

土地註冊處處長

香港金鐘道 66 號
金鐘道政府合署 28 樓
電話：(852) 2867 8001
圖文傳真：(852) 2810 4561
網站：<http://www.landreg.gov.hk>



LAND REGISTRAR
QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES
28TH FLOOR, 66 QUEENSWAY
HONG KONG
TEL: (852) 2867 8001
FAX: (852) 2810 4561
Website : <http://www.landreg.gov.hk>

九龍
油麻地
永星里 5 號
4 號及 5 號舖
香港業主會
主席
余慶雲先生

余先生：

《土地業權(修訂)條例草案》的諮詢

貴會就兩份關於《土地業權條例》(《業權條例》)修訂的諮詢文件提交意見書，現特函致謝。本函亦臚列政府在考慮所有意見後擬採用的方案，以供參考。對於貴會在意見書中提出的若干觀點和疑問，本函會一併回應，內容詳見附件。

轉換機制

第一份諮詢文件處理是否需要對現有土地轉至《業權條例》的轉換機制作出修訂。回應意見絕大部分不贊成對 2004 年制定的《業權條例》的主要轉換機制作任何修訂。在此機制下，差不多所有現有的合資格土地均會在《業權條例》生效 12 年後自動轉至《業權條例》，例外的只有被註冊了抗轉換警告書的土地以及在轉換日期前文書已遞交註冊但仍未完成註冊手續的土地。不過，有回應人士明白自動轉換的程序存在風險。他們普遍理解政府須作出若干修訂，以更有效地管理有關風險，但該等修訂必須維持在自動轉換機制的基本框架內。

當局考慮過可否在現有的自動轉換機制內作出修訂，以處理已發現的問題。所得的結論是：

- (a) 可作出修訂，以明確管理知會備忘下申索的權益的優先次序；
以及
- (b) 可加入新條文，暫止已知擁有權不確定個案進行轉換，同時容許其他土地自動轉換。

自動轉換機制無論如何修訂，也無法完全清除有可能出現某些法律責任的不明確情況。不過，當局認為必須接受若干不明確情況，才可保障在現有物業確定轉換至新業權註冊制度後帶來更大的公眾利益。當局保證會制定適當措施，確保一旦自動轉換帶來任何法律責任，必能在維持土地註冊處服務使用者所須支付的費用和收費合理穩定的情況下得以妥善處理。當局現正審議有關措施的具體內容，稍後會作公布。

基於以上所述，當局擬繼續進行《土地業權(修訂)條例草案》(《條例草案》)的工作而不對 2004 年制定根本的自動轉換機制作出修訂。在《條例草案》擬提出關乎轉換的修改，只是加入有關處理轉換後知會備忘下權益的優先次序的修訂，以及暫止某些已知有問題的個案進行轉換的新條文。對於暫止轉換的新條文，我們會先擬備建議方案跟有關團體討論，才會發出新條文的草擬指引，處理因自動轉換可能引致的法律責任的措施並不涉及《業權條例》的修訂。

更正及彌償

第二份諮詢文件建議對現有的強制更正規則提出以下三項例外情況：

- (a) 在發現欺詐之前，受影響土地已經交還政府或已被政府收回；
- (b) 有關土地已轉至多個新擁有權；以及
- (c) 現時的擁有人是不曾接觸欺詐者的真誠買家。

就(a)項而言，回應人士普遍明白在把受影響土地交回原來的擁有人實際上並不可行的情況下，便須納入例外情況。不過，有回應者質疑交還土地予政府不是為作公共用途的個案是否也應這樣處理。此外，亦有議論提出先要撤銷目前《業權條例》下對前擁有人設定的彌償限制(有關限制指的是彌償款額的上限；以及若欺詐是發生在轉換之前便不能獲得彌償)，才可接受這個例外情況，否則仍會再出現前擁有人喪失物業卻無法獲得十足補償的風險。2004年提出的強制更正規則，目的正是要處理這個風險。

就(b)項而言，大部分回應人士質疑只因土地已轉至多個擁有權便作出例外處理是否恰當。有意見認為除非土地已進行重新發展，否則前擁有人仍應可以取回物業。一如對第(a)項例外情況的議論，回應者認為對於土地已重新發展的個案，若彌償的限制仍存在而不讓前擁有人恢復業權是不能接受的。

就(c)項而言，大部分回應意見贊成不論現時註冊擁有人的情況如何，仍應保留強制恢復前擁有人身分的規則。消費者委員會及香港律師會均支持為買家提供更大保障，但認為應即時給予首名真誠買家有關保障，而非諮詢文件所建議的延遲至對第二名真誠買家才給予保障。有意見認為「延遲不可推翻規則」可能會被濫用。此外，亦有意見表示必須先撤銷欺詐發生前的擁有人可獲的彌償限制，才會接受任何形式有關不可推翻規則的建議。

在考慮各方意見後，當局現正評估－對於管理日後彌償基金須面對的風險，以及物業擁有人(他們須繳付交易徵費以建立彌償基金)所須承受的財政影響來說－如果對強制更正規則加入例外情況的話，可否接受撤銷前擁有人可得彌償的限制。如果同意彌償限制可予以撤銷，便會在《條例草案》加入修訂，以容許在下述情況下對強制更正規則作例外處理：

- (a) 土地已因公共用途交還政府或已被政府收回；
- (b) 土地已被重新發展及已經轉至多個新擁有權。

下一步行動

我們會先發出暫止不確定業權進行轉換的新條文的具體建議，以供傳閱。有關建議將於短期內發出，以期讓相關討論能在2009年9月之前完成。

若上述新條文獲得接納，而且在是否修訂彌償限制以容許對強制更正規則加入一些例外情況方面能有決定，我們便會擬備最後一份《條例草案》的工作草擬本，供各有關團體審閱。我們的目標是在2009年年底前備妥這份工作草擬本，從而保留合理的時間考慮該條例草案及附屬規則，然後在2010年下半年提交立法會審議。

土地註冊處處長蘇啟龍



二零零九年七月十四日

連附件

對香港業主會若干意見的回應

隨文信件已大致闡述當局準備如何就轉換機制及更正的條文繼續工作。本附件旨在回應貴會在意見書提出的若干觀點。

貴會特別關注業主普遍對註冊制度將會出現的轉變缺乏認知。我們十分重視貴會的調查結果，定會加強有關宣傳工作，不但會向業界人士作出宣傳，亦會提高香港所有物業業主對有關轉變的認知。為此，我們或會邀請貴會就業主特別關注的事項提供意見，以便制定日後的宣傳計劃。

貴會問及日後在業權註冊制度下律師的角色。在新制度下，物業轉易程序仍會由律師處理。律師不單可向物業交易者就物業業權方面提供意見，還可就其他許多方面提供意見。此外，律師的工作，包括核實交易各方的身分、他們的行事權限、以及相關文件妥善簽立等，對物業交易的整體保障以及交易的健全性均具關鍵作用。根據《土地業權條例》，日後所有交易的註冊申請均須由律師核實。

至於地產代理的角色，將不會因業權註冊制度而有所改變。他們屆時的角色將與現時的沒有分別。

貴會亦關注新制度下買家和所有賣家可獲的保障。我們得指出，買家即使已簽署物業的臨時買賣合約及繳付臨時訂金，仍未可以註冊為有關物業的擁有人。只有在賣方簽立物業轉移文書，將物業轉移給該買家，以及該文書已向土地註冊處處長申請註冊後，買家才可成為有關物業的註冊擁有人。因此，賣家可在確定收到出售物業的款項後，才簽立轉移有關物業的文書。