

2009 年 12 月 7 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

土地註冊處處長的抗轉換警告書

目的

當局建議賦權土地註冊處處長（處長）可在《土地註冊條例》（第 128 章）（《土註條例》）下註冊一項抗轉換警告書，以處理已知擁有權不確定的個案。本文件臚列有關建議的內容。

背景

2. 根據《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》），所有合資格¹及已在《土註條例》下備存土地登記冊的現有土地（《土註條例》土地）均會在《業權條例》生效 12 年後的一天（轉換日）自動轉換成《業權條例》下的註冊土地。為《土註條例》土地開立的登記冊將在轉換日視作按《業權條例》備存的業權註冊紀錄的組成部分。

3. 從電腦篩選及以往具報所得，當局發現若干個相關土地擁有權不確定的有問題登記冊，個案包括同一個地段號碼或描述出現兩個或更多登記冊並顯示不同的擁有人，或在同一個登記冊下出現多於一個擁有人。《業權條例》或《土註條例》現時並無規定賦權處長可暫止轉換有關土地。舉例來說，已由電腦甄別出發現有兩個相同土地登記冊的個案數目約為 500 個。在轉換日之前有可能會發現更多個案，因此必須設立適當機制以處理這種情況。

¹ 「合資格」土地是指符合《業權條例》附表 1 第 1 條下「《土註條例》土地」的定義，而且沒有受仍然生效的抗轉換警告書制約，以及沒有附帶未完成註冊手續的文書的土地。

4. 在 2009 年 6 月 16 日的聯合小組委員會會議上，當局承諾就稱為「土地註冊處處長的抗轉換警告書」（「處長的抗轉換警告書」）的機制擬備文件，以供聯合小組委員會討論。當局亦承諾會就該機制的細節諮詢持份者。

諮詢

5. 當局已就擬議的「處長的抗轉換警告書」機制諮詢持份者。持份者原則上支持該機制，並提出了一些事項要求當局考慮，該等事項於下文第 6 至 9 段分述。香港律師會的《土地業權條例》工作小組（律師會工作小組）告知當局，該小組已把「處長的抗轉換警告書」建議轉交香港律師賠償基金有限公司考慮，並正等待該公司回覆意見。

「意向通知書」的註冊

6. 地產代理監管局認為，為確保透明度及保障消費者利益，註冊「處長的抗轉換警告書」的意向通知（「意向通知書」）應予註冊。律師會工作小組亦認為「意向通知書」應予註冊，讓處理物業的人士能有機會在充份掌握資訊的情況作出決定。當局建議註冊「意向通知書」。

因疏忽註冊「處長的抗轉換警告書」須作的賠償

7. 消費者委員會原則上支持有關賦權處長使用「處長的抗轉換警告書」以暫止轉換擁有權不確定的土地的建議方案。該會認為土地註冊處應就其疏忽而導致錯誤註冊「處長的抗轉換警告書」而蒙受損失或損害的人作出賠償。當局已準備就疏忽的作為承擔法律責任。

延長「意向通知書」的通知期

8. 鄉議局支持「處長的抗轉換警告書」機制，理由是這安排可令轉換順利進行，並能保障物業擁有人。該局認為 60 天未必足夠讓有關人士提出反對及提交支持文件，因此建議把 60 天的通知期延長至 100 天。政府當局理解有個別個案或需較長時間才能提出反對，並建議賦權處長可延長提出反對及提交支持文件的期限。

披露處長註冊「處長的抗轉換警告書」的理由

9. 鄉議局建議「意向通知書」及「處長的抗轉換警告書」應披露處長準備註冊或註冊「處長的抗轉換警告書」的理由。當局建議處長應在「意向通知書」及「處長的抗轉換警告書」內陳述相關理由。

10. 有關建議已加入持份者的意見。下文列述該建議的綱要，詳細內容載於附件。應注意的是，處長只會在擁有權不確定的問題無法根據現有的證據解決時，才會援引處長的抗轉換警告書機制。當局會承擔疏忽註冊「處長的抗轉換警告書」引起的法律責任。

建議的「處長的抗轉換警告書」機制

11. 為處理已知擁有權不確定的個案，當局建議對《土註條例》作相應修訂，引入「處長的抗轉換警告書」機制。該機制賦權處長暫止擁有權不確定的物業在轉換日自動轉換至業權註冊制度。

12. 在處長援用有關權力之前，當局會進行調查，以確定在已知擁有權不確定的個案中可能存在的問題，能否在轉換日之前解決。若調查工作未能清除有關不確定情況，處長便會在憲報刊登一項意向通知書，並向有關擁有人發出該通知書副本及對有關土地註冊該通知書。受影響各方將有 60 天（或處長認為適當的更長期限）就註冊「處長的抗轉換警告書」提出反對。處長只會在發現下述情況下，才會註冊「處長的抗轉換警告書」

—

(a) 有兩幅或多幅具有同一個地段號碼的《土註條例》土地在《土註條例》下備存了兩個或多個登記冊；

(b) 同一幅《土註條例》土地在《土註條例》下備存了兩個或更多的登記冊；或

(c) 在《土註條例》下備存的某《土註條例》土地的登記冊上載明為現時擁有人的人士可能不是該土地的真正擁有人。

13 在註冊後，受影響各方可向處長提出呈請，或申請法庭命令，以刪除「處長的抗轉換警告書」。有關物業會繼續受《土註條例》規管及不能轉換至業權註冊制度，直至法庭發出命令或處長信納可以刪除「處長的抗轉換警告書」為止。

徵詢意見

14. 請各委員就建議的「處長的抗轉換警告書」機制提供意見。

發展局

2009 年 12 月

附件

土地註冊處處長的抗轉換警告書的擬議機制

土地註冊處處長的抗轉換警告書註冊之前的調查

在註冊土地註冊處處長的抗轉換警告書（「處長的抗轉換警告書」）之前，當局會進行調查，以確定在《土地註冊條例》（第 128 章）（《土註條例》）下備存的相關登記冊中可能存在的問題，能否在轉換日之前解決。在轉換日之前《土註條例》登記冊內出現擁有權不確定的新個案，亦將以同樣方式處理。若調查工作未能清除有關不確定情況，便須考慮註冊「處長的抗轉換警告書」。

註冊「處長的抗轉換警告書」的理由

2. 土地註冊處處長（處長）若發現—

- (a) 有兩幅或多幅具有同一個地段號碼的土地在《土註條例》下備存了兩個或多個登記冊；
- (b) 同一幅土地在《土註條例》下備存了兩個或更多的登記冊；或
- (c) 在《土註條例》下備存的某土地的登記冊上載明為現時擁有人的人士可能不是該土地的真正擁有人，

便可對有關土地註冊「處長的抗轉換警告書」。

註冊「處長的抗轉換警告書」的作用

3. 若某土地被註冊了「處長的抗轉換警告書」，而該警告書仍然生效，該土地便不可轉為《土地業權條例》（第 585 章）下的註冊土地。如果處長信納引致註冊「處長的抗轉換警告書」的理由已不存在，或已取得法庭的刪除令後，處長可對有關土地註冊刪除「處長的抗轉換警告書」的通知。在「處長的抗轉換警告書」生效期間，受影響的土地仍會受《土註條例》規管。

註冊「處長的抗轉換警告書」的「意向通知書」

4. 在註冊「處長的抗轉換警告書」之前，處長應一
 - (a) 在憲報刊登註冊「處長的抗轉換警告書」的意向通知（「意向通知書」），表明其對「意向通知書」所指土地註冊「處長的抗轉換警告書」的意向，並陳述準備註冊「處長的抗轉換警告書」的理由；以及
 - (b) 把「意向通知書」的副本送交在《土註條例》下備存的登記冊上載明為現時擁有人的人士。「意向通知書」應送往有關物業的地址及該擁有人最後提供的地址（如可在已註冊的文書上找到的話）。

處長亦應對有關土地註冊「意向通知書」。但直至「意向通知書」發出當天起計 60 天屆滿，「處長的抗轉換警告書」不會被註冊。

5. 如果任何有利害關係的人士反對註冊「處長的抗轉換警告書」，須在「意向通知書」發出日期起計 60 天內知會處長，並須提供反對的理由及支持文件。處長可在註冊「處長的抗轉換警告書」之前的任何時間，適當延長提出反對的期限。

刪除「意向通知書」

6. 處長如果信納不應對某土地註冊「處長的抗轉換警告書」，可主動或基於有利害關係的人士提出刪除「意向通知書」的要求，對有關土地註冊刪除「意向通知書」。

「處長的抗轉換警告書」的註冊

7. 處長須盡快在合理和可行的情況下，考慮就反對註冊「處長的抗轉換警告書」提供的理由和支持文件（如有的話），然後作出決定。

8. 如果處長決定註冊「處長的抗轉換警告書」，便應在「處長的抗轉換警告書」內陳述註冊理由，然後對有關土地註冊「處長的抗轉換警告書」。

刪除「處長的抗轉換警告書」

9. 有利害關係的人士可向原訟法庭(法庭)申請刪除有關「處長的抗轉換警告書」。法庭可作出它覺得屬公正的命令。

10. 處長若信納下列情況，可主動或基於有利害關係的人士提出要求刪除「處長的抗轉換警告書」的申請，註冊對有關土地的刪除「處長的抗轉換警告書」的通知—

- (a) 註冊有關「處長的抗轉換警告書」的理由已不再存在；或
- (b) 已取得法庭發出刪除該警告書的命令。

處長及其他人士的法律責任

11. 在不影響處長須就疏忽作為承擔法律責任的情況下，處長及受僱於土地註冊處的任何其他人士無須因出於真誠地註冊一項「意向通知書」或「處長的抗轉換警告書」或出於真誠地拒絕刪除一項「處長的抗轉換警告書」的申請而負上損害賠償的法律責任。

12. 處長不可被強迫註冊「處長的抗轉換警告書」，也不須就其沒有註冊「處長的抗轉換警告書」而聲稱導致的任何損失或損害負責支付賠償。