

《土地業權條例》用語彙表

本文件旨在以非技術性語言闡述將由《2025年業權及土地的註冊（雜項修訂）條例草案》（《條例草案》）修訂《土地業權條例》（第585章）（《業權條例》）中使用的關鍵用語，以幫助理解相關的法律概念。

項目	用語 [相關條文 ¹]	解釋
1.	新土地 [第2(1)條]	新土地指根據修訂後的《業權條例》生效當日或其後批出、年期在生效日期當日或之後開始的政府租契而持有的土地。一般而言，包括透過以賣地、私人協約及換地方式批出的土地。但不包括例如： (a) 透過短期租約（即不超過七年的租約）持有的土地；或 (b) 根據指明法例在修訂後的《業權條例》生效當日或其後當作已批出的政府租契而持有的土地。
2.	註冊權益 [第2(1)條]	註冊權益指註冊土地（即根據修訂後的《業權條例》註冊的新土地）、註冊長期租契或根據註冊長期租契而持有的註冊土地的任何不分割份數。
3.	文書 [第2(1)條]	文書包括需用以支持或能夠支持一項註冊申請的契據、轉易契、法庭命令或其他文件，但不包括遺囑。
4.	業權註冊紀錄 [第4(2)條和第4(4)條]	業權註冊紀錄載有註冊權益的詳情，包括註冊權益的業權編號、地段編號、不分割份數、地址、擁有人名稱及身分。 除另有規定外（例如凌駕性權益[第5項]，

¹ 指經由《修訂草案》修訂後的《業權條例》內的相關條文。

項目	用語 [相關條文 ¹⁾]	解釋
		和法庭的更正命令[第 20 項])，業權註冊紀錄屬物業業權和其他註冊事項不可推翻的證據。
5.	凌駕性權益 [第 28 條]	凌駕性權益不論有否註冊，均會影響物業。例如：租期不超過三年的租約、公眾權利和必要的地役權等。
6.	業權證明書 [第 29(1)條]	土地註冊處處長會根據修訂後的《業權條例》下的規例自動向物業擁有人發出業權證明書。具有防欺詐特徵的實體業權證明書可輔助買家核實物業擁有人身份。
7.	優先次序 [第 35 條]	註冊事項的優先次序指每項註冊事項的權益的執行次序，取決於提交註冊申請事項的先後次序。
8.	處置 [第 2(1)條 和 第 32(1)條]	處置指物業擁有人作出影響到他在該物業權利的作為。例如：轉移[第 9 項]、押記[第 11 項]和租契。處置須根據《業權條例》註冊才有效力。 然而，進行上述作為的協議並非處置，例如物業擁有人和買家簽訂的買賣協議。
9.	轉移 [第 2(1)條]	轉移指物業的業權由一人易手給另一人(但不包括傳轉[第 10 項])。轉移須根據《業權條例》註冊才有效力。 例如：甲向乙出售其物業，當乙全數付清樓價後，甲將簽立一份轉移文書(類似契約註冊制度下的轉讓契)，以轉讓物業的業權予乙，乙可將該項轉移註冊。

項目	用語 [相關條文 ¹⁾]	解釋
10.	傳轉 [第 2(1)條]	傳轉是指物業的業權根據法院命令或藉法律的實施而由一人易手給另一人。例如：物業擁有人去世或破產時產生的傳轉。物業業權的易手在傳轉發生時生效，而傳轉的註冊只是確定相關人士在業權註冊紀錄中成為物業擁有人。
11.	押記 [第 37 條]	押記通常可理解為按揭，指以土地作為抵押，以保證金錢或金錢等值的償還。 押記不包括押記令[第 12 項]或法例押記[第 13 項]。
12.	押記令 [第 36 條]	押記令指對註冊權益施加押記的法院命令，以保證物業擁有人對債權人的欠款獲繳付。
13.	法例押記 [第 41 條]	法例押記指根據成文法則產生的押記。例如：建築事務監督因未全數討回由他進行的工程費用而針對擁有人的物業註冊相關證明書所構成的押記。
14.	警告書 和 警告者 [第 71 條]	業權註冊制度引入警告書機制，讓土地權益的持有人或申索人，將其權益或申索記錄在業權註冊紀錄上，使其權益或申索的優先權受到保障。警告書有兩種：(i)同意警告書[第 15 項]；(ii)非同意警告書[第 16 項]。提出申請註冊警告書的人稱為警告者。 然而，警告書的註冊並不代表有關的權益或申索的有效性獲得確認，權益或申索的有效性須在註冊後才可獲得確認。除非有訂明的例外情況，否則警告書的註冊並不禁止其他事項的註冊。

項目	用語 [相關條文 ¹⁾]	解釋
15.	同意警告書 [第 71(1)條和 第 71(2)條]	同意警告書旨在保障為達成物業處置而簽訂協議的人的權益。例如，已就購買物業而與業主簽訂買賣協議的買家，可提交買賣協議以註冊同意警告書，保障其在買賣協議下的優先權。
16.	非同意警告書 [第 71(4)條和 第 71(5)條]	非同意警告書讓警告者發出通知，表明警告者聲稱就某土地享有的權益，或已針對其申索提出的訴訟，並保障申索的優先權。例如： (a) 非書面衡平法權益（例如：某物業以甲為擁有人，但其樓價由乙支付，有份支付樓價購入物業的乙可以申索其實益權益）； (b) 待決的、與土地權益有關的訴訟； (c) 針對物業擁有人的清盤呈請； (d) 針對物業擁有人的破產呈請；或 (e) 更正命令的申請[第 20 項]。
17.	押後效應 [第 35(1A)條]	如註冊了買賣協議的同意警告書，所有在同意警告書註冊後才註冊的事項，其優先次序將押後至轉移之後。買方將不受任何在註冊同意警告書之後、在註冊轉移之前的註冊事項約束，即買方的優先權將位列這些註冊事項之前。 此安排的目的是保障買家的權益。例如：在買方註冊買賣協議的同意警告書之後，有關乎該物業的押記獲註冊，如買方其後註冊轉移，買方將不受該押記約束，並獲得對於物業的優先權。
18.	制止令 [第 75 條至第 77 條]	法庭可發出制止令，制止物業的處置註冊，以保障與該物業相關的權益或申索。

項目	用語 [相關條文 ¹⁾]	解釋
		一旦制止令獲註冊，任何就有關物業進行交易的人查閱業權註冊紀錄便會得知制止令的存在。
19.	限制令 [第 78 條至第 80A 條]	<p>土地註冊處處長在有合理理由懷疑已有或可能有物業欺詐下有權作出限制令，禁止將有關物業的處置註冊，並會在有關物業的業權註冊記錄記入該限制。</p> <p>任何就有關物業進行交易的人查閱業權註冊紀錄便會得悉限制令的存在。物業擁有人及有利害關係人可以向處長提交書面陳詞、或向法院申請，更改或刪除限制令。</p>
20.	更正 [第 81 條和第 82 條]	<p>更正指對業權註冊紀錄中的錯誤或遺漏進行的更正—</p> <p>(a) 對於業權註冊紀錄中的錯誤或遺漏，若處長信納更正不會對註冊權益的擁有人的權益有關鍵性影響（例如文字錯漏），或所有有利害關係的人均同意更正，處長可主動或應任何人遞交的申請作出更正；以及</p> <p>(b) 法庭可應任何人的申請（包括錯誤或遺漏，以及欺詐個案），作出更正業權註冊紀錄的命令。</p>

土地註冊處
2025 年 4 月