

(立法會秘書處法律事務部用箋)

(譯文)

來函檔號：DEVB(PL-CR) 1-10/43

本函檔號：LS/B/6/2025

電 話：3919 3508

電 郵：vkfcheng@legco.gov.hk

經電郵發送
(hscheung@devb.gov.hk)

香港添馬
添美道2號
政府總部西翼17樓
發展局
規劃地政科
首席助理秘書長(規劃及地政)3
張凱珊女士

張女士：

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

為協助議員審研上述條例草案的法律及草擬事宜，謹請閣下澄清下列關乎條例草案第2部第1至9分部的事宜。

條例草案第3條

1. 《土地業權條例》(第585章)擬議修訂第2(1)條建議，“承租人”就根據註冊長期租契而持有的註冊土地的任何不分割份數而言，指該不分割份數的擁有人或持有人(或任何具相同意思的用詞)等(條例草案第3(14)條“承租人”的擬議新定義(b)段)。請考慮需否明文訂定“不分割份數的持有人”的涵義。

2. 根據第585章擬議修訂第3(1)條，業權註冊制度適用於新土地。關乎第585章擬議修訂第2(1)條中“新土地”的涵義，請澄清以下事宜：

- (a) 本部留意到，除其他情況外，“新土地”不包括根據主租契而持有的土地，而該土地是符合以下描述的文書的標的：該文書特別說明，該文書的主要目的，是延展主租契的年期、將主租契的土地範圍擴大，或更改主租契的條款及條件；以及額外土地(“新土地”的擬議新定義(b)(ii)(B)及(b)(iii)段)(條例草案第3(30)條)。請

澄清若文書具備多種目的，如何特別釐定“新土地”的擬議新定義(b)(ii)(B)段所提述的文書的主要目的；

- (b) “新土地”的擬議新定義(b)(iii)段所提述的額外土地(即將主租契已租用的土地範圍擴大而增加的土地範圍)，應否與已租用的原土地範圍相連或毗鄰；及
- (c) “新土地”的定義為何不包括根據以下租契而持有的土地：在生效日期當日或之後根據《集體官契(長洲)條例》(第488章)第5(2)條當作為一份由特區政府批出的直接租契(“新土地”的擬議新定義(b)(vi)段)。

3. 第585章擬議修訂第2(1)條所界定的“長期租契”，不包括在遞交租契註冊申請時，尚餘年期少於21年的租契(條例草案第3(15)條“長期租契”的擬議新定義(b)段)。請澄清在計算尚餘年期時，租契的續期或續訂是否不包括在內；若然，為求清晰起見，請在條例草案中就此作出明文規定。

條例草案第5條

4. 根據第585章擬議修訂第4(2)(c)(ii)條，業權註冊紀錄須載有根據第585章註冊的每項押記的詳情，包括承押記人的姓名或名稱(條例草案第5(16)條)。請澄清需否將押記人的姓名或名稱載入業權註冊紀錄。

條例草案第6條

5. 根據第585章擬議新訂第6(3)條，凡土地註冊處處長(“處長”)曾製作和備存某份文件的紀錄，而文件是就要求將某事項註冊而提出的申請而遞交，或屬於其他根據第585章遞交的文件，則處長可銷毀或以其他方式處置該文件。由於相關文件可能載有個人資料，請澄清會否訂立任何機制，以確保銷毀及處置載有個人資料的文件符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的有關規定。

6. 條例草案建議“個別業權紀錄”指“為載錄與註冊權益有關的詳情及資料而開立的業權註冊紀錄一部分”(條例草案第3(30)條)。請澄清按第585章擬議新訂第7(2)條所訂定，處長可在何種情況下設立、更改或閉封個別業權紀錄。

條例草案第12條

7. 請舉例說明按第585章擬議新訂第13(d)條所訂定，影響註冊權益或註冊押記的其他事項，而處長認為該事項是能夠根據第585章註冊的。

條例草案第13條

8. 根據第585章擬議新訂第13A(1)及(2)條，如某建築物位於或將會位於由2個或多於2個地段組成的跨地段土地，而最少一個地段屬第128章土地，以及最少一個地段屬註冊土地或根據註冊長期租契而持有的土地（“註冊地段”），則不論相關地段是否由同一人擁有，某些事項均不能夠根據第585章註冊。不能夠註冊的事項包括註冊地段的任何部分的處置，但註冊地段任何部分的地役權的授予等則屬例外。第585章擬議新訂第13A(3)及(4)條建議，關乎跨地段土地的任何不分割份數（連同使用和佔用該土地任何部分的專有權利）的事項，以及關乎任何註冊土地（或任何根據註冊長期租契而持有的土地）的不分割份數（連同使用和佔用該土地任何部分的專有權利）的事項，不能夠根據第585章註冊。就此，本部留意到，根據第585章擬議新訂第32(1)條，藉文書作出的註冊權益或註冊押記的處置，除非已註冊，否則不具有設立、終絕、轉移、更改或影響該註冊權益或註冊押記的任何權益的效力（條例草案第32(2)條）。請澄清：

- (a) 跨地段土地是否只適用於相連地段，或是否包括非相連地段；
- (b) 第585章擬議新訂第13A(2)至(4)條所訂定的事項不能夠根據第585章註冊的理據；以及鑑於第585章第32(1)條的規定，涉及處置註冊地段或跨地段土地的不分割份數的各方（可以是擁有人、買方、承租人或承押記人）的權利，會否因有關事項不能夠根據第585章註冊而受到影響；
- (c) 因應閣下就上文(b)項所作的回覆，擬議註冊限制會否對處置註冊地段或跨地段土地的不分割份數的人士的權利造成任何不利影響，因而抵觸《基本法》第六條及第一百零五條，該等條文保護私有財產權以及私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利；及

(d) 就第585章擬議新訂第13A(4)條而言，就任何註冊土地或任何根據註冊長期租契而持有的土地的不分割份數設立個別業權紀錄所須符合的條件為何。

條例草案第14條

9. 根據第585章擬議新訂第14(2)條，任何已遞交的申請（不論是否要求將任何事項註冊）須先以“本條例訂明的方式”核實。根據第585章擬議修訂第102(1)(b)條，發展局局長（“局長”）可獲賦權訂立規例，規定“可根據本條例遞交的申請的核實方式，以及哪些類別的申請是無需予以核實的”（條例草案第96(3)條）。請澄清申請的核實方式是根據第585章擬議修訂第102(1)(b)條由局長訂立的規例訂明，或是根據第585章擬議新訂第14(2)條由該條例（即第585章）訂明。

10. 第585章擬議新訂第14(3)條規定，任何律師為第585章擬議新訂第14(2)條的目的而核實申請時，如真誠行事，並已作出合理努力，則無需為其在核實時造成的任何不準確之處所引致的任何損失，承擔損害賠償的法律責任。請澄清須採取何種具體行動或步驟以符合在核實申請時已作出合理努力的標準。

條例草案第17條

11. 根據第585章擬議新訂第17(1)條，如處長信納業權註冊紀錄上的某記項已不再具有效力，處長可將該記項從業權註冊紀錄刪除。請澄清在何種情況下，業權註冊紀錄上的某記項將被視為已不再具有效力。

條例草案第19條

12. 請澄清根據第585章擬議新訂第19(1)條，處長可應申請決定是否將2個或多於2個註冊土地的地段各別的個別業權紀錄合併時，可能會考慮的因素。

條例草案第20條

13. 請澄清根據第585章擬議新訂第19A(1)條，處長可應申請決定是否將某註冊土地的某地段的個別業權紀錄分割成2個或多於2個不同地段的個別業權紀錄時，可能會考慮的因素。

14. 請澄清根據第585章擬議新訂第19B(1)條，在何種情況下，某人可提出申請，要求重新分配(或臨時分配或臨時重新分配)註冊土地(或根據註冊長期租契而持有的土地)的任何不分割份數，以及在何種情況下，處長可批准該項申請。

15. 請澄清根據第585章擬議新訂第19B(1)條，重新分配或臨時重新分配註冊土地(或根據註冊長期租契而持有的土地)的任何不分割份數，是否須獲得全體共有人一致同意；若否，原因為何。

條例草案第25、27及37條所訂的“未經註冊的權益”

16. 提述“未經註冊的權益”的條文包括第585章擬議新訂第27(2)(d)條(關乎無償轉移)(條例草案第25(3)條)、第585章擬議新訂第28A(2)及(4)條(關乎付出有值代價的買方不受知悉等影響)(條例草案第27條)，以及第585章擬議新訂第35B(1)(a)及(b)條(關乎註冊事項與未經註冊權益之間的優先次序)(條例草案第37條)。本部留意到，第585章擬議新訂第28A(5)條建議“未經註冊的權益”不包括凌駕性權益。請澄清：

- (a) 第585章擬議新訂第27(2)(d)、28A(2)及(4)和35B(1)(a)及(b)條的“未經註冊的權益”是否指能夠根據第585章註冊但尚未如此註冊的權益；若否，請澄清其擬定涵義，並就相關未經註冊的權益提供例子；及
- (b) 因應閣下就上文(a)段所作的回覆，第585章擬議新訂第27(2)(d)、35B(1)(a)及(b)條所提述的“未經註冊的權益”是否亦不包括凌駕性權益；若然，請考慮需否在條例草案中就此作出明文規定。

條例草案第26條

17. 條例草案建議廢除第585章第28(1)(k)條(條例草案第26(24)條)，並建議修訂《時效條例》(第347章)第7、9、14、17及23條(在第585章附表3加入第117E至117J條)(條例草案第101(146)條)，以說明就政府及其他人士提起訴訟以收回根據第585章註冊的新土地而言，並無任何時間限制。其效用是新土地將不會出現逆權管有申索。關乎逆權管有不適用於新土地的建議，請告知有否參考已實施類似業權註冊制度的司法管轄區

處理逆權管有土地的不同法例及規例；若有，請提供相關法例及規例的例子，供議員參考及比較。

條例草案第36條

18. 根據第585章擬議新訂第35(1)條，註冊事項的優先次序，按遞交致使各事項獲註冊的申請的先後次序決定。某註冊事項須視為在以下日期獲註冊：遞交致使該事項獲註冊的申請當日(條例草案第16條下第585章擬議新訂第15A條)。請澄清：

- (a) 在兩項申請於同一日遞交的情況下，如何釐定兩項註冊事項的優先次序；及
- (b) 因應閣下就上文(a)項所作的答覆，請考慮在釐定兩項註冊事項的優先次序時，會否考慮遞交時間(而非只考慮日期)；若會，需否在條例草案中就此作出明文規定。澳洲昆士蘭適用的《1994年土地業權法令》(Land Titles Act 1994)第178條可資參考，該條規定除非相反證明成立，否則文書須視為於註冊處處長在文書上批署的日期及時間遞交。

條例草案第42條

19. 第585章擬議新訂第41(4)(c)(iii)條規定，在某項申請由令處長信納法例押記已因其他緣故而不再具有效力的證明支持等的情況下，處長可將該法例押記從業權註冊紀錄刪除。請澄清根據第585章擬議新訂第41(4)(c)(iii)條，就相關證明須提交的文件類別。

條例草案第43條

20. 根據第585章擬議新訂第41A(4)條，標的申請或目標申請的申請人，須在有關申請中述明已經提交支持文書或相關文書，以供印花稅署署長裁定(並有待裁定)；而如沒有述明上述事項，處長可拒絕進一步處理或完全拒絕該項申請。請澄清因疏忽而未能提供所需資料的人士可否採取行動，例如撤銷原申請及重新提交申請，以及是否有需要提供機制，讓申請人可藉提供所需資料，對原申請進行補充。

條例草案第46及49條

21. 根據第585章擬議新訂第46(2)及49(2)條，賣方(在某註冊權益在新土地的首次註冊日期當日或之後，藉出售作首次轉移時)及註冊土地的擁有人(該人於註冊土地首次註冊日期當日或之後已將長期租契授予首位承租人)，須向買方或首位承租人提供賣方或註冊土地的擁有人已知道或理應知道的凌駕性權益的完備詳情(條例草案第46及49(5)條)。買方及首位承租人在遞交要求將該首次轉移註冊的申請或要求將該長期租契註冊的申請時，須將該等詳情包括在該項申請內。

22. 請澄清及舉例說明就凌駕性權益而言，何謂賣方及註冊土地的擁有人理應知道。

23. 請澄清，若在根據第585章擬議新訂第46(2)(b)及49(2)(b)條就首次轉移或長期租契的註冊而遞交的申請中，買方或首位承租人未能提供該等詳情，相關註冊會否被拒絕或其後失效。

條例草案第48條

24. 第585章擬議新訂第48條(將取代第585章現行第48條)訂明，除非指明租契(指藉法律的實施或根據法院命令批出的租契等)針對某註冊權益而註冊為產權負擔，否則指明租契的批出並不就該權益而具有效力；凡承租人在指明租契的權益受到或將會受到某宗交易影響，則除非該宗交易針對有關註冊權益而註冊為產權負擔，否則該宗交易並不就該權益而具有效力。請澄清按第585章擬議新訂第48(4)(c)條所訂定，藉法律的實施或根據法院命令批出租契的情況，並舉例說明。

條例草案第50條

25. 第585章擬議新訂第51及52條(將取代第585章現行第51及52條)訂明，藉有關各方訂立的文書而設立的地役權，以及由有關各方訂立的文書中訂定的契諾，除非已註冊，否則並不具有效力。第585章擬議新訂第51(3)及52(5)條訂明，擬議新訂第51及52條並不影響第585章經修訂的第28條(關乎凌駕性權益)的實施。請澄清第585章(經修訂的)第28條所訂的凌駕性

權益，會否優先於根據第585章擬議新訂第51及52條而註冊的地役權或契諾。

條例草案第57條

26. 第585章擬議新訂第61B條就將標準條款文件於土地註冊處存檔訂定條文。請澄清根據第585章擬議新訂第61B(4)條，獲批存檔的標準條款文件，不得撤回或更改的理據；並進一步澄清，是否有需要訂定撤回或更改標準條款文件的機制，尤其是在有需要提供最新資料等的情況下。

條例草案第63條

27. 根據第585章擬議新訂第67B條，如破產案受託人遞交要求將某項傳轉註冊的申請，而遞交該項申請時，破產人(如該人已去世，有命令指示須將其遺產按照破產法律管理)不再作為有關註冊權益或押記的擁有人/承租人而名列業權註冊紀錄，則處長可拒絕該項申請。請澄清：

- (a) 在何種情況下，破產人不再作為有關註冊權益的擁有人或承租人(或有關註冊押記的擁有人)而名列業權註冊紀錄；及
- (b) 處長在拒絕破產案受託人要求將某項傳轉註冊的申請時考慮的因素。

條例草案第65條

28. 根據第585章擬議新訂第68B(7)及(8)條，如某註冊權益或押記藉法律的實施，作為無主財物而歸屬特區政府，則凡有人遞交申請，處長可將轉移該註冊權益或押記一事，或解除該押記一事註冊。條例草案建議，申請須由以下證明支持：令處長信納已有上述歸屬的證明。請澄清可接受的歸屬證明類型為何。

謹請閣下盡早以中、英文回覆。本部會繼續審研條例草案，並會就條例草案其他部分的法律及草擬事宜再作查詢。

助理法律顧問

(鄭喬丰)

副本致：律政司

(經辦人：副法律草擬專員I陳穎恩女士
(電郵：amywychan@doj.gov.hk)
高級政府律師陳樹恒先生
(電郵：andersonchan@doj.gov.hk))

法律顧問

高級助理法律顧問2

法案委員會秘書

2025年4月7日