

2011 年 6 月 16 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 進展報告

目的

本文件旨在就當局為《土地業權條例》(第 585 章)(《業權條例》)擬備修訂內容事宜的最新進展作出匯報。

背景

2. 當局在 2010 年 12 月 23 日的研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會(聯合小組委員會)會議上，向委員匯報《業權條例》修訂工作在以下各方面的最新情況：(i)更正及彌償安排；以及(ii)釐定地段界線(第 CB(1)838/10-11(01) 號立法會文件)。為讓委員更全面了解當局修訂《業權條例》所進行的工作，委員會要求當局擬備一份清單，載述下列工作的最新進展：

- (a) 屬於技術性、簡單明確而又不具爭議性的事項；以及
- (b) 因主要持份者意見分歧及表示關注，因而導致相關工作無法順利推展的事項。

跟進行動

3. 當《土地業權條例草案》在 2004 年獲立法會通過時，當局承諾會跟進法案委員會提出的一些待處理事項，以及在《業權條例》生效前檢討條例的內容。附件 A 載列當局就《土地業權條例草案》法案委員會報告附錄 VI 所提及事項的跟進行動。附件 B 載列當局在《業權條例》制定後檢討期間發現的其他事項以及該等事項的最新情況。兩份附件內容已包括上文第 2(a)段所述的事項。

4. 就上文第 2(b)段，下列各段闡述當局就《業權條例》下的更正及彌償安排所採取的跟進行動的最新進展，而各持份者一直對該等安排持分歧的意見及表示關注。

更正及彌償安排

有關問題

5. 一如早前向聯合小組委員會匯報，2009 年就《業權條例》下的更正及彌償安排進行的公眾諮詢的結果顯示，回應者普遍支持保留《業權條例》第 82(3)條下的強制更正規則，使透過或由於欺詐而喪失業權的不知情前擁有人可恢復為擁有人。另一方面，回應者同意在某些情況下將不可能把受影響的物業歸還給前擁有人，故應對強制更正規則訂定下述例外情況：

- (a) 如果受影響物業在欺詐情況被發現之前已交還政府作公共用途或已被政府收回；以及
- (b) 如果物業已被重新發展並售予多名新買家，而恢復前擁有人的業權將顯得有欠公允。

6. 香港律師會(律師會)其後表示反對《業權條例》第 82(3)條的強制更正規則。該會認為，如果不知情的前擁有人因(i)透過或由於欺詐而喪失業權，以及(ii)業權註冊紀錄內的相關記項是來自無效的文書或虛假的記項，即可根據《業權條例》恢復為擁有人，這將會驅使買家在業權註冊紀錄以外查核以往的交易資料，以在更大程度地確保其業權不會面臨風險。這會削弱業權的明確性，亦與簡化轉易程序的目標背道而馳。反之，該會建議採納業權「即時不可推翻」原則(即已管有土地及付出有值代價的真誠買家可享有不可推翻的業權)作為替代。他們進而建議把彌償上限(現時建議為 3,000 萬元)和不對轉換前的欺詐個案作出彌償的規定一併撤銷。

7. 另一方面，新界鄉議局強烈反對就更正規則作出任何改動。該局關注的是，如果沒有強制更正規則，不知情的前擁有人便無法取回其由於欺詐而喪失的物業。因此，不知情的前擁有人在新制度下的處境便可能會變差；特別是當根據

《業權條例》下作出的彌償不足以賠償有關物業的價值時，情況便更壞。此外，該局認為，新界地區內的擁有人對祖傳產業十分重視；若失去了的話，絕非金錢所能補償。該局堅決認為應保留強制更正規則。

8. 當局仔細考慮過不同持份者提出的意見。我們意識到《業權條例》下的轉換、更正及彌償機制環環緊扣，亦是當局、立法會和持份者三方在研究《土地業權條例草案》過程中，細心兼顧各種事項所取得的平衡。如果律師會提出的「不可推翻」原則獲得採納，便可能會對彌償上限以及不對轉換前的欺詐個案作出彌償的規定有所影響。而由於在《業權條例》的自動轉換機制下不會進行任何業權查核，若把彌償上限以及不對轉換前的欺詐個案作出彌償的規定一併撤銷，便會令土地業權彌償基金面對巨大的財務風險。鑑於轉換、更正及彌償之間有着相互關係，任何對《業權條例》內這些核心成分的修改，必須要作全盤考慮。

最新進展—擬議的兩階段轉換機制

9. 為回應及兼顧持份者的不同意見和關注，我們構思了一個分兩個階段進行自動轉換的新方案，以及對更正及彌償安排作出適當的修改。我們已在 2011 年 5 月 26 日召開《土地業權條例》督導委員會¹會議，與持份者就該方案進行初步討論。

10. 在新方案下，當《業權條例》生效時，業權註冊制度連同「即時不可推翻」的規定會即時應用於新土地²。對於《土註條例》土地³，轉換程序會包括兩個階段的自動轉換(兩階段轉換機制)。在《業權條例》施行於新土地的日期起計的一段引進期⁴之後，所有《土註條例》土地(受暫止註冊契約規限者

¹ 《土地業權條例》督導委員會由土地註冊處處長召集，主要工作包括研究就《業權條例》的檢討提出對條例進行修訂的建議。該委員會由當局、香港律師會、香港地產建設商會、新界鄉議局、消費者委員會、地產代理監管局、香港銀行公會，以及香港按揭證券有限公司的代表組成。

² 「新土地」指由政府在《業權條例》生效當天或之後根據政府租契或政府租契協議授予的土地(《業權條例》第 20 條)。

³ 「《土註條例》土地」指符合《業權條例》第 2(1)條界定的土地，且屬於政府租契所標，並已按《土地註冊條例》(第 128 章)備存登記冊上。

⁴ 我們需要引進期進行有關籌備工作，包括為進行轉換而開發電腦系統，以及汲取業權註冊制度實施於新土地後的經驗。

除外)會進行第一階段的轉換(基本轉換)，在一個指定日期自動轉到《業權條例》下。在基本轉換後 12 年內(過渡期)，具基本業權的土地仍會受續存權益⁵制約，而在基本轉換之後進行的新交易及確立的權益，將按《業權條例》所訂的方式和格式生效。同時，強制更正規則會適用於因欺詐而喪失物業的不知情前擁有人，令其恢復業權(除非不可能為該不知情的前擁有人恢復其業權，請參閱上文第 5 段)。因基本轉換後出現的欺詐而失去業權的擁有人可獲給予有上限的彌償。若已註冊擁有人想保留強制更正規則，可選擇在過渡期內針對自己的物業註冊一份退出警告書。註冊退出警告書的作用是防止物業的業權自動完全轉換，使強制更正規則繼續適用。

11. 在過渡期結束時，具基本業權的土地會進行最後階段的轉換(完全轉換)並會自動完全轉換為已註冊土地，除非該土地受制於下述各項情況：

- (a) 聲稱持有不可註冊續存權益的申索人註冊了警告通知；
- (b) 因不能確定擁有權而被土地註冊處處長註冊抗完全轉換警告書(「處長的抗完全轉換警告書」)⁶；
- (c) 擁有人註冊了退出警告書，以免其物業的業權完全轉換成註冊土地；或
- (d) 就更正的法律程序註冊了非同意警告書。

在完全轉換後，已管有註冊土地及付出有值代價的真誠買家將可享有不可推翻的業權。未受註冊事項保障的續存權益，將受其他註冊事項制約。因基本轉換後出現的欺詐而不獲恢復業權的前擁有人可獲給予有上限的彌償。擬議的兩階段轉換機制的詳情見附件 C。

⁵ 總括而言，續存權益指在基本轉換日期時仍然續存的權益，即有關土地於《土註條例》制度下，可以針對現有註冊擁有人行使的權益(不論是已註冊或未註冊)。

⁶ 處長的抗完全轉換警告書機制的運作方式，跟我們先前建議用以處理已知不能確定擁有權的個案的土地註冊處處長抗轉換警告書的方式相似。(請參閱第 CB(1)538/09-10(02)號立法會文件)。

12. 擬議的兩階段轉換機制旨在回應 2009 年公眾諮詢收到的意見，以及持份者最近表達的關注。該方案的主要特點包括：

- (a) 保留自動轉換《土註條例》土地的精神；
- (b) 以處長的抗完全轉換警告書機制處理已知不能確定擁有權的個案；
- (c) 在 12 年過渡期內會採用強制更正規則，並因應某些不可能把受影響的物業歸還給不知情的前擁有人的情況，引進例外情況；
- (d) 物業擁有人可選擇透過註冊退出警告書，以於 12 年過渡期後保留強制更正規則；以及
- (e) 已管有土地及付出有值代價的真誠買家在完全轉換後可享有不可推翻的業權。

13. 與現有《業權條例》下的轉換機制比較，在擬議的兩階段轉換機制下，《業權條例》的相關條文將會在基本轉換之後即時適用於《土註條例》土地，從而大幅提前業權註冊制度實施於該等土地的時間。不過，由於需要顧及持份者的不同意見，上述方案內完全轉換的速度或會稍為減慢。

與持份者就有關方案進行初步討論

14. 我們在 2011 年 5 月 26 日召開《土地業權條例》督導委員會會議，讓持份者就擬議的兩階段轉換機制提出初步意見。律師會、新界鄉議局、消費者委員會、香港銀行公會、香港地產建設商會及香港按揭證券有限公司均有派代表出席。持份者普遍歡迎當局為回應他們各種意見和關注所作出的努力，並認為擬議的兩階段轉換機制應可作為進一步深入討論的基礎，以推展土地業權的工作。持份者會在各自所屬的團體深入研究有關方案的細節，稍後會提出他們的意見。

未來路向

15. 我們會繼續與持份者就擬議的兩階段轉換機制進行討論，以期定出合適的法律及運作框架。如能與持份者達成共識，我們會按情況安排專項介紹活動，讓公眾知悉業權工作的最新進展，並聽取他們對擬議的未來路向的意見。與此同時，我們會為《業權條例》擬備所需修訂內容。由於有關方案會涉及對《業權條例》所訂下的框架作重大改動，若獲採納，或無可避免涉及大量新條文。我們同時會繼續為《業權條例》其他技術性及相對較少爭議的修訂內容作準備；擬議的兩階段轉換機制如獲得接納，我們亦會按需要對上述的技術性及相對較少爭議的條文作出的相應修訂。

徵詢意見

16. 請委員備悉上述最新進展。在等候持份者就擬議的兩階段轉換機制提出正式意見的同時，我們亦非常歡迎各委員在現階段提供意見。

發展局

2011年6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 所臚列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	在 <u>條例草案原第4(a)條</u> 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>當局已檢討「文書註冊」及「權益註冊」各別的概念。</p> <p>「文書」將會被界定為包括法庭命令和其他書面文件。若符合下述情況，《土地業權條例》(第585章)(《業權條例》)會有明文規定文書的註冊：(a)該文書的註冊在《業權條例》或任何其他成文法則已有明文規定；或(b)該文書影響土地而土地註冊處准許該文書註冊。</p> <p>而在其他條例所訂與處所有關的通知及命令，可根據《業權條例》第13條註冊，因而毋須就此訂立規則或規例。</p> <p>當局會發佈實務指引或守則，列出可獲接受註冊的一般文書類別。</p>
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 <u>條例草案新的第6A條</u> 行使權力作出規管，並研究須否訂立規例，以訂明有關的實施	鑑於土地業權註冊制度對香港而言是一個新制度，而《業權條例》是一條複雜的法例，當局認為第9條對於協助處長行使職能和權力極為重要。

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	程序（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）	<p>《業權條例》第9條（前為條例草案第6A條）關乎處長向法庭申請指示的權力。當局已進行研究。現時並無法例或法院規則規管處長行使該項權力。</p> <p>在香港，破產管理署署長可根據《破產條例》（第6章）和《公司條例》（第32章）向法庭申請指示。</p> <p>當局會在關於《業權條例》的法院規則（將作為現時《高等法院規則》的一部分）內訂定適當條文以規管該等申請。於修訂條例草案定稿時，當局會覆檢由法律草擬專員草擬的法院規則的工作擬稿。</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（立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第29頁）	當局會在法院規則訂定適當條文，規管根據《業權條例》第97條（前為條例草案第95條）提出關於土地業權問題等的申請程序。於修訂條例草案有定稿時，當局會覆檢法院規則的工作擬稿。
4	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（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）	<p>《業權條例》第78條（前為條例草案第77條）的制訂後檢討建議，關於處長作出、更改和刪除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在效力上基本沒有區別。如此重複賦予權力並無需要。再者，法庭作出的制止令不會再被審核，但處長作出的限制令則仍可被法庭審核。</p> <p>主要持份者已知悉有關刪除建議。當局並無收到反對意見。不過，立法會</p>

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		秘書處助理法律顧問（助理法律顧問）對建議有保留。當局會就助理法律顧問的意見，進一步考慮這個議題。
5	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 (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)	在《業權條例》生效前，相關規則會基於上文第4項的最終情況訂定。

B部：擬備指引、指南及類似的文件

6	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發該等文件（立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第4項）	當局參考過其他司法管轄區為執行業權註冊制度所擬備的類似指引，並已確定本港須擬備的文件的性質及範圍。 待修訂條例草案定稿時，當局便會著手草擬有關指引。當局會就指引的擬稿內容，諮詢香港律師會（律師會）、地產代理監管局和其他相關團體。當局會在修訂條例草案通過後對上述文件作最後修訂，並會在業權註冊制度實施之前公布。
---	---	---

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
7	<p>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和市民閱覽（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>	<p>當局參考過其他司法管轄區擬備的執行指引，並已確定本港須擬備的文件的性質及範圍。土地註冊處曾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）學習，為處理業權註冊制度的實務工作作出準備。當局亦參考過其他司法管轄區的土地註冊處網站，以確保香港土地註冊處的網站能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，當局便會著手草擬有關文件。該等文件會在業權註冊制度實施之前於土地註冊處的網站發布。</p>

C部：在條例草案獲制定後提出的進一步相應修訂

8	<p>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日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽第11項）</p>	<p>當局審視過《業權條例》和《物業轉易及財產條例》（第219章）（《轉易條例》）的條文後，向《業權條例》檢討委員會（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。當局已就討論文件提出的建議諮詢律師會，並已考慮該會的意見。</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。當局曾建議修訂《轉易條例》第4(1)條，訂明已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</p>
---	---	---

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		<p>易條例》第4(1)條，但律師會認為毋須作出修訂。經檢討後，當局認同《業權條例》內處理註冊土地的規定，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>有關檢討的結果已在2009年10月交予立法會研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會的文件中匯報。</p>
9	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>經助理法律顧問澄清，其主要關注為《業權條例》第53(5)條所載有關「公契」的定義並不涵蓋現行業權轉易機制下所有類型的公契。</p> <p>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，以涵蓋公契的分契。當局亦已指示法律草擬專員修訂「業主」的定義，以涵蓋同一屋苑內不擁有整個地段個別業權份數的業主。</p> <p>有關檢討的結果已在2009年10月交予立法會研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會的文件中匯報。</p>
10	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的事宜，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	檢討委員會已考慮有關事項。「祖」與《新界條例》（第97章）第15條下的宗族、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。

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	<p>「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>當局已徵詢助理法律顧問的意見，亦與鄉議局進行會議，和指示法律草擬專員在《業權條例》內就宗族、家族或「堂」的司理註冊事宜訂定條文。</p> <p>當局正考慮鄉議局對條文擬稿的意見。</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>律師會已向處長提出該會對《律師（一般）事務費規則》的修訂建議。有關修訂會在修訂條例草案內以第159G章的相應修訂處理。</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登記冊的提述，即「在土地註冊處內備存的土地登記冊」或「根據《土地註冊條例》備存的土地登記冊」，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搜尋有關用語。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「土地登記冊」、「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」、「土地登記冊」、「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》備存的登記冊」或類似用語的</p>

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		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。
13	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>當局比較過《業權條例》和《轉易條例》的條文。有關討論文件已呈交檢討委員會。當局亦已徵詢律師會的意見。</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。若《轉易條例》與《業權條例》之間並沒有不一致的地方，《轉易條例》便可同樣適用於《業權條例》適用的土地。若出現不一致的地方，便會建議對《轉易條例》或《業權條例》作出修訂，以配合有關情況。</p> <p>有關檢討的結果已在2009年10月交予立法會研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會的文件中匯報。</p>
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。

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
D部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文		
15	<p>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（<i>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</i>）</p>	<p>當局研究過其他司法管轄區的做法，並向檢討委員會呈交討論文件。檢討委員會審視《業權條例》第32(1)和32(2)條後決定，任何處置均須註冊，才具有法律效力。這項決定與業權註冊制度確保業權清晰明確的精神一致。</p> <p>爲回應助理法律顧問關注擁有人處置土地的權力或會被局限或受限制，當局建議修訂第32(1)條，規定任何訂定處置的文書（相對於處置行爲）在根據《業權條例》獲註冊之前，均不具有設立、終絕、轉移、更改或在其他方面影響註冊土地的效力。傳轉和凌駕性權益則屬例外。</p> <p>當局會就有關建議徵詢檢討委員會的意見。</p> <p>對於註冊權益（以有值代價取得）與未經註冊權益之間的優先次序問題，當局建議加入訂定優先次序的新條文，規定未經註冊權益會受註冊權益規限。</p>
16	<p>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（<i>2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進</i></p>	<p>當局研究過現行法律對有關情況的規定，並向檢討委員會呈交討論文件。</p> <p>當局已跟律師會會晤。該會建議而當局亦同意刪除第35(5)條中「某份臨時買賣協議或買賣協議下的」一語，使第35(5)條不僅適用於有關臨時買賣協</p>

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	行動一覽第3項)	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。當局會指示法律草擬專員在條文內反映這項最新建議。
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 (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>檢討委員會已考慮有關事項。</p> <p>《業權條例》第37(3)(b)條的目的是澄清根據《業權條例》註冊押記，是不會影響《轉易條例》第44(2)條的施行。《轉易條例》第44(2)條保留以法定押記方式作出按揭的按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一樣。</p> <p>當局同意《轉易條例》現時作出的保障應予保留，並會重新考慮如何草擬《業權條例》第37(3)(b)條。</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 (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)	<p>檢討委員會已考慮有關《轉易條例》下隱含契諾的討論文件。</p> <p>當局已諮詢律師會。律師會認為，隱含契諾應在文書日期當日生效。經進一步檢討，當局建議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，不受《業權條例》干擾。有關建議已經檢討委員會考慮。律師會及大律師公會均同意這項建議。當局已指示法律草擬專員修訂《業權條例》第45條。</p> <p>有關檢討的結果已在2009年10月交予立法會研究《土地業權條例》修訂建</p>

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
		議聯合小組委員會的文件中匯報。
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（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）	檢討委員會已經考慮有關事項。當局建議澄清下述情況：如果在《土註條例》下的某記項是因欺詐或無效／可使無效的文書而作出或遺漏，或是由該欺詐或文書導致作出或遺漏，有關人士可根據《業權條例》第82條請求法庭作出更正。法律草擬專員已獲指示檢討相關條文，並研究須否對條文作出修訂以澄清這點。
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《業權條例》註冊的土地的條文後，檢討條例草案第92條的條文（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）	政府當局已仔細研究聯合小組委員會就釐定地段界線及其複雜的法律與政策影響所提出的關注事項。相關的持份者曾於2010年8月的地籍測量諮詢委員會會議獲諮詢，他們仍持有不同的意見。為避免令事情複雜化，政府當局認為較適當的做法，是把對涉及釐定地段界線的事項所作的研究，與《業權條例》的修訂分開處理。採納此做法將可確保這兩項工作能同步進行。
E部：其他事項		
21	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	土地註冊處已聘請精算師覆檢彌償基金計劃的假定及營運的計算。 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，當局須相應檢討相關徵費計

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	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)	劃。建議的徵費將會在《土地業權(收費與徵費)規則》中列明。
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(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第18項)	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》工作小組考慮。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，當局已告知該工作小組暫時毋須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，亦會同步擬備有關程序的擬稿。 待修訂條例草案定稿後，相關程序、表格和文件的擬稿亦須覆檢，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。
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對物業進行查冊(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第20項)	對於符合《個人資料(私隱)條例》(《私隱條例》)的要求而可獲豁免的公眾人士，當局正考慮容許他們按擁有人的名字進行查冊。當局亦正考慮《私隱條例》的影響，在適當時候會諮詢個人資料私隱專員及律政司。
24	就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，徵詢	檢討委員會已檢討相關條文。

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	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）	當局建議，《業權條例》所定的申請註冊紀錄將以《土註條例》的註冊摘要日誌相同的形式備存及使用。律師會亦已接納該項建議。
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）	檢討委員會已考慮有關事項。當局已考慮助理法律顧問的意見。當局考慮過《業權條例》第46(1)(a)(iv)條下按規例或規則所需訂明的文件，亦已對其他司法管轄區有關賣方須提供文件的義務進行研究。 當局建議，擁有人只須提供支持業權註冊紀錄內的現有記項的文書。業權註冊的原則在於毋須追查業權註冊紀錄以外的資料，故毋須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，也可依靠輔助證據。
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 <u>條例草案第81條</u> 中「缺乏適當的謹慎」一語（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）	當局已徵詢及審視由一名英國御用大律師就「缺乏適當的謹慎」一語的含意所提供的意見。當局已指示法律草擬專員因應該意見對《業權條例》第82條的用語作檢討。
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	當局於2004年7月致函鄉議局，告知《業權條例》已獲通過，並邀請該局提名代表參與條例制定後檢討工作。

項目 編號	跟進行動	已作行動／最新情況
	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（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）	

土地註冊處

2011 年 6 月

附件B

制定後檢討提出的主要事項

本附件報告當局就《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技術性事項所作出的行動和最新進展。

A. 爲文書註冊的概念

2. 根據《業權條例》的現有條文，任何處置（意指有關作為而非文書）均須註冊。就處置訂定的文書，是用以支持該處置的註冊申請。該文書本身並沒有獲得註冊。

3. 正如法律草擬專員建議，爲文書註冊是較簡單及直接的方法。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亦會同時獲得註冊。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，便歸屬已在業權註冊紀錄註冊爲擁有人的受讓人。當局建議在《土地業權（修訂）條例草案》（《修訂草案》）的工作擬稿中重訂有關內容，並已將該擬稿送交主要持份者作諮詢。各方均接納此方案。隨後的《修訂草案》工作擬稿會採用同樣方案。

B. 訂定處置的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。當局建議重訂第32條的內容，訂明除傳轉和凌駕性權益外，任何訂定處置註冊物業的文書在獲註冊前均不具影響有關註冊物業或註冊押記的效力。

5. 為輔助第32(1)條（按上文第4段所述修訂）的施行，及在《業權條例》下完全取代普通法的知情原則，當局建議加入「優先次序條文」（「附加優先次序條文」）以規範註冊權益和未經註冊權益之間的優先次序。

6. 上述「附加優先次序條文」將訂明，若需要就關乎同一物業的註冊權益與未經註冊權益的優先次序作出定奪

時，則未經註冊權益的效力須受註冊權益規限。但該等新加條文不適用於非以有值代價取得的註冊權益，例如以送讓契據取得的權益。附加優先次序條文亦不適用於傳轉（法庭命令所定的傳轉除外）及凌駕性權益。

C. 註冊日期

7. 根據《業權條例》，業權註冊紀錄為所有註冊事項的確據。任何處置在獲註冊前，均不具效力，因此註冊日期至為重要及必須明確。

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

9. 除非即時進行註冊，否則呈遞申請日期與實際註冊日期之間會有一段處理期。這意味在完成註冊之前，擁有權或呈現真空狀態。當局就此翻查過相關資料，以確定有關註冊日期的立法原意。當局已向《業權條例》檢討委員會（檢討委員會）呈交諮詢文件。委員會同意在完成註冊後，遞交文書申請當天被視為文書註冊日期。

10. 當局建議在《修訂草案》的工作擬稿中訂明註冊日期即為呈遞日期，此舉可確定某人成為註冊擁有人的日期。由於呈遞的日期與擁有人獲註冊的日期相同，而呈遞註冊的日期是自行選擇的，因此有利害關係的人可（透過其律師）自行預定註冊日期。

D. 凌駕性權益：成文法則下的權益

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記入在業權註冊紀錄內。該等權益包括成文法則下有關收地權、終絕權利、設定地役權及工程費用等的權利。經檢討後，發現其他成文法則有關上述權益的條文與《業權條例》有抵觸。以下是一些例子：

(a) 註冊的必要

有些條例強制規定必須註冊凌駕性權益，但根據《業權條例》，凌駕性權益毋須註冊。

(b) 法定押記的註冊

某些法定押記的處理方式並不明確。

(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，重收或轉歸均可取消，但取消的處理卻欠缺明確規定。

12. 當局已檢視多項成文法則，並正審視因應這些抵觸情況而作的修訂。為解決關乎屬於凌駕性權益的「成文法則下的權利」因不同的註冊要求而引致的抵觸，當局建議刪除《業權條例》第28(1)(g)條下的「以及任何關於該等權利的通知、命令及證明書」語句。當局會就該等通知、命令及證明書的註冊安排加上適當條文；並確保該等通知、命令及證明書在成文法則下的權利所具的凌駕性(如有的話)不受影響。當局會就此再諮詢有關部門。

因時效歸益權而獲得的權利

13. 鑑於兩宗有關藉時效歸益權取得地役權的案件（Kong Sau Ching v Kong Pak Yan [2004] 1 HKC 119及China Field Ltd. v Appeal Tribunal (Buildings) [2008] FAMV No.78/2008(HKCFA)）所形成的判例，當局建議將藉時效歸益權取得的地役權納入為《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檢視有關逆權管有的法律。目前，根據《時效條例》（第347章）取得或將取得的權利仍會予以保留作《業權條例》第28(k)條所述的凌

駕性權益。土地註冊處會與該小組委員會保持聯絡，並會在適當時考慮關於這方面法律的建議。

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。

16. 當局已檢視劃分聯權共有應何時生效的問題，並已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。當局建議，若根據《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的註冊日期。當局已向檢討委員會呈交有關劃分聯權的諮詢文件。大部分委員贊同有關建議。當局正考慮收到的其他意見。

F. 其他法例須作出的相應修訂

17. 《業權條例》附表3就條例制定後其他法例須作出相關修訂之事，訂定條文。當局在檢討期間，發現了若干問題，或須再作修訂予以澄清，包括：

(a) 與其他條例的配合

《業權條例》中有些條文指定，《業權條例》不會影響或損害其他條例的實施。上述安排在不同情況下是否適切，須予覆檢。任何矛盾或不一致的地方將予清除。當局會繼續諮詢相關決策局和部門。

(b) 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，當某些事情發生時，便設定押記；有些則規定在註冊某些文書時設定押記。當局建議加入條文，以涵蓋成文法則下設定的押記的註冊及刪除事宜。

(c) 「業主」的定義

有些條例中「業主」一詞的定義包含可獲註冊

爲擁有人的人士。就《業權條例》而言，業主在獲得註冊後才是擁有人。當局已考慮相關條例下「業主」的定義，並無發現與《業權條例》有牴觸的地方。

(d) 「可予註冊」一語的使用

有些條例描述某項文書「可在土地註冊處註冊」。該語句的意思可指已註冊的文書或未註冊但可提交註冊的文書。相關條例的條文須予考慮，以確定須否就《業權條例》而言而作出修訂。

18. 當局已檢視多項成文法則，亦已就各成文法則下設定的押記以及《業權條例》與各成文法則之間的銜接問題擬出建議及修訂建議，並諮詢有關決策局／政府部門。當局檢視收到意見後，已就銜接問題提出進一步修訂建議，並正就成文法則下設定的押記的註冊問題擬備進一步的修訂建議，將會就此再諮詢相關決策局／政府部門。

G. 法庭命令

19. 有關法庭命令須否先經註冊才能生效的問題，當局考慮到有些法庭命令，例如限制令，是爲了保全財產而須即時生效；亦有一些法庭命令旨在消除建築物再次發生火警的危險或針對建築物的消防安全，該等命令亦應即時生效。當局建議法庭命令毋須先經註冊才能生效。對可能影響土地權益的法庭命令則必須註冊方可享有較其他針對同一物業的可註冊權益較優先的次序。

H. 傳轉

20. 根據《業權條例》，傳轉毋須註冊即具效力。註冊只確認藉法庭命令、成文法則或法律的實施而歸屬的權益。

21. 當局已檢討有關傳轉的條文、討論不同的傳轉應如何註冊的問題，以及研究其他司法管轄區的傳轉何時生效。當局建議保留傳轉毋須註冊即具效力的方案。不過，如果法庭命令下的傳轉未經註冊，其效力便須受註冊權益所規限。

I. 警告書

22. 當局在2009年10月擬定有關警告書的討論文件，諮詢檢討委員會。文件討論的事項包括建議將同意警告書和非同意警告書合併、撤銷「一天規則」¹、同意警告書和非同意警告書的刪除理由，以及多重警告書的效力。當局已收到檢討委員會成員，包括律師會、大律師公會及地政總署的回覆。

23. 持份者普遍認為應保留同意警告書和非同意警告書之間的區別，並認為「一天規則」應予以保留。當局總結持份者就討論文件內各項議題所提出的意見後，決定保留同意警告書和非同意警告書之間的區別以及「一天規則」。為方便業界註冊同意警告書，當局已就同意警告書的附加註冊途徑進一步徵詢律師會和地產代理監管局的意見，並正擬備指示予法律草擬專員。

J. 知會備忘

24. 現時，非書面訂明的衡平法權益是不可註冊的。假如付出有值代價購買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，則該買家及其業權繼承者不受該權益規限。

25. 根據《業權條例》附表4，任何人如聲稱對任何土地有不可註冊權益，可申請針對該土地註冊一份知會備忘。有關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該權益。買方仍須提出必要的查詢。

26. 當轉換至業權註冊制度後，已註冊的知會備忘將當作為一份非同意警告書（「當作存在的非同意警告書」），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，付出有值代價的買方將較該權益優勝。

¹ 「一天規則」已在《業權條例》第35(6)條中反映。該條訂明，押記令或非同意警告書自其註冊日期翌日開始之時起具有優先權。

27. 《土地註冊條例》（第128章）（《土註條例》）已加入條文訂明關乎同一土地的所有不可註冊權益，其優先次序均須依據普通法規則定出。不過，當《土註條例》土地在轉制後被當作註冊土地，其所涉及對立的非書面訂明權益、當作存在的非同意警告書，以及其他已註冊文書或事項之間的優先次序仍存問題。當局將會加入新條文以澄清這問題。

28. 當局認為採取申請方式註冊知會備忘與《土註條例》的條文並不配合，建議以註冊文書方式取而代之。任何人如聲稱擁有不可註冊權益，應註冊一份知會備忘的文書而不是申請註冊一份知會備忘。

K. 抗轉換警告書

29. 根據《業權條例》附表4，《土註條例》已加入註冊抗轉換警告書的條文，以容許聲稱對土地持有權益的人註冊抗轉換警告書。抗轉換警告書具有暫止《土註條例》土地轉換成註冊土地的效力，亦會構成對所有人關於該項聲稱的通知。註冊抗轉換警告書的有效期由註冊日期起計一年後屆滿，除非取得法庭命令延長其有效期，或者已就該項聲稱註冊待決案件。

30. 當局已經覆檢有關抗轉換警告書的條文。一如處理知會備忘的情況，當局建議採取註冊文書方式處理抗轉換警告書。

L. 《業權條例》內的定義

31. 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。檢討《業權條例》內定義的工作正與檢討及草擬個別條文的工作一起進行。當局已諮詢律師會及考慮其意見。當局會就有關定義給予補充指引，以確保各定義在《業權條例》內的用法協調一致。

M. 政府的法律責任

32. 當局檢討過《業權條例》第11條對政府的法律責任可能帶來的潛在影響。第11條旨在讓真誠地按《業權條例》

執行職能或行使權力的公職人員豁免承擔個人法律責任，而非意圖局限政府的其他侵權責任。當局認為毋須修訂第11條。

N. 標準條款文件存檔

33. 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。有關文件存檔的程序已經擬備。相關條文已載於《修訂草案》的工作擬稿。

O. 限制令

34. 《業權條例》訂明，處長有權禁止交易進行。當局研究過其他司法管轄區的法律，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，加上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，故建議刪除處長作出限制令的權力。主要的持份者對此建議並無提出反對。不過，助理法律顧問對有關刪除建議表示有保留。當局會因應收到的意見，進一步檢視這問題。

P. 處長作出的更正

35. 當局檢討過處長可作出更正的範圍。當局的原意是讓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，不會在更正業權註冊紀錄方面擔當類似司法的角色。當局認為毋須修訂《業權條例》第81(1)條。

Q. 彌償條文

36. 為期三個月的公眾諮詢在2009年1月1日展開，以收集公眾及主要持份者對各種修改彌償條文建議的意見。這些建議是關於誰有資格申索彌償、在多於一位申索人的情況下如何分配彌償金額、如何處理執行彌償申請及彌償訴訟的費用，以及應以哪日期評定權益的價值。諮詢期間收到的回應意見普遍支持對彌償條文所作的建議修訂。諮詢結果已向立法會研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委

員會（立法會聯合小組委員會）簡報。當局會擬備指引給法律草擬專員，以反映這些最新建議。

R. 不能轉制的個案

37. 調查有問題的土地登記冊的結果清楚顯示，《業權條例》未有設定條文讓處長處理某些在法定轉制日之前，仍無法確定誰應記入業權註冊紀錄內為擁有人的個案。這類個案包括同一物業備存多於一個登記冊，或在同一物業的登記冊內有多於一名擁有人。

38. 基於轉換機制的公眾諮詢所收到的意見，當局提出新建議，賦權處長可根據《土註條例》註冊「土地註冊處處長的抗轉換警告書」（處長抗轉換警告書），以處理已知擁有權不確定的個案。當局已就這項建議諮詢《業權條例》督導委員會及立法會聯合小組委員會。

S. 實際影響

39. 當局已考慮《業權條例》實施時對操作上的實際影響，以確定須否作進一步修訂，以及日後發出指引時所須涵蓋的事項。已處理的問題包括：

(a) 政府租契的詳情

由於缺乏相關資料，有些《土註條例》土地登記冊並不載有政府租契的所有詳情，如開始日期及年期。為使《土註條例》土地登記冊能順利轉換為新的業權註冊紀錄，或須加入過渡條文。

(b) 過往紀錄

備存及查閱過往紀錄的安排須予列明。

(c) 個別註冊

地役權或契諾均可憑藉轉移文書一併設立。當轉移文書只就轉移註冊時，便不適宜把這些權益亦視作已獲註冊。因此，轉移文書擬以設定的地役權或契諾必須個別註冊。當局會加入條文實施有關建議，並正就此擬備相關程序和表格，以及訂定所需費用。

(d) 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呈遞。當局現正就呈遞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實際困難。

當局會就新政府租契的首次註冊、增批地段的註冊以及地政總署常用文件的可註冊性進一步諮詢地政總署。

(e) 業權證明書

當局正就證明書的發出及註銷事宜擬備相關程序。

(f) 註冊押記的清償

《業權條例》第41條規定，如處長信納某押記款項已經全數支付或部分支付，或有關押記的條件已經履行或部分履行，便得刪除或更改有關註冊押記的記項。處長行使這項權力時會有困難，因為調查按揭款項是否已經支付或按揭條件是否已經履行，已超越處長的行政角色。檢討委員會已考慮有關諮詢文件，同意應刪除《業權條例》第41條。當局正考慮須否修訂《轉易條例》第12A條，以切合《業權條例》第41條的立法原意。

(g) 加蓋印花和印花稅押記

《業權條例》第60(1)條規定，法律訂明須加蓋印花的文書除非已加蓋印花，否則將不可獲得註冊。當局已與印花稅署署長就如何確保該條文獲得遵行及註冊不會因加蓋印花的過程而受到拖延達成協議。修訂《印花稅條例》的指示備妥後，便會交給法律草擬專員。

(h) 遺產代理人擁有不受限制的售賣土地權力

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。當局會加入條文，以澄清遺產代理人此項權力並不會令該遺產代理人或明知該遺產代理人違反責任的買方，免於承擔法律責任。

(i) **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有關土地的擁有人，而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，因此每次更改受託人的委任時，均須向處長呈遞申請更改有關記項。此安排在執行時會有實際困難。當局和破產管理署已達成共識，將會加入條文就註冊此類傳轉提供快捷處理方案，條文將會規定若破產案受託人的傳轉已經註冊，則其後受託人委任的更改或委任附加的受託人便毋須再作註冊。

(j) **供送達用的地址**

當局建議修訂《業權條例》第95條，以賦權土地註冊處可要求有關申請須提供在香港內作送達之用的地址。根據《業權條例》須送達的任何通知（不包括《高等法院規則》規管的送達通知）如按照土地業權註冊紀錄所載相關人士的最後為人所知的地址送達，均當作已經妥為送達。

(k) **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格。

T. 過渡條文

40. 在《業權條例》制定後檢討期間，當局發現若干關於《土註條例》土地轉換為註冊土地的過渡問題，現正加以

研究，並會向法律草擬專員給予指引，以加入條文處理有關過渡問題。

U. 刪除《土註條例》下的暫止註冊文書（《業權條例》的相應修訂）

41. 在《土註條例》下，處長無權刪除已被中止註冊的文書（暫止註冊文書）的相關記項。根據《業權條例》附表1，若《土註條例》土地在緊接法定轉制日期之前涉及任何暫止註冊文書，將不能轉換為註冊土地，直至有關文書完成註冊。

42. 當局擬對《業權條例》作出相應修訂，從而在《土註條例》加入條文，賦權處長可從《土註條例》土地登記冊刪除已被中止註冊超過6個月的暫止註冊文書，並已就此建議諮詢律師會。當局正為此建議擬備細節，然後進一步諮詢律師會。

**土地註冊處
2011年6月**

附件C

擬議的兩階段轉換機制的細節

基本轉換

程序

在《土地業權條例》(《業權條例》)實施於新土地的日期起計的一段引進期後，所有符合《土註條例》土地定義的土地(受制於暫止註冊契約者除外)將會在一個指定的日期進行基本轉換。按《土地註冊條例》備存的土地登記冊(《土註條例》登記冊)將視作基本業權註冊紀錄(基本業權紀錄)。在過渡期內，土地註冊處將會開立新的基本業權紀錄。在開立新的基本業權紀錄前，土地註冊處人員會審查業權鏈是否完整¹。土地註冊處或會在開立新的基本業權紀錄時，清除不再具有效力的記項。

續存權益

2. 在過渡期內，具基本業權的土地仍受續存權益制約。

基本轉換後的交易和產生的權益

3. 自基本轉換的日期起，所有與具基本業權的土地相關的交易，均會以《業權條例》訂明的交易所適用的方式和格式進行。在基本轉換之後產生而不受已註冊事項保障的權益，將受其他已註冊事項制約。

4. 在過渡期內，提供業權契約和文件的安排會參照《物業轉易及財產條例》(第219章)(《轉易條例》)第13²及第13A³條所訂的做法；不同的是，如果一些關於在基本轉換之

¹ 土地註冊處若發現不能確定擁有權的註冊紀錄，或會引用土地註冊處處長的抗完全轉換警告書機制。請參閱第10段。

² 根據《轉易條例》第13條，賣方必須向買方提供政府租契和業權契約及文件。如果土地的政府租契在售賣合約日期前不少於15年批出，須查證的日期便是由該政府租契批出日期起，或由轉讓契、以轉讓方式作出的按揭契或法定押記文件的日期起(以較後者為準)，計至該土地售賣合約日期止的整段期間(業權根源)。

³ 根據《轉易條例》第13A條，賣方必須向買方提供只與該物業有關的業權根源內的文件正本。

後註冊的文件的記項已不載於基本業權紀錄，該等文件便毋須提供。隨時間過去，須提供的文件會逐漸減少。

更正及彌償

(i) 《業權條例》第82(3)條下的欺詐

5. 在過渡期內，《業權條例》第82(3)條訂明的強制更正規則將會適用於為因欺詐而喪失物業的不知情前擁有人，令其恢復業權。因基本轉換之後發生的欺詐而喪失物業的現時擁有人可獲給予有上限的彌償。如果前擁有人的業權因下述例外情況(兩種例外情況)而不獲恢復，則前擁有人可獲彌償：

- (a) 物業已交還政府作公共用途或已被政府收回；或
- (b) 物業已被重新發展並售予多名新買家，而恢復前擁有人的物業業權將顯得有欠公允。

(ii) 錯誤或遺漏

6. 由於具基本業權的土地受續存權益制約，買方的律師須在過渡期內查核以往的《土註條例》登記冊及基本業權紀錄(如已開立)，以批核業權。若進行這般查核，即使在基本業權紀錄上關於基本轉換前已註冊的文書的記項中出現錯誤或遺漏，處理物業的一方亦應能找出差異之處，因為正確的記項仍載於《土註條例》登記冊上。因此，在過渡期內，當局不會就基本業權紀錄上關於基本轉換前已註冊的文書的記項中出現的錯誤或遺漏給予彌償。

7. 在過渡期內，若基本業權紀錄上發現關於基本轉換前已註冊文書的任何不準確之處，法庭及土地註冊處可更正基本業權紀錄關於該等文書的記項內的錯誤或遺漏。

8. 至於在基本轉換之後出現的其他錯誤或遺漏，《業權條例》第81及第82條(第82(3)條除外)關於更正的條文將適用於基本業權紀錄。《業權條例》第84條下的彌償條文將適用於由土地註冊處人員在基本轉換之後造成的錯誤或遺漏(上述第6段所述者除外)。

影響獲完全轉換資格的主要因素

(i) 警告通知

9. 對物業聲稱持有不可註冊的續存權益的申索人，可在過渡期內註冊一項警告通知，就其申索給予通知。不可註冊的續存權益(不論是否已經註冊了警告通知)的優先次序應根據普通法決定。除非有關警告通知已經撤銷，否則業權不會自動獲得完全轉換。

(ii) 土地註冊處處長的抗完全轉換警告書

10. 為更好地管理轉換不確定擁有權的土地帶來的風險，土地註冊處在過渡期內，如發現下述情況，可註冊土地註冊處處長的抗完全轉換警告書(「處長的抗完全轉換警告書」)：

- (a) 同一幅土地備存了多於一個登記冊或有多於一幅同一個地段號碼的土地備存了多於一個登記冊；或
- (b) 在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，

業權不會獲得完全轉換，直至處長的抗完全轉換警告書被撤銷。處長的抗完全轉換警告書機制的運作方式，會跟先前建議用以處理已知不能確定擁有權的個案的土地註冊處處長抗轉換警告書的方式相似。

(iii) 退出警告書

11. 擁有人若不想自己的物業的業權完全轉換成已註冊土地，可針對自己的物業註冊一項退出警告書。業權不會自動完全轉換，直至該擁有人撤回其退出警告書。

完全轉換

程序

12. 在基本轉換起計12年後，所有具基本業權的土地均會進行最後階段的轉換，並自動完全轉換成註冊土地，但受下述事情制約者除外：(a)警告通知；(b)處長的抗完全轉換警告書；(c)退出警告書；或(d)就更正的法律程序註冊的非同意警告書。在業權獲得完全轉換時，基本業權紀錄便會轉換成土地業權註冊紀錄（「業權紀錄」）。

續存權益

13. 業權一經完全轉換，不受註冊事項保障的續存權益便會受其他註冊事項制約。持有未註冊續存權益的人仍可註冊非同意警告書以保障自己的權益。該等受警告書保障的權益與任何其他註冊事項之間的優先次序，應根據《業權條例》的規定，按註冊日期決定。

業權文件的提供

14. 業權一經完全轉換，提供業權契約和文件的安排會遵照《業權條例》第46條所訂的做法。文書若是在基本轉換之後註冊及沒有載入業權紀錄的話，便毋須提供予買方。

更正及彌償

(i) 欺詐

15. 業權一經完全轉換，管有物業及付出有值代價的真誠買方將享有即時不可推翻的擁有權，但須受《業權條例》第82(1)及(2)條制約。因基本轉換之後發生的欺詐而不獲恢復業權的前擁有人，可獲給予有上限的彌償。

(ii) 錯誤或遺漏

16. 《業權條例》的更正及彌償條文中有關錯誤或遺漏的規定，將適用於業權已完全轉換的註冊土地。

**土地註冊處
2011年6月**