

政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港添馬添美道二號  
政府總部



Planning and Lands  
Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong.

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-10/43  
來函檔號 Your Ref. LS/B/6/2025

電話 Tel.: 3509 8806  
傳真 Fax : 2899 2916

經電郵發送

香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
法律事務部  
(經辦人：助理法律顧問 鄭喬丰女士)

鄭女士：

**《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》**

感謝閣下於2025年4月7日的來信(「來信」)。信中要求澄清關乎《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(「《條例草案》」)第2部第1至9分部的事宜，政府的回應載於附件。

發展局局長

(張凱珊



代行)

2025年5月19日

副本致：

律政司	(經辦人：顧問律師	林思敏女士)
	(經辦人：高級政府律師	陳樹恒先生)
	(經辦人：政府律師	黃嘉琪女士)
土地註冊處	(經辦人：副首席律師	李德偉先生)

《2025 年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

第 3 條

「承租人」定義（來信第 1 段）

根據長期租契而持有的土地可由唯一擁有人擁有，或如屬多層大廈，可由多於一名擁有人以分權共有人的身分擁有或持有該土地的不分割份數。《條例草案》第 3(14)條「承租人」的擬議新定義的第(b)段與後者的情景有關，將「承租人」定義為土地的不分割份數的擁有人或持有人。「持有人」的涵義基本上與土地的不分割份數的「擁有人」相若。對不分割份數的擁有人或持有人的提述亦見於《土地業權條例》(第 585 章)（「《業權條例》」）第 2(1)條有關「擁有人」的現行定義的第(a)(ii)段。我們認為無需明文訂定「不分割份數的持有人」的涵義。

「新土地」的定義（來信第 2 段）

2. 地政總署不時採用不同種類的文書（例如新批地文件、增批書或批約修訂書）以延展政府租契（延展年期或將土地範圍擴大）或更改政府租契的條件及條款。有關政策原意是，如根據《土地註冊條例》(第 128 章)註冊的土地（「第 128 章土地」）的擁有人獲批予額外土地作為第 128 章土地的擴大部分，則根據經《條例草案》修訂的《業權條例》（「經修訂的《業權條例》」），該額外土地不會被視為「新土地」，而第 128 章土地及該額外土地將繼續受契約註冊制度規管。然而，對土地註冊處而言，有關文書的目的未必顯而易見。以新批地文件為例，根據新批地文件批出的土地是否仍屬第 128 章土地，或屬於根據經修訂的《業權條例》註冊為註冊土地的新土地。為明確起見，地政總署將在相關文書中加入一項陳述，明確說明其主要目的。

3. 《條例草案》第 3(30) 條「新土地」的擬議新定義中第 (b)(iii) 段所提述的額外土地，無需與已租用的原土地範圍相連或毗鄰。只要已租用的原土地範圍是第 128 章土地，該

額外土地便不是新土地。

4. 有關政策原意是，「新土地」的定義是指根據在經修訂的《業權條例》生效日期當日或之後批出的政府租契而持有的土地，但不包括根據若干成文法則當作為在該生效日期當日或之後批出的政府租契而持有的土地，因為後者的業權沒有經過查核以確定業權是妥善的。因此，我們建議《條例草案》第 3(30) 條「新土地」的新定義不包括此類土地。至於根據《集體官契(長洲)條例》(第 488 章)第 5(2) 條，當作為在經修訂的《業權條例》生效日期當日或之後，由特區政府批予黃維則堂的分租契承租人的直接租契（即政府租契），根據該直接租契而持有的土地是已經由政府根據集體政府租契批予黃維則堂的土地，並在經修訂的《業權條例》生效前已經根據《土地註冊條例》（「《土註條例》」）備存登記冊。在按《集體官契(長洲)條例》第 5(2) 條當作為由政府批出的直接租契前，相關土地的業權並未經過查核，因此業權並不明確（舉例說，分租契承租人與黃維則堂可能會就有關分租契的有效性有爭議）。因此，我們建議經修訂的《業權條例》的新土地範圍，不包括根據直接租契而持有的土地。

#### 「長期租契」的定義（來信第 3 段）

5. 如租契符合《條例草案》第 3(15) 條第(a)段「長期租契」的定義的描述，包括承租人獲批為期不少於 21 年的該土地的獨有管有權，該租契將構成「長期租契」。根據「長期租契」定義的第(b)段，在遞交租契註冊申請時尚餘年期少於 21 年的租契不包括在內。

6. 如在租契的年期內續期，將藉法律的實施構成交還並重批租契，即交還現有租契，並獲批予一份年期是由已交還租契的剩餘年期及續期年期組成的新租契。在計算新租契的尚餘年期時，續期年期及已交還租契的剩餘年期均包括在內。

7. 就續訂租契而言，無論是透過雙方在租契的年期內透過達成協議續訂或行使租契所載的續訂選擇權，該續訂租契將在現有租契的年期屆滿後，以續訂年期的新租契形式生效。在計算租契的尚餘年期時，續訂年期不包括在內。

8. 上述的普通法原則是被普遍理解的，我們認為《條例草案》第 3(15)條「長期租契」的定義是足夠的，無需修改。

## 第 5 條

### 業權註冊紀錄（來信第 4 段）

9. 業權註冊紀錄（除其他外）顯示擁有土地權益的各方姓名或名稱。例如，業權註冊紀錄會顯示土地擁有人的姓名或名稱。因此，我們認為需要在業權註冊紀錄顯示承押記人（而非押記人）的姓名或名稱，因為是承押記人（而非押記人）以押記的方式持有相關土地權益。有關安排與土地註冊處在《土註條例》下的現行做法一致，即在土地登記冊「受惠各方」欄下的相關記項中只會顯示註冊押記的承押記人的姓名或名稱。話雖如此，押記人通常是擁有人，因此其姓名或名稱已載入業權註冊紀錄。

## 第 6 條

### 銷毀及處置文件（來信第 5 段）

10. 土地註冊處設有既定機制，用於銷毀及處置根據《土註條例》交付註冊並載有個人資料的註冊摘要。我們嚴格遵守政府的檔案處置程序和指引，以及《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)所訂明保留和刪除個人資料的政策，以妥善保存和處置有關紀錄。我們在實施業權註冊制度時，將按類似方法銷毀及處置根據經修訂的《業權條例》遞交與註冊事項申請或其他申請相關的文件。

### 個別業權紀錄（來信第 6 段）

11. 與根據《條例草案》第 5 條擬議修訂的第 4(1)條規定土地註冊處處長（「處長」）須備存的業權註冊紀錄不同，個別業權紀錄是為每幅註冊土地（及其分段或分割後的小分段）和註冊土地上的發展項目的每個單位而開立。因此，個別業權紀錄將在下列情況下設立：(i) 新土地首次註冊時（例如當政府將一幅土地批予地產發展商時）；(ii) 註冊土地被分

割後（例如當註冊土地的地段被分割成分段時）；或(iii) 將不分割份數分配予註冊土地上的發展項目的單位後（例如當發展商在出售單位予個別買家前將發展項目分拆時）。個別業權紀錄是業權註冊紀錄的一部分。當所有個別業權紀錄合併起來，即組成經修訂的《業權條例》所訂的整體業權註冊紀錄。

12. 當註冊土地的不分割份數重新分配時，處長可更改個別業權紀錄，按照重新分配註冊土地發展項目單位的不分割份數的註冊申請，更新有關個別業權紀錄的不分割份數資料。

13. 個別業權紀錄在註冊土地被收回後會被閉封，或當兩幅註冊土地合併為單一物業時，原有兩份個別業權紀錄將被閉封，並由該單一物業的新個別業權紀錄取代。

## 第 12 條

### 能夠註冊的其他事項（來信第 7 段）

14. 能夠根據《條例草案》第 12 條擬議新訂的第 13(d)條註冊的其他事項，例子包括：(a)建築事務監督發出的佔用許可證；(b)地政總署發出的轉讓同意書；以及(c)律師根據地政總署預售樓花同意方案作出的法定聲明。上述文書在《土註條例》下是普遍被註冊的文書。

## 第 13 條

### 不能夠註冊的事項（來信第 8 段）

#### *跨地段土地是否只適用於相連地段（來信第 8(a)段）*

15. 《條例草案》第 13 條擬議新訂的第 13A(1)條的限制，適用於某建築物（或其部分）位於或將會位於的「跨地段土地」。「跨地段土地」指由 2 個或多於 2 個地段組成的土地，而其中最少一個地段屬第 128 章土地，及最少一個地段屬註冊土地或根據註冊長期租契（即根據經修訂的《業權條例》註冊的土地或長期租契）而持有的土地。《條例草案》第 13 條擬

議新訂的第 13A(1) 條所指的跨地段土地，只適用於相連地段。

第 13A(2) 至 (4) 條所訂定不能夠註冊的事項的理據（來信第 8(b) 段）

《條例草案》第 13 條擬議新訂的第 13A(1) 至 (3) 條擬議的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（來信第 8(c) 段）

16. 經修訂的《業權條例》實施後，「新土地」將於根據經修訂的《業權條例》備存的業權註冊紀錄註冊並受該條例規管，而第 128 章土地將繼續受《土註條例》規管。經修訂的《業權條例》與《土註條例》下的土地註冊制度截然不同，兩者的法律原則亦互不相容（包括業權的轉移、業權不可推翻、註冊要求和獲彌償的權利<sup>1</sup>等）。擬議限制旨在阻止跨地段土地的發展項目或有關跨地段土地的不分割份數的交易，以避免引起上述複雜的法律問題。至於第 128 章土地有關各方的權益受擬議限制影響，我們認為，擬議限制達到合理目的，即避免引起上述複雜的法律問題，以及在兩種土地註冊制度並行時保持物業權益的明確性。

17. 儘管如此，受影響的各方仍可行使其發展土地的權利，雖然不能在跨地段土地上建造建築物（或其部分）的形式進行。我們認為，上述的跨地段土地發展項目實際上並不常見。新土地的批地文件通常包含一套全面契約條款以發展該土地。涉及新土地的跨地段土地發展項目，在大多數情況下將需要就該新土地的契約條款作出重大修訂，因此此類發展項目實際上出現的機會不大。據我們評估，擬議限制造成的影響相當有限。因此，我們認為，在達致政策目的與涉及第 128 章土地相關權益之間已取得合理平衡。《條例草案》

---

<sup>1</sup> 舉例來說，如果欺詐者冒充物業擁有人，將物業出售予不知情買家，根據普通法的 *nemo dat* 原則（沒有物業擁有權的人不能把該物業的擁有權轉移給另一個人，即一個人不能給付自己沒有的東西的法律原則），該宗交易無效。該物業的業權不會轉移給買家，仍歸於前擁有人所有。即使買家是真誠買家，政府也不會為該買家提供彌償。然而，根據經修訂的《業權條例》，如果買家是已付出有值代價並管有物業的真誠買家，該買家享有不可推翻的業權。遭詐騙而未能恢復業權的前擁有人可申索彌償。

第 13 條擬議新訂的第 13A(1)至(3)條所施加的限制，不大可能涉及或構成違反《基本法》第六條或第一百零五條。

就不分割份數設立個別業權紀錄所須符合的條件（來信第 8(d) 段）

18. 《條例草案》第 13 條擬議新訂的第 13A(4) 條，旨在施加一項程序要求，規定各方須先行根據《條例草案》第 20 條擬議新訂的第 19B 條申請分配或重新分配不分割份數，以便在某不分割份數的相關事項獲註冊前，該不分割份數已設立其個別業權紀錄。有關根據《條例草案》第 20 條擬議新訂的第 19B 條提出的申請的進一步解釋，請參閱下文第 24 和 25 段。

## 第 14 條

申請的核實方式（來信第 9 段）

19. 申請的核實方式將由發展局局長根據《條例草案》第 96(3) 條擬議修訂的第 102(1)(b) 條訂立的規例訂明。《條例草案》第 14 條擬議新訂的第 14(2) 條所提述的「本條例訂明的方式」，涵蓋根據經修訂的《業權條例》訂立的規例訂明的方式。

為符合在核實申請時已作出合理努力的標準所需採取的行動（來信第 10 段）

20. 在核實註冊申請時，何謂「合理努力」須視乎每宗個案的實際情況。一般來說，律師須發出核實證明書，證明他們已採取合理步驟，核實有關各方的身份、行為能力和權限，以及支持申請的文書（如有）已妥為簽立，以連同註冊申請遞交。合理步驟的例子包括：

- (i) 律師應在面對面的會見中核實有關各方的身份，而有關各方亦應出示其載有照片的身份證明文件正本（例如身份證或護照）；

- (ii) 就在香港註冊成立的法人團體而言，律師應透過公司註冊處查冊，核實該法人團體是否存在及其法律地位，並查核簽署人的行為能力和身份，例如他是否為該公司的董事；以及
- (iii) 如律師按一方的受權人指示行事，該律師須查閱授予該受權人權力的文件正本（例如授權書）。如該人未能出示文件正本，律師須行使其專業判斷，考慮未能出示正本的解釋是否合理，並決定是否接納經律師核證的有關文件副本。

土地註冊處在諮詢香港律師會後，將發出《律師核實指引》（「《指引》」），載列在核實一般交易的申請時應遵守的一般程序。該《指引》旨在為律師的核實工作提供一般參考。律師應根據每宗個案的個別情況作出專業判斷。

## 第 17 條

### 刪除記項（來信第 11 段）

21. 《條例草案》第 17 條擬議新訂的第 17(1)條，授權處長可刪除已不再具有效力的記項，以更新業權註冊紀錄，例如在註冊完成規定事項證明書後，可刪除屋宇署發出的法定命令記項。

## 第 19 和 20 條

### 將個別業權紀錄合併及分割（來信第 12 及 13 段）

22. 應否將個別業權紀錄合併或分割，視乎每宗個案的具體情況。處長會考慮每宗個案的實際情況，以決定擬議合併或分割是否適當。在決定是否將 2 個或多於 2 個地段的個別業權紀錄合併時，考慮的因素的例子包括：(i) 上述地段是否由同一擁有人或不同擁有人擁有；(ii) 上述地段是否由同一擁有人以同一身份擁有；(iii) 如地段是由兩名或以上擁有人共同擁有，他們的身份和所持有份數是否相同；以及(iv) 擬合併的個別業權紀錄所涉及的地段是否受現存產權負擔規限

（如有，該產權負擔的性質為何），以致有關個別業權紀錄不應合併。上述將考慮的因素並非詳盡無遺。首要目的是確保合併後的個別業權紀錄不會對有關地段的擁有權（或對合併後的個別業權紀錄所衍生的任何不分割份數的擁有權）造成任何不明確性，因而損害業權的明確性。

23. 關於分割個別業權紀錄方面，與現行做法類似，土地註冊處會仔細審閱支持分割的相關文書，例如分割契據或轉移契據（轉移地段的某部分／分段），或是否已符合《土地測量條例》（第 473 章）的相關規定。例如分割土地是否獲《土地測量條例》所界定的土地界線圖支持。

分配或重新分配不分割份數及全體擁有人一致同意分配或重新分配不分割份數（來信第 14 及 15 段）

24. 擁有人可能想在以下情況下重新分配其不分割份數：例如某物業的不分割份數被劃分（例如原本分配予整個樓層的不分割份數可能會透過簽訂公契分契重新分配予從該樓層分拆出來的各單位）；或發展商在簽訂買賣合約後但在轉讓完成前（即簽立公契前），因樓面面積調整而調整不分割份數。土地註冊處會考慮每宗個案的實際情況，以決定重新分配不分割份數是否適當。與現行做法類似，我們會仔細審閱相關的支持文書（例如認可人士發出的重新分配不分割份數證明書，或相關公契分契）。重新分配不分割份數，須獲受影響處所的全體擁有人一致同意。

25. 至於臨時分配及重新分配不分割份數，現行的慣常做法是由發展商在簽訂公契前，向土地註冊處提供有關不分割份數的分配資料，以便土地註冊處為新發展項目各單位的不分割份數設立分層土地登記冊，從而方便將預售安排的文書註冊。根據經修訂的《業權條例》，土地註冊處將採用類似開設分層土地登記冊的做法，透過設立（如有需要，更改及閉封）個別業權紀錄，以方便將有關新發展項目預售安排的事項註冊。土地註冊處在收到臨時分配或重新分配不分割份數的註冊申請後，會仔細審閱擁有人（即發展商）提供支持上述註冊申請的相關文件，例如夾附公契草擬本的附表（臨時分配或重新分配）的信件。

## 第 25、27 及 37 條所訂的「未經註冊權益」

### 未經註冊權益（來信第 16 段）

26. 「未經註冊權益」指未經註冊的權益，例如非書面衡平法權益<sup>2</sup>。「凌駕性權益」即經修訂的《業權條例》第 28(1)條所列、影響某註冊權益或註冊押記的權益，不論該等權益有否註冊。視乎某凌駕性權益是否已經註冊，該凌駕性權益也可能是未經註冊權益。

27. 根據擬議新訂的第 35B(1)條（見《條例草案》第 37 條），註冊事項（定義見新訂的第 35B(4)條）相對於能夠註冊但未經註冊的權益，具有優先權。然而，上述條文不影響第 28 條有關凌駕性權益規定的實施（見新訂的第 35B(2)條）。這符合《業權條例》制度旨在確保業權明確性的政策原意，即業權只受註冊事項及影響土地的凌駕性權益規限（因此不受凌駕性權益以外的未經註冊權益規限）。

28. 是否需要明文規定「未經註冊權益」的提述不包括凌駕性權益，視乎相關條文的文意及構築——

- (i) 《條例草案》第 25(3)條擬議新訂的**第 27(2)(d)條**，是指擁有人以無償轉移方式（即沒有付出有值代價）取得註冊權益或註冊押記的情況。在此情況下，有關政策原意是，由於擁有人沒有付出有值代價，有關註冊權益或註冊押記，除了受凌駕性權益規限外，亦受未經註冊權益規限。

在構築方面，擬議新訂的第 27(2)(d)條規定：「歸屬...擁有人的法律產業權、衡平法權益、權益及權利...**受...規限上一名作出轉移的人持有有關註冊權益或註冊押記的未經註冊的權益規限**」。在本條文中無須明文規定「未經註冊權益」的提述不包括凌駕性權益，因為有關註冊權益或註冊押記均受該兩者規限；

---

<sup>2</sup> 舉例來說，如某人 X 為以另一個人 Y 的名義購入的物業分擔樓價，該人 X 享有該物業的衡平法權益。

- (ii) 《條例草案》第27條擬議新訂的**第28A(2)及(4)條**，是指無辜及真誠擁有人以有值代價取得註冊權益或註冊押記的情況。在此情況下，有關政策原意是，該擁有人的權益或押記不會受任何未經註冊權益影響，除非未經註冊權益是凌駕性權益。

在構築方面，擬議新訂的第28A(2)條規定：「即使該受保護方知悉...有任何**未經註冊的權益**...該受保護方在該註冊權益或註冊押記的權益，亦**不因此而受影響**」。擬議新訂的第28A(5)條就「未經註冊權益」的定義作出如下規定：「未經註冊的權益不包括凌駕性權益」。由於有關註冊權益或押記只受凌駕性權益規限，而不受其他未經註冊的權益規限，因此需要訂明擬議新訂第28A(2)條所提述的「未經註冊的權益」不包括凌駕性權益；以及

- (iii) 《條例草案》第37條擬議新訂的**第35B(1)條**訂明，以有值代價取得的註冊事項相對於未經註冊權益具有優先權。擬議新訂的第35B(2)條明文規定，第35B(1)條不影響第28條有關凌駕性權益規定的實施。因此，無需另行規定擬議新訂的第35B(1)條提述的「未經註冊權益」不包括凌駕性權益。

## 第 26 條

29. 正如政府以往提及，訂明逆權管有法律不適用於新土地的做法與引入業權註冊制度的政策目標一致，即提供業權確定性及加強對私有財產保護。就此，我們在《條例草案》中建議—

- (a) 廢除《業權條例》第28(1)(k)條，使逆權管有權利不會作為一種「凌駕性權益」而影響經修訂的《業權條例》下的註冊權益或註冊押記；以及
- (b) 對《時效條例》(第347章)作出適當的修訂，使部份與時效期限有關的條文不適用於收回或贖回新土地的訴訟，因而不得提出逆權管有的申索。

30. 上述建議與一些已實施業權註冊制度的普通法司法管轄區的做法基本一致。正如法律改革委員會 2014 年關於逆權管有的報告(「法改會報告」)所提及，就註冊土地而言，其他司法管轄區處理逆權管有法律的其中一種做法，是廢除註冊土地上的逆權管有。法改會報告中提及，除了艾伯塔外，加拿大所有設有註冊土地業權的省份本質上都不容許逆權管有<sup>3</sup>。較近期而言，根據網上資料，加拿大的艾伯塔在 2022 年 12 月通過了 *Property Rights Statutes Amendment Act, 2022*，廢除有關註冊土地的逆權管有法律。另外，新加坡的 *Land Titles Act 1993* 廢除了有關註冊土地的逆權管有。艾伯塔和新加坡法例的相關條文摘錄於附錄。

31. 我們也考慮了在實施業權註冊制度後處理逆權管有法律的另一種做法，即設立事先通知機制，在收到佔用人的逆權管有申請時通知註冊業主，類似於英國(英格蘭與威爾斯)的做法<sup>4</sup>。然而，有見及就私人財產加強保障的公眾期望日益增加，我們認為在香港引入類似的事先通知機制的做法並不適合。雖然建立事先通知機制可能比完全無限制地允許逆權管有更能增加對註冊業主的保障，但其仍然無法達至《條例草案》的核心政策目標，即提供業權確定性和對私有財產的保護。實施這種事先通知機制亦涉及複雜且耗費資源的程序，包括核實佔用人是否無間斷佔有土地而達到所需時限、確保能有效通知業主的方式、仲裁雙方之間的爭議等，可見這種機制亦可能帶來不確定性及問題，而這些都會削弱實施業權註冊制度所帶來的好處。

## 第 36 條

### 註冊事項的優先次序（來信第 18 段）

32. 根據《條例草案》第 36 條擬議新訂的第 35(1)條，兩項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。土地註冊處將在其系統記錄相關申請遞交的日期和時間，並按遞交的日期和時間編配順序的申請編號。在同一日向土地註冊處遞交的前一份申請，相對於同一日稍後

---

<sup>3</sup> 見法改會報告第 3.10 段。

<sup>4</sup> 見法改會報告第 3.16 至 3.18 段。

向該處遞交的申請具有優先權<sup>5</sup>。上述安排將由發展局局長根據《條例草案》第 96 條擬議修訂的第 102 條訂立的規例訂明。

## 第 42 條

### 刪除法例押記（來信第 19 段）

33. 有關法例押記的記項，可在提供解除該法例押記的債項清償文書或發還文書的發出或註冊證明後予以刪除。就該等在其各自條例中沒有規定發出或註冊上述文書的法例押記而言<sup>6</sup>，為配合刪除有關記項，擬議修訂的第 41(4)(c)(ii) 條及第 41(4)(c)(iii) 條可適用。《條例草案》第 42 條擬議修訂的第 41(4)(c)(ii) 條，可在有證明顯示相關承押記人已解除或同意解除該法例押記的情況下適用；而擬議修訂的第 41(4)(c)(iii) 條，則可在沒有上述有關承押記人解除該法例押記的證明，但申請人能提供其他證明顯示該法例押記已不再具有效力的情況下適用。上述證明的形式可以是承押記人的書面確認書，以支持解除法例押記的註冊。

## 第 43 條

### 根據《條例草案》第 43 條擬議新訂的第 41A(4)條拒絕處理申請（來信第 20 段）

34. 如某人因疏忽而未能提供《條例草案》第 43 條擬議新訂的第 41A 條所需的資料，即不符合擬議新訂的第 41A 條規定，申請人須撤銷原申請，並重新提交新的註冊申請。申請人須在網上申請表填寫印花稅的資料（例如印花稅金額及／

---

<sup>5</sup> 例外情況包括具押後效應的同意警告書（請參閱擬議新訂的第 35(1A)條）、押記令（請參閱擬議新訂的第 35(5)條），以及與申索或待決訴訟有關的非同意警告書（請參閱擬議新訂的第 35(6)條）。後兩項事項自註冊日期翌日起具有優先權。

<sup>6</sup> 例如《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)規定在擬進行建築工程的通知註冊後就有關建築工程費用根據該條例第 16(9) 條設立第一押記，但沒有指明任何解除該押記的條文。同樣地，《法律援助條例》(第 91 章)並無條文規定如何解除根據第 18A(1) 條就受助人須支付的任何未繳分擔費用而設立的第一押記。

或支持文件的裁定費等)。申請表亦設有一個方格，以便申請人表明該申請是否涉及擬議新訂的第 41A 條規定的押記。如申請人遺漏填寫印花稅及裁定費的資料，或將有關押記的方格留空，或輸入的資料不一致，系統會彈出警告信息，提醒申請人。因此，申請人因疏忽而未能提供所需資料的可能性較低。然而，如經上述系統警告及提醒後仍未能提供有關資料，則申請將被拒絕。由於原註冊申請未完成，註冊無效，我們認為不宜為申請人設立補充原申請的機制，因為此舉實際上會使原註冊申請生效。

## 第 46 及 49 條

### 理應知道的凌駕性權益（來信第 21 至 22 段）

35. 何謂理應知道，須視乎每宗個案的實際情況。一般來說，賣方／出租人理應知道可從實地查勘、向其發出的通知，或從公眾可取得的資料中知悉的凌駕性權益。舉例來說，在相關批地文件中載有通行權等的凌駕性權益並不罕見。批地文件經由政府土地承租人（即擁有人）妥為簽立，該承租人理應知道上述凌駕性權益的存在，而根據《條例草案》第 46 條及第 49 條擬議修訂的第 46(2)條及第 49(2)條，賣方應向買方披露該等凌駕性權益的詳情。

### 未能提供凌駕性權益的詳情（來信第 23 段）

36. 如土地註冊處在完成轉移或長期租契的註冊前，知悉有未能遵守經修訂的《業權條例》任何條文的情況（例如未能根據《條例草案》第 46 條及第 49 條擬議修訂的第 46(2)條及第 49(2)條規定，提供凌駕性權益的完備詳情），土地註冊處將就此提出要求並請申請人作出澄清，這與《土註條例》下的現行做法類似。如申請人未能就要求作出回覆，申請將被拒絕。然而，如註冊已經完成，相關記項將成為業權註冊紀錄的一部分，屬註冊權益的業權及業權註冊紀錄所顯示的任何其他事項的不可推翻的證據。儘管如此，上述規定無損買方／承租人對賣方／出租人採取法律行動的權利。有關轉移或長期租契的記項是否會在日後失效，將視乎法庭裁決。

## 第 48 條

### 指明租契（來信第 24 段）

37. 《條例草案》第 48 條擬議修訂的第 48(4)條所界定的「指明租契」，指任何註冊權益的租契，**但以下租契除外**：(a) 屬凌駕性權益的租契；(b) 長期租契；或(c) 藉法律的實施或根據法院命令批出的租契。需要澄清的是，根據《條例草案》第 48 條擬議修訂的第 48(4)(c)條，指明租契**並不**包括藉法律的實施或根據法院命令批出的租契，因此擬議修訂的第 48 條不適用於上述租契。藉法律的實施批出的租契例子有「定期租賃」，即在定期租約結束後，租客在繳付租金並得到業主同意的情況下繼續管有該土地。至於根據法院命令批出的租契，則視乎法庭案件的實際情況和訴訟各方提出的請求。

## 第 50 條

### 凌駕性權益會否優先於根據《條例草案》第 50 條擬議修訂的第 51 及 52 條而註冊的地役權及契諾（來信第 25 段）

38. 《條例草案》第 50 條擬議修訂的第 51 及 52 條適用於**藉有關各方訂立的文書而設立**的地役權或契諾。該些地役權或契諾除非已註冊，否則並不具有效力。《條例草案》第 26 條擬議修訂的第 28 條適用於屬於凌駕性權益的地役權或契諾，此等地役權或契諾不需要透過註冊才能具有效力（例如在法律上隱含的地役權或契諾以及必要的地役權）。由於該等條文規管不同種類的地役權或契諾，應不會出現《條例草案》第 26 條擬議修訂的第 28 條會否優先於《條例草案》第 50 條擬議修訂的第 51 及 52 條（反之亦然）的問題。

## 第 57 條

### 標準條款文件（來信第 26 段）

39. 標準條款文件一經獲批存檔，任何人即可根據《條例草案》第 57 條擬議新訂的第 61C 條，將該標準條款文件的條文納入為其簽立的文書的條款及條件。就此，獲批存檔的標

準條款文件不得撤回或更改，因為該標準條款文件的內容可能已被納入已註冊的文書內。舉例來說，如銀行標準按揭文件在處長根據《條例草案》第 57 條擬議新訂的第 61B 條批准其作為標準條款文件存檔後作出修訂，則應遞交新的標準條款文件存檔申請，而新的參考編號會編配予獲批存檔的新標準條款文件。

## 第 63 條

### 拒絕傳轉註冊（來信第 27 段）

40. 儘管物業藉法律的實施已歸屬破產案受託人，在破產案受託人註冊傳轉之前，債務人作為註冊擁有人已將相關物業處置，便會出現此等情況。

41. 實際上，註冊擁有人在其破產命令頒發前後不久將物業轉移給第三方的情況應屬罕見，因為一旦針對註冊擁有人提出破產呈請，便應盡快針對該註冊擁有人的物業，就破產呈請申請註冊非同意警告書，讓進行物業交易的人士知悉該破產呈請。此外，在物業交易中，代表買方的律師按慣例會對擁有人進行破產案查冊。因此，只有在非常罕見和特殊的情況下，才需要援引《條例草案》第 63 條擬議新訂的第 67B 條。

## 第 65 條

### 無主財物歸屬的證明（來信第 28 段）

42. 在現行的契約註冊制度下，地政總署會以書面形式通知處長作為無主財物而歸屬特區政府的物業。因此，有關當局（例如地政總署）發出有關物業歸屬的書面確認，加上顯示有關公司解散的證據，將被視為《條例草案》第 65 條擬議新訂的第 68B(7)及(8)條下可接受的歸屬證明。

新加坡和加拿大艾伯塔的逆權管有相關法例

註：此附錄內提供的資料由網上公開途徑取得，僅供一般參考。

(A) 新加坡就註冊土地上的逆權管有法例

新加坡的 *Land Titles Act 1993* 訂明事項包括逆權管有不適用於註冊業權。*Limitation Act 1959* 下的有關係文亦相應作出修訂。有關的條文節錄如下（只有英文版本）——

<b><i>Land Titles Act 1993</i></b>	
Section	Provisions
50	<b>No title by adverse possession</b> 50. Except as provided in section 174(7) and (8), no title to land adverse to or in derogation of the title of a proprietor of registered land is acquired by any length of possession by virtue of the Limitation Act 1959 or otherwise, nor is the title of any proprietor of registered land extinguished by the operation of that Act.
<b><i>Limitation Act 1959</i></b>	
9(1)&9(2)	<b>Limitation of actions to recover land</b> 9.—(1) No action shall be brought by any person to recover any land after the expiration of 12 years from the date on which the right of action accrued to him, or, if it first accrued to some person through whom he claims, to that person.  (2) Nothing in this section or in section 11(2) shall be deemed to affect the provisions of the Government Proceedings Act 1956, or to apply to any person registered under or by virtue of the provisions of the Land Titles Act 1993 as the proprietor of the land sought to be recovered, or to any person claiming through a person so registered, except to the extent that such Act so provides or permits.

11(2)	<p><b>Accrual of right of action in case of future interests in land</b></p> <p>.....</p> <p>(2) If the person entitled to the preceding estate or interest, not being a term of years absolute, was not in possession of the land on the date of the determination thereof, no action shall be brought by the person entitled to the succeeding estate or interest after the expiration of 12 years from the date on which the right of action accrued to the person entitled to the preceding estate or interest, or 6 years from the date on which the right of action accrued to the person entitled to the succeeding estate or interest, whichever period last expires.</p>
<p>16</p> <p>[經 <i>Land Titles Act</i> 1993 廢除]</p>	<p><b>Limitation of redemption actions</b></p> <p>16. When a mortgagee of land has been in possession of any of the mortgaged land for a period of 12 years, no action to redeem the land of which the mortgagee has been so in possession shall thereafter be brought by the mortgagor or any person claiming through him:</p> <p>Provided that where a mortgagee is by virtue of the mortgage in possession of any mortgaged land and either receives any sum in respect of the principal or interest of the mortgage debt or acknowledges in accordance with section 27 the title of the mortgagor, or his equity of redemption, an action to redeem the land in his possession may be brought at any time before the expiration of 12 years from the date of the payment or acknowledgment.</p>
18	<p><b>Right of person out of possession extinguished</b></p> <p>18. Subject to section 12, at the determination of the period limited by this Act to any person for bringing an action to recover land, the right and title of the person to the land for the recovery of which the action might have been brought within that period shall be extinguished.</p>

## (B) 加拿大艾伯塔就註冊土地上的逆權管有法例

艾伯塔的 *Property Rights Statutes Amendment Act, 2022* 對現有法例作出修訂，包括 *Law of Property Act* 及 *Limitations Act*，並於 2022 年 12 月 15 日生效。新法例（只有英文版本）本質上廢除了註冊土地上的逆權管有。

<b><i>Law of Property Act</i></b>	
Section	Provisions
69.1(2)	<b>No title by adverse possession</b> 69.1 ..... (2) Except as provided in this section, no right or title in or to land may be acquired or deemed to be acquired by adverse possession.
<b><i>Limitations Act</i></b>	
3.2(1)	<b>No limitation period for recovery of possession</b> <b>3.2(1)</b> Notwithstanding any provision of this Act, (a) there is no limitation period in respect of a claim for recovery of possession of real property, including for an order under section 69 of the <i>Law of Property Act</i> , and (b) a defendant does not have a defence based on adverse possession.