運作情況，亦會涵蓋第100(1)條第(zh)至(zm)款所述的事宜。

3. 《土地業權(費用及徵費)規例》

這些規例會根據第98條訂立，當中訂明須就第1款載列的事項付予土地註冊處處長的費用，以及根據第(2A)款為彌償基金的目的而須支付的徵費額。

4. 《土地業權過渡性規例》

這些規例會根據第100(1)(zp)條訂立，並訂明支持附表1A第8及9條所需的事項及任何其他純屬過渡性的事項。

5. 法庭規則

終審法院首席法官可根據第91條，為規管上訴及其他申請而訂立任何必需的規則。

所有規例(第1至4項)均須訂立，以確保新的土地業權註冊制度能夠順利推行。所有規例會在條例生效前制定。

終審法院首席法官可酌情決定是否訂立第5項所述的規則。政府當局會在法例獲得通過後把有關事宜轉交他考慮，並要求他在法例生效前訂立必需的規則。

在《土地業權條例草案》制定後 政府當局會採取的跟進行動一覽

A部：訂立規則和規例

除擬訂條例草案第100條特別指出的規例外，政府當局亦同意在規例方面採取下列行動：

1. 在條例草案原有第4(a)條的相關規例中，指明其他條例(例如《刑事罪行條例》(第200章)第153M條)所訂與處所有關的通知及命令，可透過甚麼方法根據原有第4(a)條註冊為其他成文法則明文規定的事項；
2. 查證現時有否任何關乎法庭的法例，對土地註冊處處長根據條例草案新的第6A條行使權力作出規管，並研究是否需要訂立規例，以訂明有關的實施程序；
3. 建議由終審法院首席法官訂立規則，規管根據條例草案第95條向法院提出申請的事宜；
4. 在《土地業權條例》生效之前訂立規例，訂明在界定何謂“利害關係人”的條例草案第77(5)(c)條中所提述的某類別的人；及
5. 就上文第4項而言，在《土地業權條例》生效之前訂立各項有關規例，並在適當時候就《土地業權條例》的擬議生效日期，徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登該條例的生效日期公告。

B部：擬備指引、指南及類似的文件

土地註冊處同意擬備下列文件，利便推行新的土地業權註冊制度：

6. 條例草案一旦獲通過成為法例，即會為律師、地產代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他諮詢刊物。在草擬該等文件時會徵詢有關專業團體的意見，並會在條例草案生效前印發該等文件；及
7. 擬備類似英國土地註冊處處長發出的執行指引及說明摘要，解釋警告書、限制令及制止令的使用事宜，供市民及執業人士參考。政府當局亦會確保上述文件，以及就條例草案所訂事項的註冊事宜發出的所有執行指引及說明摘要，會在土地業權註冊制度實施之前備妥，而該等指引和摘要亦會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽。

C部：在條例草案獲通過成為法例後提出的進一步相應修訂

政府當局同意考慮因應條例草案而作進一步相應修訂，詳情如下：

8. 由於現時藉契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此會對有關法例作其他相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地；
9. 向民政事務局局長轉述以下意見，以便其考慮對《建築物管理條例》(第344章)第2條“公用部分”的定義作出修訂：“公用部分”的原有定義和擬議修訂定義不夠全面，未能涵蓋一切有關情況，例如增補公契便可能不在該定義範圍內。有關定義亦未必能夠排除一種情況，就是建築物有若干部分專供作公共用途，因而不屬公用部分；
10. 在條例草案的範圍以外，考慮應如何處理在與“祖”有關的情況下註冊為擁有人的事宜，以解決法案委員會所關注的問題，就是《新界條例》(第97章)第15條只規管與宗族、家族或“堂”有關的情況；
11. 請香港律師會(下稱“律師會”)處理《律師(一般)事務費規則》(第159章，附屬法例)的相應修訂，作為實施土地業權註冊制度的整體安排的一部分；
12. 在條例草案制定與生效相距的兩年期間，檢討條例草案中對在現行契據註冊制度下備存的註冊紀錄的提述，即“在土地註冊處內備存的土地註冊紀錄”或“根據《土地註冊條例》備存的土地註冊紀錄”，並因應需要精簡有關用語；
13. 確保任何與《物業轉易及財產條例》(第219章)不相符的條文，均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正；及
14. 在條例草案獲得通過直至土地業權註冊制度開始實施的一段期間，以附屬法例形式提出任何其他需再作的相應修訂，由立法會按先審議後訂立的程序審批。

D部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文

政府當局同意在條例草案獲通過成為法例後，檢討下列條文：

15. 在條例草案制定與生效相距的兩年期間進行若干研究，並與律師會及其他有關各方磋商，重新考慮助理法律顧問關注的下述事項：條例草案第29(1)條一律禁止透過根據條例草案註冊以外的其他方法，來設立、終絕、轉移、更改或影響土地，而第(2)款又對此作出說明，將會大大影響擁有人處置其物業的權力；
16. 重新研究條例草案第33(8)條，並處理律師會因該條款保留當中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”一語而提出的關注事項；

17. 重新研究條例草案第35(3)條，以釋除律師會的疑慮，因該會認為條例草案為註冊押記提供的保障恐怕過於有限；
18. 檢討條例草案第43條，當中應考慮助理法律顧問的意見，就是隱含契諾應在註冊後而非在有關轉移簽署時生效；
19. 考慮如何處理助理法律顧問所關注的下述事項：由於條例草案第81(4)條提述“在業權註冊紀錄上的記項”，以致有一點並不清楚，就是對於根據《土地註冊條例》(第128章)註冊的土地，當有人因欺詐或可使無效的交易而就該等土地提出更正要求時，可否在《土地業權條例》生效後作出更正；及
20. 在適合的條例中訂立與條例草案第92條相若而適用於尚未根據《土地業權條例》註冊的土地的條文後，檢討條例草案第92條的規定。

E部：其他事項

政府當局亦承諾在條例草案獲通過成為法例後，採取下列行動：

21. 在土地業權註冊制度臨近實施時，重新計算有關價值超過3,000萬元的物業的估計徵費率，然後考慮適用於每一物業價值的徵費率；
22. 待擬妥條例草案的條款後，便會與有關各方討論相關的程序、表格和文件。這項工作會與擬備條例草案所訂規例的工作同步進行，而在有關規例提交審批之前，會向委員作出介紹；
23. 考慮公眾人士或公眾人士的代表律師在符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定的情況下，可如何按擁有人的名字為物業進行查冊；
24. 就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，徵詢律師會的意見，以便法律執業者日後知道如何處理該註冊紀錄；
25. 在條例草案生效前解決若干問題，例如根據條例草案第44(1)條，在土地業權註冊制度下須備存哪些文件。政府當局同意在條例草案獲通過成為法例後，與律師會解決此等問題；
26. 在適當時候提供英國相關判例的資料，說明法庭如何詮釋條例草案第81條中“缺乏適當的謹慎”一語；及
27. 就鄉議局對有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件)所提的意見，盡快向鄉議局作出回覆，並把有關覆函副本送交法案委員會。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年12月20日

土地業權註冊制度

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
《土地業權條例草案》委員會		立法會參考資料摘要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bills/brief/b28_brf.pdf) 背景資料簡介 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc03/papers/bc030319cb1-1143-1c.pdf) 報告 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/hc/papers/hc0625cb1-2219c.pdf) (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc03/reports/bc03cb1-2276-rpt-c.pdf)

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月20日