

立法會 *Legislative Council*

立法會LS22/2025號文件

2025年3月21日
內務委員會會議文件

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. **條例草案** 條例草案的主要目的是：
 - (a) 修訂《土地業權條例》(第585章)，使土地業權註冊制度只適用於在第585章的生效日期當日或之後批出的某些土地；
 - (b) 修訂《土地註冊條例》(第128章)，以訂定以下事項：關乎對根據第128章備存的紀錄進行查冊和查閱的事宜及提供該等紀錄的事宜、禁止將某些文件根據第128章就某些土地註冊、利便將標準條款文件納入某些可根據第128章註冊的文件、藉電子方式根據第128章呈交某些文件的事宜；及
 - (c) 對第585章及其他條例，作出相關及雜項修訂。
2. **公眾諮詢** 多年來，政府當局與主要持份者(包括地產代理監管局、新界鄉議局、香港大律師公會及香港律師會)已進行廣泛討論。自2018年開始，當局就“新土地先行”方案諮詢主要持份者，目前的建議獲普遍支持。
3. **諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾於2022年12月19日及2025年1月24日向發展事務委員會簡介立法建議。委員支持建議及表達多項意見。
4. **結論** 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。由於條例草案旨在於香港新批土地實施土地業權註冊制度，以取代現行契約註冊制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為2025年3月19日。議員可參閱發展局於2025年2月27日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：DEVB(PL-CR) 1-10/43)，以了解進一步詳情。

條例草案的目的

2. 條例草案的主要目的是：

- (a) 修訂《土地業權條例》(第585章)，使土地業權註冊制度只適用於在第585章的生效日期當日或之後批出的某些土地；
- (b) 修訂《土地註冊條例》(第128章)，以訂定以下事項：關乎對根據第128章備存的紀錄進行查冊和查閱的事宜及提供該等紀錄的事宜、禁止將某些文件根據第128章就某些土地註冊、利便將標準條款文件納入某些可根據第128章註冊的文件、藉電子方式根據第128章呈交某些文件的事宜；及
- (c) 對第585章及其他條例，作出相關及雜項修訂。

背景

3. 目前實施的第128章為香港的土地提供契約註冊制度。契約註冊制度只規管在土地登記冊內已註冊文書的優先次序，但不能確定物業擁有權，在物業轉易過程中，需要翻查過往的業權文件以核實業權。為使物業業權更為明確，並簡化物業轉易程序，第585章於2004年獲制定，以引入業權註冊制度，根據該制度，土地註冊處備存的註冊紀錄(“業權註冊紀錄”)是物業業權不可推翻的證據。然而，據立法會參考資料摘要第3段所述，關乎2004年對於《土地業權條例草案》所作的委員會審議階段修正案引起的事宜，由於政府當局需要諮詢主要持份者及進行檢討，因此第585章仍未實施。經過去多年的廣泛討論後，政府當局已決定實施第585章，採取分階段的方法，先在新批土地實施業權註冊制度。條例草案的主要條文綜述於下文各段。

條例草案的條文

在新批土地實施土地業權註冊制度

4. 條例草案第4及99條旨在分別修訂第585章第3條及廢除第585章附表1(關乎將根據政府租契持有及已根據第128章備存登記冊的現有土地(“第128章土地”)轉換至業權註冊制度)，以訂明業權註冊制度僅適用

於“新土地”。就此，條例草案建議將“新土地”定義為經修訂的第585章生效當日(“生效日期”)或其後批出並根據政府租契持有的土地，租期自生效日期或其後起計，但不包括根據《政府租契條例》(第40章)第2條所界定的新政府租契而持有的土地(條例草案第3(30)條)等。

5. 條例草案第104條旨在於第128章加入新訂第1B條，以規定第128章下的契約註冊制度不適用於“新土地”或“註冊土地”。¹

逆權管有不適用於新土地

6. 根據第585章第25(3)及28(1)(k)條，註冊為擁有人的人持有其權益及權利，惟須受任何凌駕性權益(包括憑藉《時效條例》(第347章)通過逆權管有而取得的權益)規限。條例草案旨在廢除第585章第28(1)(k)條，並在第585章附表3引入擬議新訂第117E至117J條(當中載列對多項條例的相應修訂)，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(條例草案第26(24)及101(146)條)。其效用是新土地將不會出現逆權管有申索。

廢除強制更正規則及業權不可推翻的原則

7. 根據第585章第82(3)條，在時效期限的規限下，原訟法庭如信納任何欺詐個案中不知情的前擁有人並無參與該項欺詐等，則須頒令更正業權註冊紀錄以恢復其業權(“強制更正規則”)。條例草案第74條旨在廢除第585章第82條並代以擬議新訂第82條，以說明除非在業權註冊紀錄有欺詐記項的情況下，原訟法庭、上訴法庭或終審法院(“法院”)信納現擁有人或承租人參與了該項欺詐，否則不會頒令更正。

8. 條例草案亦建議在第585章加入新訂第28A條，以訂明若註冊權益(即註冊土地、註冊長期租契，或根據註冊長期租契而持有的註冊土地的不分割份數)的擁有人以有值代價作出使買方受惠的該權益的處置，則儘管法律規則或衡平法規則有任何相反規定，即使買方知悉(不論實際知悉或憑法律構定或認定而知悉)，在該項處置之前，在該註冊權益已有任何未經註冊的權益存在，買方亦不因此而受影響(條例草案第27條)。第585章擬議新訂第28A條的效用是，已付出有值代價並管有物業的真誠及不知情買家，即使有關物業的轉移曾牽涉第三者的欺詐，仍可享有不可推翻的業權。

¹ “註冊土地”的擬議涵義是符合以下說明的新土地(或其任何部分): 該土地是根據政府租契而持有的; 及該土地的業權已根據第585章第21條註冊(條例草案第3(24)條)。根據第585章擬議新訂第21條, 土地註冊處處長須將新土地的業權註冊, 表明該土地的政府租契的承租人, 是該土地的擁有人(條例草案第22條)。

因欺詐導致喪失業權的彌償

9. 條例草案第77條旨在於第585章加入擬議新訂第84A及84B條，以就因下列情況而獲彌償的權利作出規定：業權註冊紀錄有欺詐記項，而法院已頒令更正；以及業權註冊紀錄有錯誤記項(不論是否有人就該記項提出更正申請)。條例草案第78至85條旨在修訂第585章第12部，以訂定向因欺詐及錯誤記項而蒙受損失的人士提供彌償的事宜，包括：

- (a) 釐定須向某人支付的彌償款額的擬議方法，而該款額指：
 - (i)就欺詐記項而言，在更正令作出當日，該人的可彌償權益的價值；或(ii)就錯誤記項而言，該人蒙受的實際和按理可預見的損失的款額(擬議新訂第85A及85D條)；
- (b) 建議賦權財政司司長可藉在憲報刊登的公告(屬受《釋義及通則條例》(第1章)第34條所載的先訂立後審議程序(“先訂立後審議程序”)規管的附屬法例)，釐定須向某人支付的最高彌償款額(擬議新訂第85C條)；
- (c) 有關遞交彌償申請的時間、付還關乎更正法律程序的訟費、就彌償作出暫繳付款的事宜(擬議新訂第86、86A、86B及86D條)；及
- (d) 擬議設立土地業權彌償基金(擬議新訂第90條)。

10. 條例草案第91條旨在修訂第585章第98條，以引入若干新訂罪行。例如，條例草案建議，任何人欺詐地遞交或安排遞交第585章第12部下的彌償申請，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處罰款500萬元及監禁14年(條例草案第91(13)條)。

預防物業欺詐的措施

11. 條例草案旨在就下列各項作出規定，盡量減低物業欺詐的風險，尤其是：

- (a) 土地註冊處處長(“處長”)將獲賦權按照由發展局局長(“局長”)訂立的規例(受先訂立後審議程序規管)向註冊權益的擁有人或承租人發出業權證明書(證明書將顯示針對該權益而註冊的所有事項，並載有獨特參考編號)(條例草案第28及96(24)條)；
- (b) 建議修訂第585章第14條，以訂明業權註冊紀錄的註冊申請，須以第585章(包括由局長訂立、受先訂立後審議程序規管的規例)所規定的方式核實(條例草案第14(4)及96(3)條)；及

- (c) 建議廢除第585章第78條而代以下列規定：處長如信納有合理理由懷疑，有影響某註冊權益或押記的欺詐已經發生或可能有上述欺詐發生，則有權主動作出限制令，禁止將該權益或押記的任何處置註冊(條例草案第71條)。

12. 條例草案亦建議，凡有就某註冊權益或押記而遞交的申請，則任何人如在與該申請有關連的情況下，或就註冊紀錄及文件的查冊或查閱申請而言，明知或罔顧實情地，作出在要項上屬虛假或具誤導性的陳述，或提交在要項上屬虛假或具誤導性的資料(條例草案第91(17)及91(18)條)，即屬犯罪，一經定罪，可處監禁6個月及第5級罰款(即5萬元)(針對就某註冊權益或押記而遞交的申請相關的罪行)或第3級罰款(即1萬元)(針對註冊紀錄及文件的查冊或查閱申請相關的罪行)。

《土地註冊條例》(第128章)的建議修訂

13. 條例草案第105條建議在第128章中加入新訂第2AA條，以訂明如某建築物位於“跨地段土地”(即由2幅或多於2幅土地組成的土地，最少一幅土地屬第128章土地，而最少一幅土地屬註冊土地)，則擬議新訂第2AA(2)條指明的文件(例如用以將第128章土地轉讓或以其他方式處置的契據或轉易契)均不得在土地註冊處註冊。條例草案第108條旨在擴大處長在第128章第28條下的權力範圍，以涵蓋訂立關乎藉電子方式呈交文書的規例(受先訂立後審議程序規管)的權力。

相關及雜項修訂

14. 條例草案第4部第109條旨在修訂根據《營運基金條例》(第430章)通過的設立土地註冊處營運基金的決議(第430A章)的附表1，以清楚列明根據第430A章可提供的服務，當中尤其涉及實施和執行第128章及第585章的條文。條例草案第101條尤其旨在修訂第585章附表3，以修訂包括《鐵路條例》(第519章)及《選舉管理委員會(選舉程序)(立法會)規例》(第541D章)在內的多項條例中“擁有人/業主”的定義等。

生效日期

15. 條例草案如獲通過，將自局長以憲報公告所指定的日期起實施。

公眾諮詢

16. 據立法會參考資料摘要第27段所述，多年來，政府當局與主要持份者(包括消費者委員會、地產代理監管局、新界鄉議局、香港銀行公會、香港大律師公會、香港按揭證券有限公司、香港律師會及香港地產建設商會)已進行廣泛討論。自2018年開始，當局就“新土地先行”方案的

各方面諮詢主要持份者。據政府當局表示，條例草案大致反映了他們的意見，目前的建議獲普遍支持。

諮詢立法會事務委員會

17. 據發展事務委員會秘書所述，事務委員會在2022年12月19日及2025年1月24日的會議上支持當局提交條例草案，以在“新土地”實施業權註冊。委員關注新發展項目的業權註冊安排，當中涵蓋契約註冊制度下的土地及業權註冊制度下的新土地。由於強制更正規則將予廢除，委員建議政府當局加強措施，以防止轉移物業的欺詐行為，以及協助詐騙個案的受害者。委員並促請政府當局積極研究將第128章土地現有約290萬土地登記冊轉換至業權註冊制度的安排。

結論

18. 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。由於條例草案旨在於香港新批土地實施土地業權註冊制度，以取代現行契約註冊制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
鄭喬丰
2025年3月20日

LS/B/6/2025