

政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道2號
政府總部西翼



立法會CB(1)575/2024(02)號文件

Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-10/81
來函檔號 Your Ref. CB1/BC/9/23

電話 Tel.: 3509 8830
傳真 Fax: 2845 3489

以電郵發出

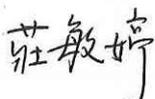
立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：蔡柏柱先生)

蔡先生：

《政府租契續期條例草案》委員會
因應2024年4月22日會議席上所作討論而須採取的
跟進行動一覽表

跟進2024年4月25日來函夾附有關上述會議的跟進行動一覽表，現提供政府的回覆，載於附件，供委員參閱。

發展局局長

(莊敏婷  代行)

2024年5月9日

副本致：

律政司

(經辦人：高級助理法律草擬專員 莊家寧先生)

(經辦人：高級政府律師 曾海鋒先生)

地政總署

(經辦人：總產業測量師(產業管理組) 冼桂蘭女士)

(經辦人：助理署長/法律事務/港島及荃灣港口機場鐵路發展及新界東

(法律諮詢及田土轉易處) 陳惠儀女士)

選不續期備忘錄

(i) 法案委員會要求政府當局對下列提問作出回應：

(a) 就選不續期備忘錄加入須由見證人簽署，且見證人必須是一名執業律師的要求，作為見證人的執業律師，除了有責任核實簽署人士的身分證明文件並親自見證該人士簽署備忘錄的過程外，是否亦有責任向簽署人士講解選不續期備忘錄的內容及簽署該備忘錄的後果(包括該備忘錄草擬本第5段的保證條款)；

1. 我們同意法案委員會建議，負責見證選不續期備忘錄(「備忘錄」)簽署的執業律師，亦應向簽署人士解釋備忘錄的內容及簽署備忘錄的法律後果。我們已修訂備忘錄範本以反映此要求，請參閱附錄的藍色部分。

(b) 就選不續期備忘錄須由《政府租契續期條例草案》(“《條例草案》”)第9條第(4)款指明的所有人簽署的規定，若某按揭的承按人根據一份在多年前於土地註冊處註冊的、存續的文書享有有關土地的權益，但承租人現已無法尋獲該承按人，因而出現既無法獲承按人解除按揭，又無法就選不續期備忘錄取得其簽署的情況，承租人除了尋求法院就承按人的土地權益作出命令外，政府當局會否考慮以其他行政程序(例如要求承租人作出歸還貸款額的書面承諾)以處理因上述情況而導致選不續期備忘錄無法妥為簽署的問題；及

2. 選擇不接受租契續期是一項重大決定。為了保障所有在租契下享有權益的人士，《條例草案》第9(2)條訂明，備忘錄須由第9(4)條指明的所有人簽署(「指明的人」)，即：

(a) 以本身的姓名或名稱在土地註冊處註冊為：有關適用租契的標的土地的擁有人或契約持有人、或在該租契下的權益的持有人；及

(b) 根據就有關土地於土地註冊處註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記而享有該土地權益的人士。

如(a)或(b)提述的人多於一名，所有該等人士均須簽署備忘錄。

3. 對於租契下有存續的按揭，但承租人無法尋獲該承按人以獲其解除按揭或取得其簽署備忘錄的情況，《物業轉易及財產條例》(第219章)第12A條設有機制由法庭解除產權負擔，包括按揭。具體而言，如產權負擔人(例如按揭承按人)在香港司法管轄權以外地方、無法尋獲、無法肯定或不知誰是產權負擔人，則在當其時有權贖回產權負擔的一方(一般為土地承租人)可向法院作出申請，如法院認為適當，可指示申請人將一筆足以贖回該產權負擔及其任何欠付利息的款項繳存法院，並在法院認為適當及按其認為適合而給予或不給予產權負擔人任何通知的情況下，宣布有關土地已無產權負擔，並發出適當的物業轉易令或歸屬令。如產權負擔人日後提出申請，法院可指示將繳存於法院的款項支付予該人。
4. 第219章第12A條提供穩妥有效的途徑，由法庭經過相關程序及作出周全考慮後，妥善處理按揭承按人失聯但需要解除按揭產權負擔的情況，確保各方權益受到保障。此機制多年來用於私人市場的土地物業交易及向政府作出的原址換地申請¹，以處理未解除的產權負擔所造成的業權瑕疵，一直行之有效。此外，地政總署向相關法律執業人士了解，一般來說，如所須資料齊備，法庭可於三個月內宣布解除產權負擔，視乎個案情況每份按揭所涉的法律費用一般為數萬元。
5. 考慮到選擇不續期的重大影響和保障各方權益，以及現行由法庭解除產權負擔的機制行之有效，我們認為承租人應繼續按現行機制，在按揭承按人失聯的情況下尋求法庭宣布解除相關產權負擔，再簽署選不續期備忘錄。承租人購入土地時應知悉土地有否存續的按揭，而政府刊登續期公告及承租人選不續期的時限(即續期公告刊登當日後的一年內)亦已在

¹ 地政總署於2023年11月精簡了發放收地補償金的土地業權查核程序，其中一項優化措施是如土地涉及年代久遠的少額按揭，署方改為容許前業權人在簽署法定聲明及保證書後(當中前業權人須在簽署時向政府承諾對任何日後出現的申索負責)，便可領取收地補償金，而無須如以往取得法庭宣布解除按揭的產權負擔。署方在發放收地補償金的範疇採取較寬鬆的處理方法，原因是土地在收回後，業權將復歸政府而不存在業權及第三方權益問題，但此考慮不適用於向政府申請原址換地及租契選不續期的情況，這些範疇不宜採用上述的寬鬆做法。

《條例草案》清楚訂明，承租人如要選擇不接受租契續期，可及早向法庭申請解除產權負擔。

- (c) 鑒於委員認為在選不續期備忘錄加入保證條款仍未能有效保障其他人(例如銀行作為按揭承按人)就有關土地擁有的產業權或權益，政府當局會否重新考慮對備忘錄的生效日期作出修訂(例如修訂為交付後一個月才生效)；或考慮修訂《條例草案》以訂明在某選不續期備忘錄涉及作出虛假保證、誤導等例外情況時，該備忘錄將作廢及無效，並把有關權力以適當字眼載列於選不續期備忘錄。

法案委員會早前的討論

6. 委員早前表示，《土地註冊條例》(第128章)第5條訂明，於簽立後一個月內交付土地註冊處辦理註冊的文書，可享有優先權；有見及此，委員建議政府考慮，在《條例草案》訂明選不續期備忘錄交付土地註冊處後，應待一個月內沒有其他涉及該土地權益的新文書交付土地註冊處註冊，才讓備忘錄生效。
7. 我們確認在備忘錄交付土地註冊處當日，如果有已簽立但未交付土地註冊處註冊的新文書(例如按揭)，由於新文書尚未註冊於土地註冊處，在新文書下享有權益的人士(例如新按揭文書內的承按人)不屬「指明的人」，無須在備忘錄上簽署。我們認同確有需要保障在該等新文書下享有權益的人士。
8. 為此，我們在2024年4月19日的書面回覆及2024年4月22日的法案委員會會議上，建議在備忘錄加入保證條款，要求承租人保證截至備忘錄交付土地註冊處註冊之日(包括當日)，並沒有任何交易(包括售賣協議或按揭)可能導致已簽署備忘錄以外的任何人享有或將會享有該土地或該租契下的權益，即附錄的備忘錄範本內以紅色顯示的第5(b)段。如果承租人作出虛假保證，視乎個案情況有機會涉及刑事罪行及可被檢控。

9. 委員關注上述方案是否足以保障新文書下享有權益的人士，特別是承租人涉及作出虛假保證、誤導等例外情況時，是否有機制使備忘錄無效及讓租契續期。

修訂建議

10. 經考慮委員的進一步意見，我們建議加強備忘錄保證條款的效力，在《條例草案》加入條文訂明，如有人(例如受承租人選不續期所影響的人士) 向法庭提出申請，指稱選不續期備忘錄涉及任何欺詐、錯誤或遺漏，如法庭信納有關指稱，則法庭可命令撤銷備忘錄的註冊 (而無須得到註冊方的同意)，猶如備忘錄從未被註冊一樣，租契亦將按照續期公告續期。如委員同意，我們將於稍後提出修正案。
11. 舉例而言，如承租人在交付備忘錄當天或之前已簽立按揭協議，但該按揭協議尚未在土地註冊處註冊，雖然按揭承按人不是「指明的人」而無須在備忘錄上簽署，但承租人即告違反備忘錄第5(b)段的保證條款。據此，按揭承按人將可按照上述的新增條文，向法庭提出申請，撤銷備忘錄的註冊。如法庭批准申請，備忘錄將猶如從未被註冊一樣，租契亦會按照續期公告續期。同時，政府亦會對個案作出跟進，以考慮是否涉及任何欺詐或刑事罪行而作出檢控。
12. 上述建議參考了現時《土地註冊條例》(第128章)及《土地業權條例》(第585章) 賦權法庭在特定情況下撤銷土地或業權註冊記項的安排²。我們已就上述建議諮詢司法機構，它們不反對加入上述條文。新增條文既能處理委員對備忘錄交付

² 包括第585章第82(1)條及第128章第19條，節錄如下：

第585章第82(1)條

...如法庭信納在業權註冊紀錄上的關乎註冊土地或註冊長期租契的記項的取得、作出或遺漏(視屬何情況而定)是透過或由於——

- (a) 任何人的欺詐、錯誤或遺漏；或
- (b) 一份無效或可使無效的文書，

則法庭可在有人提出申請的情況下，藉指示將在業權註冊紀錄上的該記項刪除或更改，或將業權註冊紀錄所遺漏的該記項記入其內，而命令更正業權註冊紀錄。

第128章第19條

在法庭或法官席前尋求約束任何財產的訴訟中，凡該法庭或法官信納該訴訟是並非真正進行檢控，或並非是為了所表明的其他充分理由的可在裁定待決案件時，或在該案件待決期間，作出命令，將該待決案件在土地註冊處的註冊撤銷而無須得註冊該案件的一方同意...

時有已簽立但未註冊土地文書的關注（見第7及11段），亦能處理備忘錄內其他涉及欺詐、錯誤或遺漏的情況（例如虛假簽署）。

13. 對於委員建議訂明備忘錄在交付土地註冊處後一個月內，若沒有新文書註冊才讓備忘錄生效，我們相信上文第8段提及的保證條款、輔以第10段賦權法庭撤銷備忘錄註冊的安排，能提供足夠的保障，毋須另外引入選不續期備忘錄交付土地註冊處一個月後才生效的要求。

負擔及契諾等

(ii) 就《條例草案》第13條，法案委員會要求政府當局對下列提問/建議作出回應，包括：

(a) 建議把第(2)(b)款要求承租人對租契外的土地作出契諾的範圍，縮減至只涵蓋承租人根據有關適用租契享有權利的土地或土地上的建築物的部分；

14. 《條例草案》第13(2)(b)條訂明，適用租契按照第12條續期的期間內，將加入契諾要求承租人不得於有關適用租契的標的土地（或其任何部分）上，或在該土地外的任何範圍內，建造沒有符合《城市規劃條例》（第131章）³的建築物，或作出沒有符合該法例的發展或使用。

15. 條文原有的目的是反映現行新批租契內有關必須符合《城市規劃條例》的租契條款（有關此條款的進一步資料，見第21-25段）。因應委員的意見，我們再次核對了該些租契條款的字眼，確定條款在提述租契的標的土地外的範圍時，亦有訂明是標的土地外屬租契指明的範圍，即承租人按照租契條款享有權利或負有責任的政府土地範圍（例如由承租人管理的山坡、由承租人管理和使用的通道等）。我們同意現時第13(2)(b)條的寫法需要修訂，以準確反映相關租契條款和確保與政策原意一致，修正案將另提交法案委員會考慮。

³ 及其附屬法例（及修訂該條例及其附屬法例的任何法例）。

(b) 政府作為出租人，在收回某租契的標的土地作公共用途時，將根據甚麼因素或法律基礎，選擇根據《收回土地條例》(第124章)或是按照地契條款，收回有關土地並向承租人支付補償金；及

(c) 《收回土地條例》的法律效力是否凌駕於任何地契的條款。

16. 根據律政司的意見，如果租契條款及《收回土地條例》(第124章)均賦權政府為公共用途收地，政府有權選擇行使哪項權力(即不存在第124章凌駕租契條款的情況)，而有關選擇必須是妥當、公正和合理的行使。

17. 第124章⁴與租契的收地條款(如有)在收地程序和補償安排方面有以下的主要分別：

(i) **收地前的反對意見處理機制**：在第124章下，當政府建議收回任何土地作公共用途，政府必須刊登建議收地公告，並給予60日時間供反對者⁵提出書面反對，其後政府必須處理書面反對，再於提出反對的限期屆滿後5個月內提交收地建議予行政長官會同行政會議考慮。如建議獲行政長官會同行政會議批准，行政長官可命令收回有關土地。租契的收地條款則不設收地前收集和處理反對意見的要求，當行政長官給予批准後便可收回土地。

(ii) **可獲得補償的人士**：根據第124章，土地的前業主及緊接土地歸還政府之前對該土地擁有產業權或權益的任何人(例如合法租客)，均可向政府呈交補償申索。租契的收地條款則訂明，政府只向前業主提供補償。

(iii) **補償金的計算方法**：就前業主的補償而言⁶，第124章訂明補償額須按被收回土地及其上的建築物在收地當日的價值來評估。在租契的收地條款下，如租契是以十足市值地價批出(即大部分有收地條款的一般用途租契的情況)，補償額與第124章的評估基礎相同(即土地及建築物

⁴ 包括按照2023年9月1日生效的《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》所作的修訂。

⁵ 只限於擬議被收回土地的業主、佔用人，及就擬議被收回土地擁有權利的人。

⁶ 由於其他對該土地擁有產業權或權益的任何人(例如合法租客)在土地按租契的收地條款被收回時並沒有補償，在此不作討論。

的十足市值)；如租契是以優惠地價或免地價批出(只有極少數的一般用途租契屬這種情況，例如房協的租契)，補償金額為：(1) 所支付的地價及土地平整開支總和，乘以1、除以租契總年期、再乘以租契剩餘年期；以及(2) 減去政府投放的建築費用後的建築物價值，總的來說租契下的補償額為(1)加(2)，由於(1)及(2)分別按租契已度過的年期及政府投放的建築費用作出相應扣減，數額一般比第124章下的補償額(即土地及建築物的十足市值)為低。

(iv) **補償金的裁定機制**：在第124章下，如政府與相關人士未能就補償金額達成協議，可尋求土地審裁處作出裁定。在租契的收地條款下，補償金額由政府評估，不設由土地審裁處作出裁定的安排。

18. 相對於租契下的收地條款，第124章設有更公開透明的法定程序收集和處理反對、處理所有合法權益持有人的補償申索(不只限於前業主)、一致的基礎評估補償金額，以及有機制讓政府和前業主及其他權益持有人就補償金額尋求土地審裁處裁定。因此，我們認為第124章的收地制度比租契的收地條款更為完善，一般來說會繼續引用第124章的法定權力收地作公共用途。
 19. 正如2024年4月19日的書面回覆所指，現時政府一般引用第124章收地作公共用途。一般來說，只有較舊的一般用途租契載有收地條款，自1989年後批出的一般用途租契絕少加入此條款。實際上，政府近30年均沒有引用租契條款收地。
 20. 雖然政府引用租契條款收地的機會極微，因新法例是憑藉政府單方面刊憲為租契續期，當中不涉及政府與業主雙方協商條款，為謹慎起見，我們建議繼續保留《條例草案》中有關更新續期租契內的收地條款的提述(即第13(4)及(5)條)。
- (iii) 就《條例草案》第13條，法案委員會建議分別修訂第(2)(b)及(2)(c)款，除了訂明承租人須在各方面符合指明條例及其附屬法例，以及修訂該條例及其附屬法例的任何法例外，亦訂明以往獲政府當局按相關指引、作業備考及/或實務守則容忍的土地發展或使用及在土地上的構築物可繼續存在。

(iv) 委員建議屋宇署、規劃署及地政總署發出聯合作業備考，以說明《建築物條例》(第123章)和《城市規劃條例》(第131章)的監督事宜主要分別由屋宇署署長和規劃署署長負責。若適用租契的標的土地或該標的土地上的建築物出現違反上述條例的情況，只有在屋宇署署長及/或規劃署署長根據上述條例行使監督權力後，承租人仍然沒有履行、遵守或符合《條例草案》第13條的任何契諾及條件，或承租人忽略履行、遵守或符合任何該等契諾及條件的情況下，地政總署才會行使《條例草案》第13條賦予的權力。

21. 《條例草案》第13條訂明，在適用租契按照第12條續期的期間內，須受第(2)款指明的契諾及條件所規限，當中第(2)(b)及(2)(c)款訂明，於土地上建造的建築物及土地的發展或使用，必須符合《城市規劃條例》(第131章)及《建築物條例》(第123章)⁷(下稱「兩項租契條款」)。

22. 「兩項租契條款」是現行租契的標準條款，1997年7月1日之後續期及新批的租契均有載列，主要目的是確保承租人清楚知悉土地的使用必須符合三個發展管制範疇的要求，即除了符合租契內的各項條款外，亦須符合第131章及第123章的要求，避免當租契所容許的發展參數與這兩條法例的要求有分別時出現爭拗。此外，「兩項租契條款」亦為政府保留權力，有需要時政府可透過租契對違反第131章或第123章的行為採取租契執管行動，作為第131章及第123章下作出警告及檢控以外的額外執管措施，包括在嚴重情況下透過租契重收土地，加強對違反第131章及第123章的行為的阻嚇性。

23. 第131章及第123章的監督分別是規劃署署長及屋宇署署長，分別由規劃署及屋宇署負責執行該兩條法例，包括制訂規管策略及行使條例賦予的執管權。我們想強調，如屬第131章及第123章的違規行為，規劃署署長及屋宇署署長作為第一責任人須按相關條例進行執管。如果例如出現兩位署長在其法例下持續未能成功阻止違法行為等的情況，「兩項租契條款」會為規劃署及屋宇署執行第131章及第123章的行動提供額外支援。在個別有需要的情況下，地政總署可協助規劃署或屋宇署，引用「兩項租契條款」採取租契執管行動，並會事先與規劃署或屋宇署溝通協調。

⁷ 以及這兩條法例的附屬法例，以及修訂該些條例及附屬法例的任何法例。

24. 基於「兩項租契條款」的原意和定位、地政總署在「兩項租契條款」下協助規劃署或屋宇署的角色，以及部門之間現行的事前溝通協調機制，地政總署一般不會自行引用「兩項租契條款」⁸單獨作出與規劃署或屋宇署的規管目標相違背的執管行動（例如取締獲規劃署或屋宇署在第131章或第123章下容忍，或屬低優次而有待執管的個案）。
25. 正如上文第22段所述，以往續期及新批的租契均載有「兩項租契條款」，承租人及持分者對條款的內容和應用並沒有提出任何關注。因此，我們認為沒有需要修訂《條例草案》第13(2)(b)及(c)條內「兩項租契條款」的寫法，亦不應限制地政總署在甚麼情況下引用「兩項租契條款」，以免有關闡述引起詮釋問題而影響政府在條款下的執管權力。

涉及外國關連實體的適用租契的特別條文

(v) 委員要求政府當局說明《條例草案》第19條如何適用於受取締的外國關連實體。

26. 《條例草案》第19條訂明，如第16條適用於某外國關連實體持有的有關權益，而有關外國關連實體沒有在該租契的屆滿日期當日或之前取得公署批准，則該項權益於租契續期時，無須作轉易而即時絕對地歸屬財政司司長法團而不受以下各項所影響：(a) 任何按揭或押記，不論是法律上的或衡平法上的，亦不論是否已經註冊；(b) 任何留置權；(c) 已歸屬任何人的任何權利，而該項有關權益藉着或可能藉着該項權利而成為支付或歸還款項的保證；及 (d) 任何沒有註冊的文書所載的任何權利或義務。
27. 因應委員提問，我們在2024年4月22日的會議上解釋，如有關權益涉及上述任何一個事項，例如涉及外國關連實體與第三方簽訂的按揭協議（即上述(c)項適用），第三方可根據相關協議向外國關連實體追討欠款，這是它們之間的私人事

⁸ 如果個案同時違反租契下的其他條款（例如有關用途或發展參數的條款），地政總署可因應個案情況和既定執管安排決定如何及何時採取行動，過程中署方可按其認為適合的情況自行採取行動或與其他部門協作。

務，政府並非其中一方，《條例草案》第19條亦明文訂明財政司司長法團不受影響。

28. 委員詢問如外國關連實體被取締，第19條如何適用。我們確認，如果外國關連實體被取締，財政司司長法團同樣不受影響，與該外國關連實體有其他協議／合約關係的第三方仍須根據相關協議，以及處理債務事宜所適用的相關法律，自行處理和解決它們之間的瓜葛。

草擬方面的事宜

- (vi) 就《條例草案》第13條第(2)(d)(ii)款中，“承租人根據該租契享有的權利，須絕對停止和終止(如重收有關土地的某部分，則該等權利須就該部分絕對停止和終止)，但此事不損害特區政府就該租契的該等契諾及條件遭違反、不獲遵守或不獲履行而具有的權利、補救及申索”的英文本，其字眼是否應作下列以底線標示的修訂：“the rights of the lessee under the applicable lease is are to absolutely cease and determine (or, if the re-entry relates to a part of the land, absolutely cease and determine in respect of such part) but without prejudice to the rights, remedies and claims that the Government have in respect of any antecedent breach, non-observance or non-performance of the covenants and conditions of the applicable lease”。
29. 《條例草案》第13(2)(d)(ii)條訂明，當政府在承租人違反租契條款時行使重收土地的權利，該事不損害政府就該租契條款遭違反而具有的權利、補救及申索。
30. 我們同意英文本的“is”應改為“are”，修正案將提交法案委員會考慮。
31. 至於委員建議在“breach, non-observance or non-performance of the covenants and conditions of the applicable lease”前加入“antecedent”一字，“antecedent”的意思是「之前的事」。當政府重收土地時，租契隨即終止，因此條文內的「租契條款遭違反」必然是指重收土地之前的租契違反。現行租契的重收條款並沒有“antecedent”一字，我們認為《條例草案》第13(2)(d)(ii)條亦無需加入此字。

(vii) 《條例草案》第14條第(1)款中，“中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署”的英文本是否應為“the Commissioner’s Office of the Ministry of Foreign Affairs of the People’s Republic of China in the Hong Kong Special Administrative Region”。

32. 我們已得到外交部駐港特派員公署確認，《條例草案》第14(1)條中公署一詞的英文本，即“the Office of the Commissioner of the Ministry of Foreign Affairs of the People’s Republic of China in the Hong Kong Special Administrative Region”，沒有問題。

(viii) 《條例草案》第18條第(3)(a)款的中、英文本字眼是否分別應作下列以底線標示的修訂：“須為符合以下說明的期間內的中間收益，對特區政府負上共同與各別法律責任——”(“are jointly and severally liable to the Government for the mesne profits for the period that—”)。

33. 《條例草案》第18(3)條及第19(3)條訂明，如外國關連實體及(如適用的話)其他共同擁有人(其他共有人)沒有在相關土地的租契屆滿日期或有關權益歸屬財政司司長法團時，向特區政府／財政司司長法團交出土地或處所的空置管有權，上述實體及其他共有人須：

(a) 由土地租契屆滿翌日／有關權益歸屬財政司司長法團當日，直至交出空置管有權當日，為期間的中間收益負上法律責任；及

(b) 就上述實體及(如適用的話)其他共有人因沒有交出空置管有權所導致特區政府蒙受的任何其他損失或損害，向特區政府作出彌償。

34. 當有多於一名人士須承擔一項法律責任，他們承擔該責任的模式有以下可能性：

- **共同負責 (jointly liable)**：每人均有責任完全履行該責任。舉例說，A方和B方負共同法律責任向C方支付100元，如A方及B方均沒有履行，C方可向A方及B方作出追討，A方及B方均有責任向C方支付100元，只要其中一方完成履行支付100元的責任，可解除另一方的責任。

- **各別負責 (severally liable)**: 每人各自對其法律責任負責，例如假設A方和B方每一方須向C方支付50元，如A方及B方均沒有履行責任，C方可向A方及B方分別追討，A方及B方須各自向C方支付50元，但無須為另一方的法律責任負責。
 - **共同與各別負責 (jointly and severally liable)**: 這是「共同負責」和「各別負責」的合體，所有人須共同地承擔責任，每人亦須獨自地承擔責任。舉例說，A方和B方負有共同與各別法律責任向C方支付100元，如A方及B方均沒有履行責任，C方可向A方及B方或其中一方作出追討，任何其中一方履行法律責任後可解除另一方的責任。
35. 在普通法，如果條文沒有訂明有關人士以何種模式承擔義務，則假定是共同負責 (jointly liable)。經考慮委員建議，我們同意要求外國關連實體及其他共有人**共同與各別負責 (jointly and severally liable)**，能更有效地保障特區政府，政府將可要求所有相關人士或其中一方履行所有法律責任。我們將於稍後提出修正案。

《政府租契續期條例》(第 xxx 章)
第9(2)條

選不續期備忘錄

[地段編號: ()](下稱「該土地」)]

該土地的租契為地政總署署長於_____年____月____日刊登的續期公告(第[____號]政府公告)(下稱「該公告」)所涵蓋的適用租契(下稱「該適用租契」)。

2. 該適用租契的承租人希望《政府租契續期條例》(下稱「該條例」)第12條不適用於該適用租契,並根據該條例第9(2)條向土地註冊處交付此選不續期備忘錄註冊⁽¹⁾。

3. 根據該條例第9(5)條,本備忘錄在其註冊當日⁽²⁾生效,據此,就該適用租契而言—

- (a) 該公告不具效力;及
- (b) 該條例第12條不適用。

⁽¹⁾ 根據該條例第9(2)(a)條,該適用租契的承租人須在該公告刊登當日後的一年內向土地註冊處交付本備忘錄註冊。但根據該條例第9(2)(b)條,如該適用租契的屆滿日期,是在[該條例開始實施的日期]至2030年12月31日(首尾兩日包括在內)期間內,則該適用租契的承租人須在2024年12月31日當日或之前向土地註冊處交付本備忘錄註冊。本備忘錄的註冊受《土地註冊條例》(第128章)及《土地註冊規例》(第128A章)規管。

⁽²⁾ 就該條例第9(5)條而言,本備忘錄的註冊日期按《土地註冊規例》(第128A章)或《土地業權條例》(第585章)斷定(視乎本備忘錄根據第128章或第585章註冊而定)。

4. 於該條例第 9(4)條所指明持有或享有該適用租契或該土地之權益的人已按該條例第9(2)條簽署本備忘錄，如下所示。

(1) 承租人

姓名：_____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]

本人見證上述承租人的簽署，並確認已向上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容及簽署本備忘錄的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署： _____

日期： _____

(2) 承租人

姓名：_____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]

本人見證上述承租人的簽署，並確認已向上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容及簽署本備忘錄的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署： _____

日期： _____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

(3) 其他權益持有者 (權益性質:_____)

姓名：_____ 簽署：_____

[身份證明文件號碼：_____]

本人見證上述其他權益持有者的簽署，並確認已向上述其他權益持有者(或就上述其他權益持有者是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容及簽署本備忘錄的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署：_____

日期：_____

(4) 其他權益持有者 (權益性質:_____)

姓名：_____ 簽署：_____

[身份證明文件號碼：_____]

本人見證上述其他權益持有者的簽署，並確認已向上述其他權益持有者(或就上述其他權益持有者是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容及簽署本備忘錄的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署：_____

日期：_____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

5. 本人/我們作為該適用租契的承租人確認：

- (a) 於本備忘錄交付土地註冊處註冊之日，簽署本備忘錄的人仍是該條例第9(4)條所指明的所有人，並且沒有其他人已成為或將會成為第9(4)條所指明的人而必須按該條例第9(2)條簽署本備忘錄；及
- (b) 截至本備忘錄交付土地註冊處註冊之日（包括當日），並沒有任何有關該適用租契或該土地的交易（包括售賣協議、按揭或押記）可能導致任何其他人享有或將會享有該土地或該適用租契下的權益。

交付本備忘錄予土地註冊處註冊的承租人簽署⁽³⁾：

(1) 承租人

姓名：_____ 簽署：_____

[身份證明文件號碼：_____]

本人見證上述承租人的簽署，並確認已向上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容，以及上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)若並非真誠地相信本備忘錄第 5 段中所述事實屬實，其可能承擔的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署：_____

日期：_____

(2) 承租人

姓名：_____ 簽署：_____

[身份證明文件號碼：_____]

本人見證上述承租人的簽署，並確認已向上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)以其明白的語言解釋本備忘錄的內容，以及上述承租人(或就上述承租人是法人團體來說，其授權代表)若並非真誠地相信本備忘錄第 5 段中所述事實屬實，其可能承擔的法律後果-

律師姓名：_____ 簽署：_____

日期：_____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

⁽³⁾ 第4段及第5段最後一名人士簽署的日期將視為本備忘錄的文書日期。