

2009年3月19日
討論文件

立法會發展事務委員會與司法及法律事務委員會
研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會
《土地業權條例》的修訂

目的

本文件旨在：

- (a) 向議員匯報當局在《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）於 2004 年制定後的跟進行動；
- (b) 闡述《業權條例》制定後檢討的詳細資料；以及
- (c) 提供實施《業權條例》的最新工作計劃。

背景

2. 《業權條例》在 2004 年 7 月制定之前，法案委員會就當時的《土地業權條例草案》進行委員會審議階段討論期間，當局應議員要求，承諾在《業權條例》生效前檢討該條例，亦會跟進若干尚待處理的事項，以及於諮詢事務委員會後，才會發出《業權條例》生效公告。當局後來在進行法律檢討後，認為在實施《業權條例》前，必須先行制定修訂條例草案，對條例作出大幅修訂，條例才可生效。

3. 當局在 2007 年 5 月向前規劃地政及工程事務委員會匯報了《業權條例》於 2004 年制定後的跟進工作進展。第 CB(1)1643/06-07(07)號文件（2007 年文件）列出當時就法律檢討及行政準備兩方面正在進行的工作。在 2008 年 12 月，我們透過第 CB(1)369/08-09(06)號文件（2008 年文件），進一步向發展事務委員會匯報修訂《業權條例》的工作進展，以及完成草擬有關修訂供審議之前所須決定的重要事項。

4. 本文件列出上述各事項的跟進行動概要和最新進展。

跟進行動

法律檢討

5. 法律檢討方面，2007 年文件匯報，《業權條例》制定後的檢討範圍並不限於《土地業權條例草案》法案委員會報告（第 CB(1)2219/03-04 號文件）附錄 VI（法案委員會報告）中提出的事項。當局審視了《業權條例》各項條文的用字和運作，認為在實施該條例前，必須對條例作出大幅修訂。《業權條例》中各項條文互相緊扣，意味當局必須全面分析現有條文用字所產生的效果，以及任何建議修訂可能帶來的影響。《業權條例》須承接《土地註冊條例》（第 128 章）（《土註條例》），支援大量其他法例，意味着如果要確保現行的法例與新的《業權條例》之間能有效及明確配合，當局必須進行徹底諮詢及協調工作。

6. **附件 A** 列出法案委員會報告提出的事項及迄今的最新情況。除了該報告提出的事項外，當局在檢討《業權條例》期間，亦發現還有若干其他事項必須解決，才能為修訂條例草案定稿。**附件 B** 列出該等事項及有關跟進行動的最新進展。這些事項大部分已獲解決，或已有解決方案。一如 2008 年文件匯報，在完成草擬《土地業權（修訂）條例草案》（《修訂草案》）以供審議之前，尚有四項重要事情有待決定，分別是：

- (a) 《業權條例》與其他法例的關係；
- (b) 更新土地界線的安排；
- (c) 更正及彌償規定的修改；以及
- (d) 轉換機制的修改。

7. 對於(a)項，土地註冊處正就擬議的修改諮詢有關政府部門。該處會繼續現行工作以對《業權條例》的內容以及對其他法例的相應修訂作出定稿。

8. 對於(b)項，當局已作出匯報，決定廢除《業權條例》第 94 條，改在《土地測量條例》（第 473 章）（《測量條例》）下以較全面的安排處理更新土地界線事宜。當局現正草擬對《測量條例》作出的修訂內容，並準備把有關修訂加入《修訂草案》作為對《測量條例》的相應修訂。

9. 正如 2008 年文件所述，當局在 2009 年 1 月 1 日開始就(c)及(d)項進行為期三個月的公眾諮詢。就強制更正規則，主要問題是有關規則會影響買方對使用新制度的信心以及新制度發揮預期提高轉易工作效率和安全性的能力。按照已制定的規則，買方無法肯定自己不會被任何前擁有人申索要求恢復擁有權，打擊買方信靠土地業權註冊紀錄的信心，不能達到推出業權註冊以提升物業交易效率、降低成本及確保交易確定性的主要目標。如 2008 年文件所闡述，鑑於我們評估所得，強制更正規則所帶來的風險是會損害業權註冊的原有優點，我們已擬備所需修訂，以處理上述對註冊制度信心所構成的風險及現有規定將引致的實際問題。

10. 在轉換機制方面，在《業權條例》制定後的檢討期間，當局審視了一系列事項，包括處理擁有權不明確的物業的機制的需要；如何盡量有效地管理轉換，使公帑所承受的風險以及使用新機制的公眾人士的開支減至最低；以及如何解決受《土註條例》下知會備忘保障的權益的優先次序問題。如 2008 年文件所闡述，我們已審視並建議修訂轉換程序，以處理上述事項。

11. 我們已公布我們所提出的建議，現正就該等建議諮詢主要持份者，包括香港律師會（律師會）、香港大律師公會、香港地產建設商會及鄉議局。律師會工作小組的初步回應是，雖然認同有需要加入新規定以解決所發現的問題，但對轉換機制可能引致的法律責任的程度存有疑問，並質疑是否需要對已制定的轉換機制作重大修改。土地註冊處正與各持份者進一步研究尚待處理的事項，並會仔細考慮他們的意見，才決定下一步行動。

行政準備

資訊科技開發策略

12. 爲了縮短制定修訂草案和規則與實施業權註冊之間的時間差距，土地註冊處現正設計一套新的業權註冊資訊系統，令較少受修訂條例草案和規則定稿影響的系統功能和基礎部件，能夠在較早階段開發。到修訂條例草案和規則制定後，該資訊系統將再進一步作調整，以配合業權註冊生效所須符合的法律和運作要求。此舉能有助確保基本而必須的資訊科技支援能在修訂條例草案獲制定後盡快投入服務。

13. 新查冊系統將會獨立運作，不受現有的「綜合註冊資訊系統」（用以處理契據註冊）影響。新查冊系統及計劃開發的業權註冊資訊系統的承建工程經已招標，當局現正審閱各份標書，預期在2010年年底推出新查冊服務。擬查閱已註冊物業資料的人士將可容易地透過該套新查冊系統取得所需資料。

運作準備及培訓

14. 為支援土地業權註冊制度的實施，土地註冊處已經擬備業權註冊的註冊程序和申請表格的擬稿。在提交修訂條例草案前，當局會就這些擬稿徵詢各持份者和其他相關團體的意見。在教育和宣傳方面，當局亦已成立業權註冊教育委員會，並獲香港電台協助，推出一套十集的電視專題節目，介紹香港土地管理制度的發展，以提高公眾對擬改行的業權註冊制度的認知。

工作計劃

15. **附件 C**是相關工作計劃表，詳細列明為完成《修訂草案》及附屬法例所須解決的各種事項。我們希望在2010年年底前向立法會提交《修訂草案》。

發展局

2009年3月

當局於《土地業權條例》制定後的跟進行動

下表匯報當局就《土地業權條例草案》法案委員會報告（第 CB(1)2219/03-04 號文件）附錄 VI 中提出事項的跟進行動的最新情況。

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
A 部：訂立規則及規例		
1	<p>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的第 4(a) 條註冊為其他成文法則明文規定的事項（2004 年 6 月 11 日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第 26 項）</p>	<p>當局已成立制定後檢討小組，並召開會議檢討《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）的條文；考慮文書註冊的概念；成立《土地業權規則》小組委員會並召開會議，考慮相關註冊程序。</p> <p>檢討所得的結論是，無須訂立具體規例或規則。有兩類的法庭命令需作考慮：</p> <p>(a) 不涉及業權歸屬的法庭命令，例如建築物命令或封閉令；以及</p> <p>(b) 支持傳轉的法庭命令，例如根據《受託人條例》（第 29 章）第 45 條發出的歸屬令。</p> <p>就(a)項而言，命令本身會作為文書註冊；在(b)項的情況則會依照註冊傳轉的程序。因此，無須就法庭命令的註冊事宜訂立特別規例或規則。這項原則也適用於通知，同樣無須就註冊事宜訂立特別規例或規則。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
2	查證現時有否任何關乎法庭的法例，對土地註冊處處長（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（ <i>2004年6月1日法案委員會第三十三次會議的跟進行動一覽第6項</i> ）	<p>當局已成立《業權條例》法庭規則小組委員會並召開會議。《業權條例》檢討委員會（檢討委員會）已考慮關於法庭規則的討論文件。當局已查考在其他香港條例及外國法例中有沒有跟第9條授予處長相似的權力，查證後未有發現任何現行法庭法例規管處長行使權力。有關《業權條例》的法院規則（不論是否作為《高等法院規則》的一部分，還是作為一套獨立的規則）會為此訂立條文。</p> <p>草擬指示擬稿已送交律政司以擬備就依據《業權條例》向法庭提出申請的法庭規則，包括處長尋求法庭指示的申請。當局已檢討法庭規則的工作擬稿。</p> <p>當局亦已諮詢司法機構，並已就司法機構提出有關第9條的問題徵詢律政司的意見。律政司已獲進一步指示修訂法庭規則的工作擬稿。</p>
3	制定建議予終審法院首席法官訂立規則，規管根據 條例草案第95條 向法庭提出申請的事宜（ <i>立法會 CB(1)1544/03-04(01)號文件第29頁</i> ）	<p>當局已成立《業權條例》法庭規則小組委員會並召開會議。草擬指示擬稿已送交律政司審閱，以便其草擬有關法庭規則。當局已檢討法庭規則的工作擬稿。</p> <p>律政司已獲進一步指示修訂該工作擬稿。其後工作擬稿將呈交終審法院首席法官以給予高等法院規則委員會審議。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
4	<p>在《業權條例》生效之前訂立規例，訂明條例草案第 77(5)(c)條界定的「有利害關係的人」所指的人屬何類別（<i>2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 4 項</i>）</p>	<p>當局已成立《土地業權規則》小組委員會並召開會議；亦已查考英國《2002 年土地註冊法》及《2003 年土地註冊規則》中的「有利害關係的人」的定義，「有利害關係的人」的定義擬稿的資料須知業已擬備並予考慮。</p> <p>檢討結果建議有關處長作出、更改和取消限制令的條文應予刪除。法庭作出的制止令與處長作出的限制令基本上沒有區別，故無需有重複的權力。再者，法庭作出的制止令屬最終命令，而處長作出的限制令則仍可被法庭審核。</p>
5	<p>有關上文第 4 項，在《業權條例》生效之前訂立各項相關規例，並在適當時候就《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（<i>2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 5 項</i>）</p>	<p>當局已成立不同的小組委員會負責擬備相關的規例或規則。</p> <p>當局須制定修訂條例草案。有關修訂條例草案將連同所有必須的規例或規則提交立法會。當局會在制定修訂條例草案後定出條例的生效日期。</p>
B 部：擬備指引、指南及類似的文件		
6	<p>條例草案一經制定，即為律師、地產代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他指引刊物。在草擬這些文件時會徵詢相關專業團體的意見，並會在條例草案生效前印</p>	<p>當局已參考其他司法管轄區為執行業權註冊制度所擬備的類似指引，並已決定本港須擬備的文件的性質及範圍。</p> <p>待修訂條例草案有定稿後，有關的草擬工作便會立即展開。當局會就</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	發該等文件（立法會 CB(1) 1425/03-04 (02)號文件第 4 項）	指引的擬稿內容，諮詢香港律師會（律師會）、地產代理監管局和其他相關團體。視乎在修訂條例草案通過後是否需要對上述文件作最後修訂，上述文件將會在業權註冊制度實施之前公布。
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。當局也會確保上述文件，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，在土地業權註冊制度實施之前備妥，而該等指引和摘要也會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者 and 市民閱覽（立法會 CB(1) 1425/03-04 (02)號文件第 40 項及 2004 年 4 月 13 日法案委員會第二十八次會議的跟進行動一覽第 4(d)項）	<p>當局已參考其他司法管轄區擬備的執行指引，並已決定本港須擬備的文件的性質及範圍。土地註冊處已派員往蘇格蘭及英格蘭與威爾士的土地註冊當局（Registers of Scotland Executive Agency 和 Her Majesty's Land Registry of England and Wales）工作，為處理預備業權註冊制度的實務工作作出準備。當局亦已參考其他司法管轄區的土地註冊處的網頁，確保在業權註冊制度實施前，能在香港土地註冊處的網頁有效率地提供及定時更新合適和易於使用的執行指引。</p> <p>一如第 6 項，待修訂條例草案定稿後，便會開始草擬有關文件的工作。該等文件會在業權註冊制度實施之前刊載於土地註冊處的網頁。</p>
C 部：在條例草案獲制定後提出的進一步相應修訂		
8	由於現時以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，故此會對相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（2004 年 5 月 11 日法案	當局已審視《業權條例》和《物業轉易及財產條例》（第 219 章）（轉易條例）的條文，並向檢討委員會呈交比較《業權條例》和《轉易條例》條文的討論文件。當局已就討論文件中提出的建議諮詢律師會，並已考慮該會的意見。

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	<p>委員會第三十一次會議的跟進行動一覽第 11 項)</p>	<p>《轉易條例》第 4(1)條規定法定產業權須以契據處置。律師會與當局均同意，《轉易條例》和《業權條例》應獨立施行。對於可否根據《轉易條例》第 4(1)條藉簽立契據來設定、終絕或處置土地的法定產業權，當局曾建議修訂第 4(1)條，訂明註冊土地的法定產業權的設定、終絕或處置，必須同時符合《業權條例》第 32(1)條和《轉易條例》第 4(1)條。但律師會認為無須作出修訂。在檢討後，當局同意處理註冊土地的《業權條例》所訂立的規定，是附加於處理一般土地的《轉易條例》所訂立的規定，因此不建議修訂《轉易條例》第 4(1)條。</p>
<p>9</p>	<p>向民政事務局局長轉述以下意見，以便局長考慮對《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，未能涵蓋一切相關情況，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，即建築物有若干部分提供給公眾使用，而並不屬公用部分 (2004 年 6 月 15 日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第 9 項)</p>	<p>助理法律顧問已澄清，他最關注的是《業權條例》第 53(5)條所載有關「公契」的定義，並不涵蓋現有業權轉易機制下的所有類型的公契。當局已檢討《業權條例》下「公契」的定義，並要求法律草擬專員修訂該定義，以把公契分契包括在內。法律草擬專員亦獲指示修訂「業主」的定義，以把同一屋苑內不擁有整個地段個別業權份數的業主包括在內。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
10	<p>在條例草案的範圍以外，考慮應如何處理與「祖」有關的情況下註冊為擁有人事宜，以解決法案委員會所關注的問題，即《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(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第14項)</p>	<p>當局已成立制定後檢討工作組並召開會議。檢討委員會已考慮有關討論文件。檢討所得的結論是，「祖」與《新界條例》(第97章)第15條之下的宗族、家族或「堂」相若。因此，「祖」可註冊成為擁有人，情況跟「堂」相同，如有司理獲委任，則可連同司理的姓名一併註冊。</p> <p>當局已徵詢立法會秘書處助理法律顧問的意見，亦已與鄉議局進行會議。當局會就宗族、家族或「堂」的司理註冊事宜，在《業權條例》內增訂條文。草擬指示擬稿已送交律政司。</p>
11	<p>邀請律師會處理《律師(一般)事務費規則》(第159G章)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(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第35頁)</p>	<p>已諮詢律師會。該會已對《律師(一般)事務費規則》提出修訂建議。</p>
12	<p>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(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第15項)</p>	<p>當局已在其他香港法例中找尋有關用語。檢討委員會已考慮有關討論文件。當局建議在《土地註冊條例》(第128章)(《土註條例》)內增訂條文，以表明：</p> <p>(a) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關「土地註冊紀錄冊」、「土地註冊處註冊紀錄冊」、「土地註冊處的紀錄」、「土地註冊處紀錄」、「在土地註冊處內備存的註冊紀錄」或類似用語的任何提述，一律解釋作根據《土註條例》或《業權條例》備存的註</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		<p>冊紀錄或紀錄（視乎情況而定）；以及</p> <p>(b) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關「土地註冊處註冊紀錄冊」、「土地註冊紀錄冊」、「土地註冊處的紀錄」、「土地註冊處紀錄」、「在土地註冊處內備存的註冊紀錄」、「根據《土地註冊條例》備存的註冊紀錄」或類似用語的任何提述，一律解釋作處長儲存在註冊資料卡和註冊電腦（《土地註冊規例》（第 128A 章）第 2 條所界定者）內的紀錄。</p> <p>草擬指示擬稿已送交律政司。</p>
13	<p>確保任何與《轉易條例》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（2004 年 6 月 11 日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第 28 項）</p>	<p>當局已比較《業權條例》和《轉易條例》，並已審視兩項條例的條文。有關討論文件已呈交檢討委員會。當局已就討論文件中提出的建議諮詢律師會，並已考慮該會的意見。</p> <p>當局與律師會均同意，《轉易條例》和《業權條例》應獨立施行。雙方均同意修訂《轉易條例》第 12A 條，但未能對於該條例的下述條文取得一致意見：</p> <p>(a) 第 23A 條 — 是否須訂明這項條文不適用於註冊土地；</p> <p>(b) 第 53 條 — 是否須訂明註冊規定；</p> <p>(c) 第 56(1) 條 — 是否須予修訂，以表明即使刪除《業權條例》附表 3 第 90 條，第 56(1) 條所載的任何規定也不會影響《業權條例》的條文。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		當局同意《轉易條例》第 53 條與《業權條例》之間並無抵觸，故無須對修訂第 53 條。當局已就第 23A 條及第 56(1)條的建議修訂進一步徵詢意見。律師會暫時尚未作出回應。草擬指示擬稿已送交律政司。
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制定(立法會 CB(1)1425/03-04(02) 號文件第 33 項)	當局知悉有關跟進行動。 所有新增的相應修訂將與修訂條例草案一併審議及制定。
D 部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文		
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 (2004 年 6 月 21 日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第 2 項)	當局已成立制定後檢討工作組並召開會議，及研究其他司法管轄區的做法。有關討論文件已呈交檢討委員會。檢討委員會已審議第 32(1)和 32(2)條，並決定任何土地處置均須註冊。這項決定與業權註冊制度確保業權清晰明確的精神一致。 助理法律顧問曾就保留第 32(1)和 32(2)條的決定發表意見，並就退回租契和藉時效歸益權設定地役權提出進一步問題。當局就退回或終止租契提出下列建議： (a) 如以終止文書形式終止一份已註冊的租契，該份文書必須註冊；或 (b) 如以其他形式終止一份已註冊的租契，必須提出申請才可刪除相關記項。

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		<p>就藉時效歸益權設定地役權，可註冊非同意警告書。當局正考慮把這些地役權納入為《業權條例》第 28 條下的凌駕性權益。</p> <p>根據法律草擬專員的意見，條例草案應明文規定，除非及直至有關文書已經註冊，否則任何文書均不能有效地設立、終絕、轉移、更改或影響註冊土地或註冊長期租契或任何在土地或土地之上或租契的權益。傳轉或凌駕性權益則屬例外。草擬指示擬稿已送交律政司。</p>
16	<p>重新研究條例草案 第 33(8)條，並處理香港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(2004 年 6 月 21 日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第 3 項)</p>	<p>當局已成立制定後檢討工作組並召開會議，並已研究現行法律對有關情況的規定。有關討論文件已呈交檢討委員會。草擬指示擬稿已送交律政司。</p> <p>當局已跟律師會會晤。該會建議刪除第 35(5)條中「某份臨時買賣協議或買賣協議下的」字眼，使第 35(5)條不僅適用於有關臨時買賣協議或買賣協議下權益的同意警告書，也適用於其他同意警告書。政府擬接納律師會的建議。</p>
17	<p>重新研究條例草案 第 35(3)條，以釋除香港律師會的疑慮，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(2004 年 6 月 21 日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第 5 項)</p>	<p>當局已成立檢討工作組並召開會議。檢討委員會已考慮有關討論文件。</p> <p>《業權條例》第 37(3)(b)條是要澄清，根據《業權條例》註冊押記，不會影響施行《轉易條例》第 44(2)條。《轉易條例》第 44(2)條保留根據以法定押記方式作出的按揭，按</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		<p>揭人及承按人所享有的保障、權力及補救方法，猶如該按揭是以轉讓方式作出者一樣。《轉易條例》還有其他條文規定按揭人及承按人可享的權力和補救方法，例如第 49、50 和 51 條。當局因此同意，《業權條例》第 37(3)(b)條只提述《轉易條例》第 44(2)條是過於局限。經與律師會討論後，當局亦同意《轉易條例》現時作出的保障應予保留。爲了達到這個目的，第 37(3)(b)條應予刪除，並應在《業權條例》內加入新條文。</p> <p>律政司已獲指示刪除第 37(3)(b)條，並加入一項綜合條文，以表明《業權條例》並不影響《轉易條例》的執行。</p>
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（ <i>2004 年 6 月 17 日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第 14 項</i> ）	<p>當局已成立檢討工作組並召開會議。檢討委員會已考慮有關《轉易條例》下的隱含契諾的討論文件。</p> <p>當局已諮詢律師會。該會認爲，隱含契諾應在文書日期生效。隱含契諾以及任何隱含契諾的摒除、改變和擴大均應在簽立文書當日生效。此外，《轉易條例》第 35 條的效力將予保留，而不會受《業權條例》干擾。當局已經擬備有關《轉易條例》下隱含契諾的進一步討論文件，並擬就此進一步諮詢。</p> <p>草擬指示擬稿已送交律政司。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
19	<p>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《土註條例》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《業權條例》生效後作出更正（<i>2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第8項</i>）</p>	<p>當局已成立制定後檢討工作組並召開會議，亦已就「無效」或「可使無效」的交易進行研究。有關討論文件已呈交檢討委員會。</p> <p>如果某記項是在《土註條例》下因欺詐或可使無效的交易而作出或遺漏，或是由該欺詐或交易導致作出或遺漏，當局可為該項《土註條例》下的記項作出更正。不過，若欺詐情況發生在首次註冊日期之前，當局不會作出彌償。法律草擬專員已獲指示，研究是否須要作出修訂以澄清這點，如有需要，會在修訂條例草案中提出。</p>
20	<p>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《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（<i>2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第13項</i>）</p>	<p>當局決定不會在《業權條例》或《土註條例》和《土地測量條例》（第473章）（《測量條例》）分別加入條文處理同類事宜，只會在《測量條例》加入一系列條文，涵蓋為根據《土註條例》或《業權條例》註冊的土地確定地界以及為定出的土地界線圖註冊的事宜。當局已決定刪除《業權條例》第94條，以《測量條例》的新條文取代；以及在《土地業權（修訂）條例草案》中加入對《測量條例》的相應修訂。</p> <p>當局已跟地政總署進行討論並召開會議。地政總署已經擬備《測量條例》修訂內容的草擬指示擬稿，有關方面已就該草擬指示擬稿提供意見。</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
E 部：其他事項		
21	<p>在土地業權註冊制度臨近實施時，重新計算在「彌償計劃：徵費率及其他事項」文件（立法會 CB(1)2207/02-03(06) 號文件）附件 A 中所載價值超過 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（立法會 CB(1)1425/03-04(02) 號文件第 15 項）</p>	<p>土地註冊處已聘請精算師覆檢彌償基金計劃的假設論點及營運的計算。</p> <p>由於已獲通過的《業權條例》中有關轉換機制以及更正及彌償的條文或會修訂，因此徵費計劃可能也要更改。建議的徵費將會在《土地業權（收費與徵費）規則》中列明。</p>
22	<p>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（立法會 CB(1)1425/03-04(02) 號文件第 18 項）</p>	<p>申請表格、土地業權註冊紀錄、過往紀錄及業權證明書的擬稿已送交律師會的《業權條例》工作小組審議。由於《業權條例》的建議修訂可能會影響該等供將來使用的表格和文件，當局已告知該工作小組暫時無需就該等表格和文件的擬稿提供意見。當局在擬備有關規則時，亦會一併擬備有關程序的擬稿。</p> <p>在修訂條例草案定稿時，相關程序、表格和文件的擬稿亦須予檢討，然後會連同主要的規則交予律師會考慮。在有關規則提交委員審批時，土地註冊處會向委員介紹該等規則，包括簡介擬定的程序和表格。</p>
23	<p>考慮公眾人士或公眾人士的代表律師在符合《個人資料（私穩）條例》（第 486 章）的規定的情況下，可如何按擁有人的名</p>	<p>土地註冊處已進行內部討論，並已擬備兩份相關文件。</p> <p>為容許公眾在符合《個人資料（私隱）條例》的豁免情況下按擁有人</p>

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	字對物業進行查冊(立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第 20 項)	的名字對物業進行查冊，當局擬在行政上容許公眾按擁有人的名字進行物業查冊，並在適當時候考慮是否須進行法律修訂。當局現正為這樣的查冊擬備申請表格和相關文件。
24	就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，徵詢香港律師會的意見，以便法律執業者日後知道如何處理該註冊紀錄(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第 16 項)	當局已檢討相關條文，並已考慮申請紀錄中的細節。有關討論文件已呈交檢討委員會。 土地註冊處建議，《業權條例》所定的申請註冊紀錄應按《土註條例》的註冊摘要日誌形式備存，而建議已獲律師會接納。
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。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(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第 23 項)	當局已成立制定後檢討工作組並召開會議。有關保留業權契據的討論文件已呈交檢討委員會。當局已考慮立法會秘書處助理法律顧問的意見。當局已成立《土地業權規則》小組委員會並考慮按照《業權條例》第 46(1)(a)(iv)條下按規例或規則訂明的文件。當局亦已對其他司法管轄區有關賣方須提供文件的責任進行研究。 擁有人只須提供支持現有記項的文書。業權註冊的原則在於無需追查交易的背景資料，故無需以過往文書來證明業權。即使在現有的契據註冊制度下，業權契據的核證複本與契據的正本同樣獲得認受。因此，若要求提供文書的正本，便會較現行的制度更為繁苛。要證實文件是否偽造，也可依靠次要證據。

項目編號	跟進行動	已作行動／最新情況
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（ <i>2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 7(b) 項</i> ）	土地註冊處已徵詢及檢討一名英國御用大律師的意見，並已查閱有關「缺乏適當的謹慎」含意的判例法，將會基於有關法律意見，建議修訂《業權條例》第 82 條。
27	就鄉議局對有關「對轉換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（ <i>2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 25 項</i> ）	當局已向鄉議局發出函件，告知有關制定《業權條例》事宜，並邀請該局提名代表參與條例制定後檢討工作。

土地註冊處
2009 年 3 月

檢討提出的其他主要事項

本附件報告當局就在《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）制定後檢討期間所發現的主要事項所作出的行動和最新狀況。

A. 為文書註冊的概念

2. 根據《業權條例》的原本條文，任何處置（作為而非文書）均須註冊。就有關處置作出的文書，是用以支持註冊該處置的申請，而文書本身並無獲得註冊。

3. 正如法律草擬專員建議，為文書註冊是較簡單及較直接的方法。如某宗交易須以文書形式才可達成，該宗交易在有關文書獲註冊前，不具效力。有關文書一經註冊，與該宗交易有關的註冊土地所涉權益便獲註冊。至於註冊土地的業權轉移，有關土地的業權在轉移文書獲註冊後歸屬受讓人。當局在《土地業權（修訂）條例草案》（《修訂草案》）的第二工作擬稿中建議重訂有關內容，並已將該擬稿送交各持份者作諮詢。各方均接納此方案。法律草擬專員正擬備《修訂草案》的第四工作擬稿。

B. 文書須經註冊才具效力

4. 《業權條例》第 32(1)條規定，任何處置在獲註冊前，均不具效力。現建議重新草擬第 32 條，規定除傳轉和凌駕性權益除外的任何文書，在獲註冊前均不具影響註冊財產或註冊押記的效力。不過，目前根據其他的成文法則，有些證明書、命令、通知書及其他文件是無須獲註冊也具效力的。

5. 有關任何文書在獲註冊前均不具效力的方案已加入《修訂草案》第二工作擬稿中。第二工作擬稿已送交各持份者進行諮詢。現已收到香港律師會（律師會）的回應。當局已研究其他司法管轄區的類似條文，並向法律草擬專員發出指示。

6. 在擬備新工作擬稿及接收持份者回應的同時，當局亦正詳細檢視第 32(1)條的用語，及考慮第 32(1)條會對那些無須獲註冊也具效力的證明書、通知書和其他文件產生的影響。

C. 註冊日期

7. 根據《業權條例》，業權註冊紀錄的所有事項都不可推翻。任何處置在獲註冊前，均不具效力，因此註冊日期至為重要，必須明確。

8. 《業權條例》第 35 條規定註冊事項的優先次序。不论文書所示的日期為何，向土地註冊處處長（處長）遞交申請的先後次序，對於決定註冊事項的優先次序至為重要。換言之，遞交申請的日期決定優先次序，而註冊日期（不論其定義為何）則是決定授予有關土地業權的日期。

9. 除非即時進行註冊，否則遞交申請日期與實際註冊日期之間會有一段周轉期。由於有周轉期，如註冊日期就是在業權註冊紀錄上實際作出記項的日期，周轉期內便會出現擁有業權真空的情況。在完成註冊前，業權會不明確。因此，我們準備建議在《修訂草案》中訂明註冊日期即是遞交日期，此舉可確定某人成為註冊擁有人的日期。由於遞交註冊的日期亦即註冊擁有人的日期，因此有利害關係的人（通過其律師）可自行決定註冊日期。

10. 《土地業權條例》檢討委員會（檢討委員會）已考慮及檢視註冊的日期。當局已研究有關歷史，以確定有關註冊日期的立法原意。一份有關註冊的日期的文件已呈交檢討委員會確認。

D. 凌駕性權益

11. 《業權條例》規定，所有註冊物業均受《業權條例》第 28 條所述的凌駕性權益規限，不論該等權益是否已在業權註冊紀錄上記錄。該等權益包括收地、終絕權利或設定地役權及工程費用的相關成文法則訂明的權利，以及任何關於該等權利的通知、命令及證明書。檢討發現，其他成文法則有關上述權利的條文與《業權條例》有抵觸。以下是一些例子：

(a) *註冊的需要*

有些條例強制規定必須註冊，但根據《業權條例》，凌駕性權益無須註冊。

(b) *法定押記的註冊*

法定押記的處理方式不明確。

(c) *法定押記的解除*

有些條例明確規定押記必須註冊，但沒有條文清楚說明如何解除已註冊的押記。

(d) *土地權的重收或轉歸*

《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第 126 章），對有關重收的註冊摘要的註冊有明確規定。不過，重收或轉歸均可予撤銷，但撤銷的處理卻欠缺明確規定。

12. 當局正審視因應這些牴觸情況而作的修訂，並已就「成文法則下訂明的權利」向律政司尋求法律意見。當局已考慮有關意見及檢視各項成文法則。有關各成文法則下形成的押記的初步建議已送交各個政府部門作諮詢，有關諮詢仍在進行。視乎諮詢的結果，當局可能加入條文，以處理各成文法則下形成的押記。對同時為凌駕性權益的成文法則下形成的押記，當局會對《業權條例》作出適當修訂（可能是第 28 條），以解決不同註冊要求而造成的牴觸，並建議把《業權條例》第 28(1)(g)條下指述的通知、命令及證明書從凌駕性權益的清單中刪除。

因時效歸益權而獲得的權利

13. 考慮到「*Kong Sau Ching v Kong Pak Yan* [2004] 1 HKC 119」一案，有意見要求擴大凌駕性權益的範疇，以便把藉時效歸益權取得的權利明確涵蓋在內。鑑於藉時效取得地役權判例的發展，視乎終審法院對「*China Field Ltd. v Appeal Tribunal (Buildings)* [2008] FAMV No. 78/2008」一案的判決，當局建議將藉時效取得地役權納入為《業權條例》第 28 條下的凌駕性權益。

逆權管有

14. 法律改革委員會已成立小組委員會，專責審視有關逆權管有的法律。根據《時效條例》（第 347 章）取得或將取得的權利均予保留，以作為《業權條例》第 28(k)條所述的凌駕性權益。該小組委員會已審視有關逆權管有的法律，並參考其他司法管轄區。土地註冊處會與該小組委員會保持緊密聯絡，並會在適當時考慮就《業權條例》增訂條文的建議。

E. 聯權共有的劃分

15. 根據《物業轉易及財產條例》（第 219 章）（《轉易條例》）第 8(1)條，要劃分聯權共有，在法律上只可藉通知方式進行，由一名聯權共有人將通知送達其他聯權共有人，或藉文書方式進行。現建議《業權條例》增訂條文，以概括的方法處理劃分聯權共有事宜。不過，《業權條例》的註冊規定帶出一個劃分聯權共有的生效時間的問題，例如是在簽立或註冊劃分文書後，還是在送達通知書或更改有關聯權共有的記項後生效。

16. 當局已檢視劃分聯權共有應何時生效的問題，並研究其他實施業權註冊制度的司法管轄區關於劃分聯權共有的條文。建議如根據《轉易條例》第 8(1)條劃分聯權共有，生效日期便是劃分聯權共有文書註冊當日。一份有關劃分聯權的文件已呈交檢討委員會確認。

F. 其他法例須作出的相應修訂

17. 《業權條例》附表 3 就條例實施後其他法例須作出相關修訂之事，訂定條文。在檢討期間，當局發現了多個問題，須再作修訂予以澄清，包括：

(a) *與其他條例的配合*

《業權條例》中有些條文指出，《業權條例》不會影響或妨礙其他條例施行，但是否對每宗個案均能如此，則須予覆檢。須就配合方面進行覆檢的其他例子包括：某條例強制要求某項文書註冊，但在《業權條例》下，該文書可能屬凌駕性權益而無須註冊；某條例規定的註冊效力，可如何在《業權條例》的註冊紀錄中反映；以及根據其他條例設定的押記，可如何按照《業權條例》得以註冊或解除。當局必須清除任何這類矛盾或不一致的地方。

(b) *其他成文法則內有關註冊文書的提述*

在其他成文法則常會提述「《土地註冊條例》註冊文書」的權力。當局須就《業權條例》的文意，澄清這些提述是指「根據《業權條例》註冊的文書」，還是「支持業權註冊紀錄內某個記項的文書」，又或兩者皆是。

(c) *設定押記*

不同的成文法則採取不同的方式設定押記。有些條例規定，在發生某些事情時或在註冊某些文書時，便屬設定押記。不過，有些條例，例如《水污染管制條例》（第 358 章），則規定證明書的註冊文本已構成《物業轉易及財產條例》（第 219 章）所界定的法定押記。這種與《業權條例》不一致的情況必須清除。

(d) *「業主」的定義*

有些條例訂有「業主」一詞的定義。就《土地註冊條例》（第 128 章）（《土註條例》）而言，業主即使沒有根據該條例註冊，仍屬業主。就《業權條例》而言，業主如果沒有註冊，即非業主。因此，各條例所指「業主」的意義，必須闡明。

(e) *「可予註冊」一語的使用*

有些條例提述某項文書「可在土地註冊處註冊」。就《土註條例》而言，該語句的意義可指已註冊的文書或未註冊但可提交註冊的文書。就《業權條例》而言，未經註冊的文書一律無效。當局須研究各項條例，確保《業權條例》不會引致非預期的效果。

(f) *有關優先權的特別規定*

有些成文法則對優先權自訂一套規定。例如，《床位寓所條例》（第 447 章）規定，根據該條例訂立的押記，須自其註冊日翌日起具優先權。《業權條例》的情況並非如此。現時條文並不清晰列明（就《業權條例》而言）應否把一項特別優先權規則適用於這種押記，而如果應該的話，相對於《業權條例》下的優先權，應如何處理該項特別優先權規則。

18. 當局已檢視各項成文法則，亦已就各成文法則下形成的押記以及《業權條例》與各成文法則之間的銜接問題提出初步建議，並諮詢各有關政府部門。當局預料需要就某些成文法則下的特殊條文可能會與《業權條例》相牴觸的情況作進一步諮詢。

G. 法庭命令

19. 為保障業權註冊紀錄的完整性，以及確保利益相關各方不會受到任何隱藏事項的影響，法庭命令必須先行註冊，才具效力。就此或須作出修訂加以闡明。當局已擬備新建議，並送交司法機構作諮詢。在宣布及註冊法庭命令前，先行註冊一份非同意警告書，便可保障藉該命令提出的申索。在司法機構不持反對意見的前提下，當局已向法律草擬專員發出指示，以澄清法庭命令在《業權條例》下的效用。

H. 傳轉

20. 根據《業權條例》，傳轉無須註冊即具效力。註冊只確認藉法庭命令、法律的制定或實施而歸屬的權益。不過，《業權條例》的其中一個目的是確定業權，以及為物業買方確定應與何方交易。假如傳轉無須註冊便可生效，出現的風險是：與買方交易的註冊業主已因傳轉而不再持有物業的業權。假如傳轉須註冊後才生效，則會干擾相關的普通法及其他成文法則。兩者須同時兼顧。

21. 《業權條例》制定後檢討期間的會議已就傳轉作出討論。我們打算修訂《業權條例》，規定除了藉法庭命令的傳轉外，傳轉註冊只確認歸屬。至於藉法庭命令的傳轉，傳轉須待命令註冊後才生效。當局已就修訂《業權條例》向法律草擬專員發出草擬指示擬稿；亦就不同的傳轉應如何註冊亦已進行內部討論；並研究其他司法管轄區的傳轉何時生效。當局現正向司法機構就有關法庭命令下的傳轉作諮詢。當局正擬備一份關於法庭命令下傳轉的討論文件，以諮詢檢討委員會。

I. 警告書

22. 根據《業權條例》，在關乎註冊同意警告書的處置的文書註冊後，所有在同意警告書註冊後才註冊的文書或事項的優先次序將在該處置之後。這只在該處置註冊後才生效。在同意警告書獲註冊和處置獲註冊之間的時間內，可以註冊其他文書（例如法庭命令）。這些文書可能影響關乎同意警告書的處置能否獲得註冊。

23. 土地註冊處在檢視其他司法管轄區有關保障處置的規定後，所得結論是，在香港的情況下，無須為此設置附加機制。就與註冊警告書有關的各條文，當局已諮詢律師會。並已擬備有關以下各項的

討論文件：(i) 有關《業權條例》第 35 條下同意警告書的優先次序；(ii) 有關警告書的《業權條例》第 71(2)條；(iii)《業權條例》第 35(5)條；(iv) 有關同意警告書的《業權條例》第 35(5)，71(1)及 72(3)條；及(v) 有關押記令的註冊日期及優先次序。各討論文件已呈交檢討委員會。現建議將同意警告書及非同意警告書合併。

J. 知會備忘

24. 現時，非書面衡平法權益不可註冊。假如付出有值代價購買一項法定產業的買方在購買前已經作出合理查詢，並且不知道該產業涉及任何非書面訂明的權益，則該買家及其後承接其業權者不受該權益影響。

25. 根據《業權條例》附表 4，《土註條例》已加入知會備忘條文，容許報稱權益持有人就其非書面訂明的權益發出通知。條文並非用以取替或干擾現有關於非書面訂明權益的法律，而權益持有人不會因沒有註冊而失去權益。買方仍須提出所需的查詢。

26. 待轉換至業權註冊制度後，根據《業權條例》，註冊知會備忘將視作非同意警告書，而所有在轉制後註冊的事項，均受其規限。假如在轉制前沒有註冊知會備忘，在轉制後，該權益對付出有值代價的買方而言將會無效。

27. 《土註條例》已有條文，為條例適用的《土註條例》土地關乎的各項非書面訂明權益，定出優先次序。不過，《土註條例》土地雖然在轉制後已視作為註冊土地，但其所涉及的非書面訂明權益、知會備忘內載列的非書面訂明權益、新註冊的非同意警告書及視為非同意警告書的文件之間的優先次序仍有問題。

28. 當局現正檢視把《土註條例》下土地轉換至業權註冊制度的機制。當局將進一步考慮有關知會備忘的條文。新的轉換機制下將沒有知會備忘。

K. 《業權條例》內的定義

29. 當局已小心審視《業權條例》內的定義，確保可按原意應用於《業權條例》個別條文。法律草擬專員每提供一個《修訂草案》的工作擬稿時，《業權條例》下的各項定義會被重新檢視。當局已諮詢律師會及考慮其意見。法律草擬專員正擬備《修訂草案》的第四工作擬稿。

L. 政府的法律責任

30. 《業權條例》第 11 條訂明，政府只須就彌償條文所規定的範圍負上法律責任。這可能會讓政府免受其他侵權的申索。這並非條文的原意，故須予以修訂，以消除有關限制。當局已諮詢律政司，而其意見已送交法律草擬專員。法律草擬專員已草擬新的條文，該等條文已送交律政司。現正考慮是否有需要修訂有關條文。

M. 標準條款文件存檔

31. 不少文書（例如銀行押記）所載的條款均屬標準條款。有建議讓銀行把常用文件的一套標準條款存檔。建議獲香港銀行公會接納。當局正研究對《土註條例》的修訂，並擬備有關文件存檔的程序。相關條文已載於《條訂草案》的工作擬稿。當局正考慮實務安排及可用的《土註條例》條文。有關在《土註條例》下加入標準條款文件的草擬指示擬稿已經擬備，並將送交法律草擬專員。

N. 限制令

32. 《業權條例》訂明，處長有權禁止交易進行。當局已對其他司法管轄區進行法律研究，並檢視有關限制令的問題，以及把限制令和制止令作比較。鑑於當局認為處長作出限制令的權力與法庭作出制止令的權力分別不大，因此決定可撤銷處長作出限制令的權力。處長施加限制令的決定並非最終的，只有法庭的裁定才屬最終裁決。如果法庭可在限制令的申請中覆檢處長行使有關權力，便會不必要地增加訟費。

O. 處長作出的更正

33. 《業權條例》第 81 條訂明，處長只可在限定情況下更正業權註冊紀錄內出現的錯誤或遺漏，例如業權註冊紀錄出現的錯誤或遺漏屬於文書謬誤性質，又或有關錯誤或遺漏對擁有人的權益不會有關鍵性的影響。除了這類個案外，其他錯誤或遺漏則須由利益相關各方透過法律程序解決。儘管某些錯誤或遺漏不屬於上述兩個範疇，但亦有充分理由無須透過法律程序予以更正，例如處長認為不作出更正便會造成不公。當局已對其他司法管轄區進行法律研究及審閱相關案例，並會就此在《修訂草案》第四工作擬稿中加入修訂條文。

P. 彌償條文

34. 檢討工作除了處理法案委員會報告（附件 A 第 19 項）提出的事項外，亦檢視了彌償條文實施起來的整體情況。土地註冊處已就闡明這些條文實施情況的擬議修訂，徵詢持份者的意見。

35. 當局已擬備關於《業權條例》第 85 條下按揭的承按人比按揭人可優先獲得彌償金額的討論文件，並就有關訟費、誰可申請彌償、在多於一位申請人的情況下如何分配彌償金額以及何謂「權益的價值」等方面諮詢律政司。關於彌償及豁免的文件已呈交《業權條例》督導委員會，並於其第三次會議上作出討論。當局亦已研究其他司法管轄區的更正及彌償條文。

36. 當局已向各主要持份者（包括律師會、香港大律師公會（大律師公會）、香港地產建設商會及鄉議局）發出一份有關修改更正及彌償條文的諮詢文件。當局已收到各持份者的回應，並就各持份者關注的事項作出回覆。

37. 為期三個月的公眾諮詢已於 2009 年 1 月 1 日展開，以收集公眾及主要持份者對修改更正及彌償條文的意見。

Q. 不能轉制的個案

38. 調查有問題的土地註冊紀錄結果清楚顯示，現有的《業權條例》未有設定條文讓處長藉以處理一些特殊個案，即在法定轉制日之前，仍無法確定可登記在業權註冊紀錄內的確實業權人的個案。這類個案包括同一物業出現多於一個註冊紀錄，或在同一物業的註冊紀錄內有多於一名業權人。

39. 當局進行了內部討論，分析處理有問題的土地註冊紀錄的不同方案，並研究外國司法管轄區如何進行轉換及豁免法律責任。有關彌償及豁免的文件已呈交《業權條例》督導委員會，並於其第三次會議中討論。當局現正考慮如何處理有問題的土地註冊記錄，並提出建議修改轉換機制的方案。一個為期三個月關於修改轉換機制的公眾諮詢現正進行中。

R. 實際影響

40. 當局已考慮《業權條例》實施時所帶來的實際影響，以確定須否作進一步修訂，及日後發出指引時所須涵蓋的事項。已獲處理的問題包括：

- (a) *有關政府租契的年期的開始日期及其屆滿日期*
《業權條例》第 4(2)條須予修訂，為以往所有的安排及對新土地的安排，加入更多條文。
- (b) *過往紀錄*
保存及查閱過往紀錄的安排須予列明。
- (c) *尚未登記的申請註冊列表*
倘相關註冊紀錄尚未開立、不能找到或者並不存在，待處理的申請便不能記入業權註冊紀錄內。當局決定備存一份尚未登記的申請註冊列表，以記錄這些待處理的申請，方便查考。
- (d) *拒絕／暫止註冊的權力*
當局正擬備暫止或拒絕申請的準則及程序。
- (e) *可註冊文書或事項*
當局正就現行每項文書的可註冊性進行考慮，以提供清晰指引。
- (f) *另行註冊*
地役權或契諾均可憑藉轉移文書一併設立。當轉移文書獲註冊時，不宜把有關權益亦視作已經註冊。土地轉移的申請並未有提述這些權益，因此應另行為這些權益註冊。當局正就此擬備相關程序和表格，以及訂定所需費用。
- (g) *新土地的首次註冊*
《業權條例》第 4 部分是關於新土地的業權註冊。新土地的業權註冊申請會由地政總署署長遞交。當局現正就遞交程序及時間表進行測試。

政府可批出土地作為新土地的增批地段。當局正考慮如何為增批土地註冊，並研究把有關條文應用到新土地增批地段的註冊時會否遇到的實際困難。

當局正就新土地首次註冊、續期地段的註冊以及由地政總署準備的文件的可註冊性諮詢地政總署。

(h) *長期租契的首次註冊*

須加入規定，容許由非第一承租人的士提出註冊長期租約申請。

(i) *業權證明書*

《業權條例》第 29(1)條就簽發業權證明書有所規定。當局正考慮作出若干修訂，只容許轉制後為土地進行首次轉讓時或以後提出申請；現正就證明書的簽發、註銷及管理擬備相關程序。

(j) *註冊押記的償付*

根據《業權條例》第 41 條，如處長信納某押記款項已經全數償付或部分償付，或有關押記的條件已經履行或部分履行，便得刪除或更改業權註冊紀錄上有關該押記的記項。如集體政府契約有按揭的備註，但沒有註明按揭金額或按揭條件，處長行使上述權力時會有困難。至於調查按揭金是否已經償付，或按揭條件是否已經履行，則已超越處長的行政角色。一份關於《業權條例》第 41 條及《轉易條例》第 12A 條的諮詢文件已經擬備，並由檢討委員會考慮。有關諮詢文件中的建議方案亦曾送交律師會作諮詢。當局已決定刪除第 41 條，以及擴大《轉易條例》第 12A 條的範圍，就已註冊土地而言，如法庭信納針對某土地的註冊押記條件已獲部分或全部履行，便有權宣布有關土地可獲解除押記，並且發出解除押記令。

(k) *加蓋印花和印花稅*

《業權條例》第 60(1)條規定，法律規定須加蓋印花的文書除非已加蓋印花，否則將不可獲得註冊。為確保該條文獲得遵行，以及註冊不會因加蓋印花的過程而受到拖延，當局會繼續諮詢印花稅署署長；並且就第 102(1)(m)條的實施問題繼續進行諮詢。

(l) *遺產代理人擁有不受限制的售賣土地的權力*

根據《業權條例》第 66 條，遺產代理人若以其代理人身分註冊為註冊土地的擁有人，便擁有不受限制售賣該土地

的權力。不過，民政事務局局長認為，上述權力應予限制，須受《遺囑認證及遺產管理條例》（第 10 章）規限。當局正研究須否作出修訂。

(m) *破產時產生的傳轉*

《業權條例》第 67(1)條規定，破產案受託人有權註冊為該土地的擁有人，但在該破產案受託人的姓名後須加上「作為破產人 的財產的受託人」字樣。由於在業權註冊紀錄中就受託人的姓名要作出記項，因此如要更改受託人，每次均須向處長提出申請，以更改有關記項。此安排在推行時會有實際困難。就註冊破產時所產生的傳轉的快捷處理方案，當局和破產管理署已達成共識，當破產受託人已經就有關傳轉完成註冊，則其後受託人委任的更改或委任附加的委託人便無須再進行註冊。

(n) *供送達用的地址*

《業權條例》第 95 條授權處長向該條文所述的人發出通知書，要求該人向處長提供作送達之用的地址。不過，這項條文能否執行存在疑問，因為處長可能從來沒有該人的地址以向其發出通知書，亦無特定機制用以更新備存的地址。當局已建議把有關送達地址的條文移至《業權條例規則》。

(o) *物業轉讓的實務運作*

《業權條例》的條文須配合物業轉讓實務運作。當局計劃邀請律師事務所協助，就一些主要範疇（例如土地合併及分割、新的土地發展、土地買賣和押記等）進行模擬物業轉讓交易。當局正擬備轉讓表格和註冊申請表。

S. 轉換機制

41. 在《業權條例》制定後檢討期間，當局已審視一系列有關轉換機制的事項，包括但不限於擁有權不清晰的個案、土地註冊處需負上不明的法律責任、如何管理轉換使公帑所承受的風險，以及使用新機制的公眾人士的開支減至最低。當局已進行內部討論以考慮外國司法管轄區的各種轉換機制，並檢視《業權條例》下的現行轉換機制。經考慮後，現建議一套新的轉換機制以處理各項問題。

42. 根據新的轉換機制，在《業權條例》實施後三年而非十二年，《土註條例》下的土地登記冊將自動轉換成土地業權註冊記錄。已轉換土地的交易仍會受任何續存權益制約，追溯業權必須根據《轉易條例》的規定，直至業權獲提升為止。在轉換後的一段指定時間後（暫定為十二年），會容許提出業權提升申請，提升為註冊土地。申請程序將容許處長對有關業權進行適當甄別，從而減低仍有轉換前未處理的問題的風險。

43. 當局已就新轉換機制諮詢律政司，並正諮詢律師會、大律師公會、香港地產建設商會、鄉議局及其他主要持份者。當局已向律師會舉出有問題註冊記錄的例子，也向鄉議局簡介了轉換機制的諮詢文件。為期三個月的公眾諮詢已於 2009 年 1 月 1 日展開，以收集公眾及主要持份者對於轉換現有土地和物業到業權註冊下的意見。

T. 法庭作出的更正

44. 《業權條例》第 82 條闡述了在某些情況下法庭可更正業權註冊記錄的錯誤及遺漏。第 82(3)條規定如前註冊擁有人因欺詐而喪失業權，則不論誰是當時的註冊擁有人，法庭亦須命令更正業權註冊記錄，以恢復該前註冊擁有人的業權。此強制更正規則可能帶來一些非預期的效果：減低公眾對土地業權註冊記錄的信心及新制度提升物業轉易效率的成效。

45. 當局已進行內部討論，檢視更正及彌償條文，特別是《業權條例》第 82(3)條下的強制更正規則；亦已研究外國司法管轄區的更正及彌償條文。當局亦就一些問題，如更正程序的訟費問題，諮詢律政司的意見。當局已向各主要持份者如律師會、大律師公會、香港地產建設商會及鄉議局發出一份有關修改更正及彌償條文的諮詢文件，並已收到各持份者的回應及就各持份者所關注的問題作出回覆。為期三個月的公眾諮詢已於 2009 年 1 月 1 日展開，以收集公眾及各主要持份者對於修改更正及彌償條文的意見。

土地註冊處
2009 年 3 月

《土地業權（修訂）條例草案》的準備工作計劃

行動	預計時間	備註
1. 就轉換機制及更正及彌償條文諮詢持份者及公眾	2009 年 1-3 月	
2. 與各有關決策局和部門討論相關法例條文與《土地業權條例》互相配合的問題，並草擬條文以回應有關問題	2009 年內	
3. 經諮詢決策局和部門後，就法定押記和成文法則下訂明的權益修訂和草擬條文	2009 年內	
4. 與各有關決策局和部門討論，確定有關凌駕性權益的條文	2009 年內	
5. 擬備在《土地業權（修訂）條例草案》（《修訂草案》）內就更新土地界線的安排對《土地測量條例》（第 473 章）作出的相應修訂	2009 年內	
6. 擬備在《修訂草案》內就被中止註冊的文書和標準條款文件對《土地註冊條例》（第 128 章）作出的相應修訂	2009 年內	
7. 與地政總署討論有關其部門的文書及其他土地事項的註冊事宜，並確定相關條文	2009 年內	
8. 審視《修訂草案》的第四工作擬稿及《土地業權規例》擬稿，並與法律草擬專員討論是否需要作出修改	2009 年 3 月 至年底	除《土地業權規例》擬稿外，有關其他附屬法例的工作會在《修訂草案》刊登憲報後繼續

行動	預計時間	備註
9. 分析就轉換機制及更正及彌償條文所收集到的意見，並在政府內部提出修訂建議並達致共識	2009 年年中	
10. 就轉換機制及更正及彌償條文修改《修訂草案》擬稿	2009 年年中 至年底	
11. 擬備《彌償基金規例》擬稿	2009 年年中 至年底	在《修訂草案》刊登憲報後審視擬稿
12. (a)就《修訂草案》及《土地業權規例》的最後擬稿諮詢香港律師會及其他主要持份者並作討論；及(b)就對其他條例作出的相應修訂諮詢政策局和部門並作討論	2010 年年初 至年中	除《土地業權規例》擬稿外，有關其他附屬法例的諮詢會在《修訂草案》刊登憲報後進行
13. 分析對最後擬稿的意見，並在有需要時進一步修訂擬稿	2010 年年中 至年底	
14. 《修訂草案》擬稿作最後定稿	2010 年年中 至年底	
15. 《修訂草案》刊登憲報	2010 年年底	

土地註冊處
2009 年 3 月