

(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》

繼本部於2025年4月7日發出的函件，謹請閣下澄清下列關乎條例草案第2部第10至15分部、第3部及第4部的事宜。

條例草案第67條

1. 根據《土地業權條例》(第585章)擬議新訂第71(5)條，任何人(不論是否某項待決訴訟的一方)均可遞交申請，要求就該項待決訴訟而將非同意警告書註冊。請澄清在何種情況下，非某項待決訴訟的一方須就某項待決訴訟而申請註冊非同意警告書。

2. 根據第585章擬議新訂第71(6)條，如有人申請將某同意警告書或非同意警告書註冊，而土地註冊處處長(“處長”)認為該警告書所關乎的事項，根據第585章能夠作為同意警告書或非同意警告書以外的事項註冊，則處長可拒絕該項申請。請澄清處長在拒絕某同意警告書或非同意警告書的註冊申請時，是否須根據第585章將另一種註冊形式通知申請人；若然，請考慮在條例草案中就此作出明文規定。

條例草案第71條

3. 根據第585章擬議新訂第78(1)條，處長如信納有合理理由懷疑，有影響某註冊權益或註冊押記的欺詐已經發生或可能有上述欺詐發生，則可針對該權益或押記而作出限制令，禁止將該權益或押記的任何處置註冊。請澄清處長根據第585章擬議新訂第78(2)條施加的限制令須受何種條款及條件規限。

4. 第585章擬議新訂第80條建議賦權處長應其他有利害關係的人(第(4)(c)款)等藉書面陳詞作出的請求(第(3)(a)款)，或由處長主動行使權力(第(3)(b)款)，更改某項限制令的條款及條件，或刪除某項限制令；就此，請澄清：

- (a) 在何種情況下，處長會根據第585章擬議新訂第80(3)(b)條，主動行使更改或刪除限制令的權力；
- (b) 根據第585章擬議新訂第80(4)(c)條會被視為“其他有利害關係的人”的類別(“其他有利害關係的人”一語亦出現於第585章擬議新訂第80(6)(a)條，該條文關乎法庭作出命令更改或刪除限制令的權力)，並考慮在條例草案中就此作出明文規定；及
- (c) 在處長決定接納或拒絕更改或刪除限制令的請求之前，會否基於程序公平的原則，給予受限制令影響的人士陳詞機會。

條例草案第72條

5. 關乎根據第585章擬議新訂第80A條，向註冊權益的擁有人或承租人等，就某項限制令的作出、更改或刪除(視情況所需而定)，發出書面通知，以及訂明的送達方式，請澄清，如以掛號郵遞方式寄出的通知因無法投遞而被退回，處長須否採取進一步行動以送達通知，例如使用替代的送達方式(例如在報章刊登通知)；若然，請考慮需否在條例草案中訂明額外及/或其他送達通知的方式。

條例草案第74條

6. 根據第585章擬議新訂第82(1)(a)條，凡有人提出申請，要求就某相關記項，更正業權註冊紀錄，如法庭信納該記項的註冊或遺漏是透過或由於任何人的欺詐、錯誤或遺漏而

造成的，或透過或由於一份無效或可使無效的文書而造成的，則法庭可作出更正業權註冊紀錄的命令。請澄清第585章擬議新訂第82(1)條所提述的“錯誤”的範圍，是否僅指實質不一致/不準確之處，抑或包括文書錯誤等。

7. 請澄清在何種情況下，即使法庭信納該記項的註冊或遺漏是透過或由於任何人的欺詐、錯誤或遺漏而造成的，或透過或由於一份無效或可使無效的文書而造成的，法庭仍可根據第585章擬議新訂第82(1)(b)條拒絕更正。

8. 根據第585章擬議新訂第82(5)條，如根據第585章第82(1)(a)條作出的命令會影響身為註冊權益的擁有人或承租人的業權，而該人管有該權益所關乎的物業並曾為取得該註冊權益而付出有值代價，則除非法庭信納該人有份參與欺詐，以及該人已知悉該項欺詐或錯誤或遺漏，或該人透過其作為，或“因為缺乏適當的謹慎，而在相當程度上有份造成該項欺詐”或“在相當程度上有份造成該項錯誤或遺漏，或造成該份文書的無效或可使無效情況”(視屬何情況而定)，否則不得作出該命令。請澄清：

- (a) 何種情況會構成第585章擬議新訂第82(5)(a)(iii)、(b)(iii)及(c)(iii)條所提述的“缺乏適當的謹慎”及“在相當程度上有份造成”，並舉例說明；及
- (b) 第585章擬議新訂第82(5)(a)(ii)、(b)(ii)及(c)(ii)條提述的所需知悉程度(確實知悉或足以推定為知悉)。

9. 根據第585章擬議新訂第82(10)條，為施行第585章擬議新訂第82(5)條，如有以下情況，某人(該人)須視為管有某物業：(a)該人實質管有該物業；(b)凡該人以某信託的受託人身份持有該物業—該信託的受益人實質管有該物業；(c)該人(或該信託的受益人)的租客、承按人或特許持有人實質管有該物業；或(d)上文(c)段提述的租客、承按人或特許持有人的租客或特許持有人實質管有該物業。條例草案建議“特許持有人”、“承按人”及“租客”等用語亦指“再授特許持有人”、“轉押承按人”及“分租租客”(第585章擬議新訂第82(11)條)。請澄清為施行第585章擬議新訂第82(5)條，把分租租客、轉押承按人及再授特許持有人列為可被視為管有某物業的人的理據。

條例草案第77條

10. 根據第585章擬議新訂第84B(2)條，任何人如因有關錯誤記項所關乎的第82條更正等而蒙受損失，則該人有權就該項損失，獲得特區政府彌償，而不論該項損失是否一項在註冊權益中的權益損失。條例草案建議，“第82條更正”就欺詐記項或錯誤記項而言，指按法庭根據第585章第82(1)(a)條作出的命令，就該記項而對業權註冊紀錄作出的更正(條例草案第76條擬議新訂第84(1)條)。

11. 根據草擬的擬議新訂第84B條，當局的政策原意似乎是如某人因業權註冊紀錄中的錯誤記項而蒙受損失，而根據第585章擬議新訂第82(1)(b)條，即使法庭信納該記項的註冊或遺漏是透過或由於任何人的錯誤或遺漏而造成的，法庭仍可作出拒絕更正的命令，該人將無權獲得彌償。請澄清情況是否如此；若然，相關人士無權獲得彌償的理據為何。

條例草案第78條

12. 根據第585章擬議新訂第85條，凡某人有權就某欺詐記項獲得彌償，則須向該人支付的彌償款額是—(a)在指明命令根據第585章第82(1)(a)或(b)條就該記項作出當日，該人的可彌償權益的價值；或(b)根據第585章擬議新訂第85C條不時釐定的、在緊接上述日期前有效的款額(該款額受財政司司長根據第585章第85C條釐定的限額規限)，兩者以較低者為準。

13. 請澄清如何釐定該人的可彌償權益的價值。是按市值或以其他方式釐定？申索人需否提供估價報告或其他證據，以確定其可彌償權益的價值？

條例草案第79條

14. 第585章擬議新訂第85B(3)及85E(3)條訂明，若涉及欺詐記項或錯誤記項，須付予前擁有人(或承租人)及前承押記人的彌償份額，須按照上述各人之間的書面協議而釐定。如無書面協議，即不得向有關前擁有人(或承租人)或有關前承押記人支付有關彌償(或其任何部分)(第585章擬議新訂第85B(4)及85E(4)條)。請澄清在前擁有人與承押記人未能達成書面協議的情況下，會否設立分攤機制，以決定應付的彌償份額。

15. 請澄清，凡任何人根據第585章擬議新訂第86或86A條遞交彌償申請，處長可根據第585章擬議新訂第86D條，在該項申請待決期間，就有關彌償(或其任何部分)作出暫繳付款決定與否的考慮因素。

條例草案第105條

16. 根據《土地註冊條例》(第128章)擬議新訂第2AA條，在下列情況下，某些文件不得在土地註冊處註冊：如某建築物(或其部分)位於或將會位於由2幅或多於2幅土地組成的任何跨地段土地，而相關地段中，最少一幅土地有登記冊根據第128章為該幅土地而備存(“第128章土地”)，以及最少一幅土地屬根據第585章註冊的土地。不得在土地註冊處註冊的文件是契據、轉易契或書面形式的文書(授予地役權或訂定契諾的文書除外)，而該契據、轉易契或文書是用以將第128章土地(或其任何部分)轉讓、作按揭或押記、出租或以其他方式處置，或將跨地段土地分配為任何不分割份數(連同使用和佔用該土地任何部分的專有權利)。請澄清：

- (a) 該等文件不能根據第128章在土地註冊處註冊的理據為何，而由於相關文件不能根據第128章註冊，以及因應第128章第3(2)條，涉及處置第128章土地或跨地段土地的不分割份數的各方(可能是擁有人、買方、承租人或承押記人)的權利會否受到影響；及
- (b) 因應閣下就上文(a)段所作的回覆，擬議註冊禁令會否對處置第128章土地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 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利。

謹請閣下盡早以中、英文回覆。

助理法律顧問

(鄭喬丰)

副本致： 律政司
(經辦人： 顧問律師林思敏女士)

(電郵：francoisela@doj.gov.hk)

高級政府律師陳樹恒先生

(電郵：andersonchan@doj.gov.hk)

政府律師黃嘉琪女士

(電郵：eunicewong@doj.gov.hk))

土地註冊處

(經辦人：副首席律師李德偉先生

(電郵：eric_tw_lee@landreg.gov.hk))

法律顧問

高級助理法律顧問2

法案委員會秘書

2025年5月19日