

《土地業權條例》制定後
當局的跟進行動

註：本附件所列的項目編號與《土地業權條例草案》委員會報告附錄 VI 所列者相同。

A 部：訂立規則及規例

項目編號	跟進行動	目前情況
1.	<p>在條例草案原有第4(a)條(現為第13(a)條)的相關規例中，指明其他條例(例如《刑事罪行條例》(第200章)第153M條)所訂與處所有關的通知及命令，可透過甚麼方法根據第4(a)條(現為第13(a)條)註冊為其他成文法則明文規定的事項(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第26項)。</p>	<p>檢討所得的結論是，無須訂立具體規例或規則。有兩類發出的法庭命令可作考慮：</p> <p>(a) 不涉及業權歸屬的法庭命令，例如建築命令或封閉令；以及</p> <p>(b) 適用於支持傳轉的情況，例如根據《受託人條例》(第29章)第45條發出的歸屬令。</p> <p>就(a)項而言，命令本身會作為文書註冊；(b)項會按照註冊傳轉的程序。因此，無須就法庭命令的註冊事宜訂立特別規例或規則。這項原則也適用於通知，同樣無須就註冊事宜訂立特別規例或規則。</p>
2.	<p>查證現時有否任何關乎法庭的法例，對土地註冊處處長根據條例草案新的第6A條(現為第9條)行使權力作出規管，並研究是否需要訂立規例，以訂明有關的實施程序(2004年6月1日法案委員會第三十三次會議的跟進行動一覽第6項)。</p>	<p>查證後未有發現任何法庭法例規管土地註冊處處長行使權力。有關《土地業權條例》(“《業權條例》”)的法院規則(不論是否作為《高等法院規則》的一部分，還是作為一套獨立的規則)會為此訂立條文。</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
3.	制定建議予終審法院首席法官訂立規則，規管根據 條例草案第95條(現為第97條) 向法院提出申請的事宜(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第29頁)。	有關法院規則的法律草擬指示草稿已送交律政司審閱，以及草擬有關規則。我們會檢討有關規則的工作草擬本，然後發出進一步的修訂指示。其後工作草擬本將呈交終審法院首席法官以給予高等法院規則委員會審議。
4.	在《業權條例》生效之前訂立規例，訂明 條例草案第77(5)(c)條(現為第78(5)(c)條) 界定的“有利害關係的人”所指的人屬何類別(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第4項)。	檢討所得的結論是，有關土地註冊處處長作出、更改和刪除限制令的條文應予刪除。法庭作出的制止令，與土地註冊處處長作出的限制令基本上沒有區別，故兩種權力無需重複。再者，法庭作出的制止令屬最終命令，而土地註冊處處長作出的限制令則仍受法庭審核。
5.	有關上文第4項，在《業權條例》生效之前訂立各項相關規例，並在適當時候就《業權條例》的擬議生效日期，徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後在憲報刊登該條例的生效日期公告(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第5項)。	須制定修訂條例草案。有關修訂條例草案將連同所有必需的規例或規則提交立法會。當局在制定修訂條例草案時，會定出條例的生效日期。

B 部：擬備指引、指南及類似的文件

項目編號	跟進行動	目前情況
6	條例草案一經制定，即為律師、地產代理及其他執業人士擬備土地註冊處通函及其他指引刊物。在草擬這些文件時會徵詢相關專業團體的意見，並會在條例草案生效前印發該等文件(立法會 CB(1) 1425/03-04 (02)號文件第 4 項)。	土地註冊處已參考其他司法管轄區所擬備的類似指引，並已決定本港須擬備的文件的性質及範圍。待修訂條例草案的諮詢工作完成，便會立即展開草擬工作。在立法會審議修訂條例草案及規則期間，當局會同時就指引的草稿內容，諮詢香港律師會、地產代理監管局和香港銀行公會及其他相關團體的代表。在法例餘下部分通過時所要求之最終修訂(如有的話)完成後，上述文件將會在業權註冊制度實施的最後準備階段公布。
7	擬備類似英國土地註冊處處長發出的執行指引及說明摘要，解釋警告書、限制令及制止令的使用事宜，供市民及執業人士參考。當局也會確保上述文件，以及就條例草案所訂事項的註冊事宜發出的所有執行指引及說明摘要，在土地業權註冊制度實施之前備妥，而該等指引和摘要也會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽(立法會 CB(1) 1425/03-04 (02)號文件第 40 項)。	一如項目 6，待修訂條例草案定案後，便會開始草擬工作。有關指引將作為按照項目 6 擬備的刊物的一部份。所有指引均可在土地註冊處網站或其他途徑查閱。土地註冊處已就契約註冊制度製備互動指引，說明應如何擬備註冊摘要。日後將會利用類似的工具協助執業人士進行業權註冊的準備工作，並向他們講解這方面的最新知識。 土地註冊處正派遣人員前往已經實施業權註冊制度的海外司法管轄區接受培訓，確保員工能夠應付實際情況及新制度使用者的查詢，並能向所有客戶提供快捷有效的支援。

C 部：在條例草案獲制定後提出的進一步相應修訂

項目編號	跟進行動	目前情況
8.	由於現時以契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此會對相關法例作其他相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽第11項)。	《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 4(1)條規定法定產業權須以契據處置。香港律師會與當局均同意，《物業轉易及財產條例》和《業權條例》應獨立施行。對於可否根據《物業轉易及財產條例》第 4(1)條藉簽立契據來設定、終絕或處置土地的法定產業權，當局建議透過修訂第 4(1)條來訂明註冊土地的法定產業權的設定、終絕或處置，必須同時符合《業權條例》第 32(1)條和《物業轉易及財產條例》第 4(1)條。但香港律師會認為無須作出修訂。在檢討後，當局同意《業權條例》(適用於註冊土地)所訂立的規定，可為《物業轉易及財產條例》(適用於一般土地)作補充，因此不建議對《物業轉易及財產條例》第 4(1)條作出修訂。
9.	向民政事務局局長轉述以下意見，以便局長考慮對《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條“公用部分”的定義作出修訂：“公用部分”的原有定義和擬議修訂定義不夠全面，未能涵蓋一切相關情況，例如增補公契便可能不在該定義範圍內。有關定義亦未必能夠排除一種情況，即建築物有若干部分專供作公共用途，因而不屬公用部分(2004 年 6 月 15 日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第 9 項)。	助理法律顧問已澄清，他最關注的是《業權條例》第 53(5)條所載有關“公契”的定義，並不涵蓋現有業權轉易機制下的各類公契。當局已要求法律草擬專員修訂“公契”的定義，以把公契分契包括在內，並指示法律草擬專員修訂“業主”的定義，以把同一屋內不擁有整個地段中任何不分割份數的業主包括在內。

項目編號	跟進行動	目前情況
10.	在條例草案的範圍以外，考慮應如何處理與“祖”有關的情況下註冊為擁有人事宜，以解決法案委員會所關注的問題，即《新界條例》(第97章)第15條只規管與宗族、家族或“堂”有關的情況(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第14項)。	檢討所得的結論是，“祖”與《新界條例》(第97章)第15條之下的宗族、家族或“堂”相若。因此，“祖”可註冊成為擁有人，情況跟“堂”相同，如有司理獲委任，則可連同司理的姓名一併註冊。當局會就宗族、家族或“堂”的司理註冊事宜，在《業權條例》內增訂條文。
11.	邀請香港律師會處理《律師(一般)事務費規則》(第159章，附屬法例)的相應修訂，作為實施土地業權註冊制度的整體安排的一部分(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件第35頁)。	當局已邀請香港律師會處理此事。
12.	在條例草案制定與生效相距的兩年期間，檢討條例草案中對在現行契據註冊制度下備存的註冊紀錄的提述，即“在土地註冊處內備存的土地註冊紀錄”或“根據《土地註冊條例》(“《土註條例》”)備存的土地註冊紀錄”，並因應需要精簡有關用語(2004年6月15日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第15項)。	<p>當局已檢討有關提述，並建議在《土註條例》(第128章)內增訂條文，以表明：</p> <p>(a) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關“土地註冊紀錄冊”、“土地註冊處註冊紀錄冊”、“土地註冊處的紀錄”、“土地註冊處紀錄”、“在土地註冊處內備存的註冊紀錄”或類似用語的任何提述，一律解釋作根據《土註條例》或《業權條例》備存的註冊紀錄或紀錄(視乎情況而定)；以及</p> <p>(b) 除文意另有所指外，任何成文法則內有關“土地註冊處註冊紀錄冊”、“土地註冊紀錄冊”、“土地註冊處的紀錄”、“土地註冊處紀錄”、“在土地註冊處內備存的註冊紀錄”、“根據《土註條例》備存的註冊紀錄”或類似用語的任何提述，一律解釋作土地註冊處處長儲存在註冊資料</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
		卡和註冊電腦(《土地註冊規例》(第128A章)第2條所界定者)內的紀錄。
13.	確保任何與《物業轉易及財產條例》(第219章)不相符的條文，均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正(2004年6月11日法案委員會第三十五次會議的跟進行動一覽第28項)。	<p>有關比較《業權條例》與《物業轉易及財產條例》(第219章)的討論文件已送交香港律師會，以徵詢其意見。當局與香港律師會均同意，《物業轉易及財產條例》和《業權條例》應獨立施行。雙方均同意修訂《物業轉易及財產條例》第12A條，但對於該條例的下述條文，卻未能取得一致意見：</p> <p>(a) 第23A條 — 是否須訂明這項條文不適用於註冊土地；</p> <p>(b) 第53條 — 是否須訂明註冊規定；</p> <p>(c) 第56(1)條 — 是否須予修訂，以表明即使刪除《業權條例》附表3第90條，第56(1)條所載的任何規定也不會影響《業權條例》的條文。</p> <p>當局會與香港律師會再作磋商，以期取得一致意見。</p>
14.	在條例草案獲得通過直至土地業權註冊制度開始實施的一段期間，以附屬法例形式提出任何其他需再作的相應修訂，由立法會按先審議後訂立的程序審批制定(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第33項)。	贊同此舉。當局會在審議修訂條例草案時，將所有新增的相應修訂一併審議。經過立法程序後，修訂條例草案和相應修訂便會同時制定。

D 部：在條例草案獲通過成為法例後須予檢討的條文

項目編號	跟進行動	目前情況
15.	<p>在條例草案制定與生效相距的兩年期間進行若干研究，並與香港律師會及其他有關各方磋商，重新考慮助理法律顧問關注的下述事項：條例草案第 29(1)條(現為第 32(1)條)一律禁止透過根據條例草案註冊以外的其他方法，來設立、終絕、轉移、更改或影響土地，而第(2)款又對此作出說明，將會大大影響擁有人處置其物業的權力(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第2項)；</p>	<p>檢討委員會已審議第 32(1)和 32(2)條，並已決定任何土地處置均須註冊。這項決定與業權註冊制度確保業權清晰明確的精神一致。</p> <p>助理法律顧問曾就保留第 32(1)和 32(2)條的決定發表意見，並就退回租契和藉時效歸益權設定地役權提出進一步問題。當局就退回或終止租契提出下列建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 如以終止文書形式終止一份已註冊的租契，該份文書必須註冊；或 (b) 如以其他形式終止一份已註冊的租契，必須提出申請才可刪除相關記項。 <p>藉時效歸益權設定地役權時，或須以非同意警告書註冊。</p> <p>根據法律草擬專員的意見，條例草案應明文規定，除非或直至有關文書已經註冊，否則任何文書均不能有效地設立、終絕、轉移、更改或影響註冊土地或註冊長期租契或任何在土地或土地之上或租契的權益。傳轉或凌駕性權益則屬例外。《業權條例》會加入有關該等例外的條文。</p>
16.	<p>重新研究條例草案第 33(8)條(現為第 35(5)條)，並處理香港律師會因該條款保留當中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”一語而提出的關注事項(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第3項)；</p>	<p>香港律師會建議刪除第 35(5)條中“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”字眼，使第 35(5)條不僅適用於有關臨時買賣協議或買賣協議下權益的同意警告書，也適用於其他同意警告書。政府擬接納香港律師會的建議。</p>

項目編號	跟進行動	目前情況
17.	重新研究條例草案第 35(3)條(現為第 37(3)(b)條)，以釋除香港律師會的疑慮，因該會認為條例草案為註冊押記提供的保障恐怕過於有限(2004年6月21日法案委員會第三十九次會議的跟進行動一覽第5項)；	《業權條例》第 37(3)(b)條是要澄清，根據《業權條例》註冊押記，不會影響施行《物業轉易和財產條例》(第 219 章)第 44(2)條。《物業轉易和財產條例》第 44(2)條保留根據以法定押記方式作出的按揭，按揭人及承按人所享有的保障、權力及補救方法，猶如該按揭是以轉讓方式作出者一樣。《物業轉易和財產條例》還有其他條文就按揭人及承按人可享的權力和補救方法作出規定，例如第 49、第 50 和第 51 條。當局因此同意，如果《業權條例》第 37(3)(b)條只參考《物業轉易和財產條例》第 44(2)條，便會過於局限。經與香港律師會討論後，當局亦同意《物業轉易和財產條例》現時作出的保障應予保留。為了達到這個目的，第 37(3)(b)條應予刪除，並應在《業權條例》加入新條文。
18.	檢討條例草案第 43 條(現為第 45 條)，當中應考慮助理法律顧問的意見，就是隱含契諾應在註冊後而非在有關轉移簽署時生效(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第14項)；	香港律師會認為，隱含契諾應在文書日期生效。隱含契諾以及任何隱含契諾的摒除、改變和擴大均應在簽立文書的日期生效。此外，《物業轉易和財產條例》(第 219 章)第 35 條的效力將予保留，而不會受《業權條例》干擾。
19.	考慮如何處理助理法律顧問所關注的下述事項：由於條例草案第 81(4)條(現為第 82(4)條)提述“在業權註冊紀錄上的記項”，以致有一點並不清楚，就是對於根據《土註條例》(第 128 章)註冊的土地，當有人因欺詐或可使無效的交易而就該等土地提出更正要求時，可否在《業權條例》生效後作出更正(2004年6月18日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第8項)；及	若欺詐情況發生在首次註冊日期之前，當局不會作出彌償。法律草擬專員已收到指示，考慮是否需要作出修訂澄清這點，如果有需要，會在修訂條例草案中提出。

項目編號	跟進行動	目前情況
20.	<p>在適合的條例中訂立與條例草案第 92 條(現為第 94 條)相若而適用於尚未根據《業權條例》註冊的土地的條文後，檢討條例草案第 92 條的規定(2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 13 項)。</p>	<p>當局決定不會在《業權條例》或《土註條例》(第 128 章)和《土地測量條例》(第 473 章)分別加入條文處理同類事宜。我們會考慮在《土地測量條例》加入一系列條文，涵蓋為根據《土註條例》或《業權條例》註冊的土地確定地界以及為定出的土地界線圖註冊的事宜。我們亦會考慮廢除《業權條例》第 94 條，以《土地測量條例》的新條文取代；以及在《土地業權修訂條例草案》中加入相應修訂，以修訂《土地測量條例》。</p>

E 部：其他事項

項目編號	跟進行動	目前情況
21	在土地業權註冊制度臨近實施時，重新計算“彌償計劃：徵費率及其他事項”文件(立法會 CB(1)2207/02-03(06)號文件)附件 A 所載價值超過 3,000 萬元的物業的估計徵費率，然後考慮適用於每一物業價值的徵費率(立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第 15 項)。	工作正在進行。土地註冊處已聘請精算師覆檢彌償基金計劃的假設論點及營運的計算。由於已獲通過的《業權條例》修訂了轉制基制，因此徵費計劃也須予更改。建議的徵費將會與擬備中的《土地業權(收費與徵費)規則》一併列明。
22	待擬妥條例草案的條款後，便會與有關各方討論相關的程序、表格和文件。這項工作會與擬備條例草案所訂規例的工作同步進行，而在有關規例提交審批之前，會向委員作出介紹(立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第 18 項)。	有關程序和表格的初稿已經擬就，但在修訂條例草案的諮詢工作完成後須作檢討；之後會連同主要的規則交予香港律師會考慮。在有關規則提交委員會審批時，土地註冊處會向委員介紹該等規則，包括簡介擬定的程序及表格。
23	考慮公眾人士或公眾人士的代表律師在符合《個人資料(私穩)條例》(第 486 章)的規定的情況下，可如何按擁有人名字對物業進行查冊(立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第 20 項)。	為容許公眾在符合《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的豁免情況下按擁有人的名字對物業進行查冊，當局擬制訂條文，讓未獲履行裁決或法庭命令的人士可以提出申請，按擁有人的名字進行查冊。當局現正草擬詳細條文，以便與個人資料私隱專員公署及律政司磋商，並會透過《修訂草案》，把有關條文一併納入《業權條例》及《土註條例》(第 128 章)。原本的《業權條例》第 5 條(申請註冊紀錄)將會被刪除，並會加上有關備存其他註冊紀錄、目錄及紀錄的條文。
24	就土地業權註冊制度下備存的申請註冊紀錄，徵詢香港律師會的意見，以便法律執業者日後知道如何處理該註冊紀錄(2004 年 6	土地註冊處建議，《業權條例》所定的申請註冊紀錄應按《土註條例》(第 128 章)的註冊摘要日誌形式備存，而建議已獲香港律師會接納。

項目編號	跟進行動	目前情況
	月 15 日法案委員會第三十六次會議的跟進行動一覽第 16 項)。	
25	在條例草案生效前解決若干問題，例如根據條例草案第 44(1)條(現為第 46(1)條)，在土地業權註冊制度下須備存哪些文件。當局同意在條例草案獲通過成為法例後，與律師會解決此等問題(2004 年 6 月 17 日法案委員會第三十七次會議的跟進行動一覽第 23 項)。	業權人只須提供支持現有記項的文書。業權註冊的原則在於無須追查交易的背景資料，故無須以過往文書來證明業權。即使在現有的契據註冊制度下，業權契據的核證複本與契據的正本同樣獲得認受。因此，若要求提供文書的正本，便會較現行的制度更為繁苛。要證實文件是否偽造，也可依靠次要證據。
26	在適當時候提供英國相關判例的資料，說明法庭如何詮釋條例草案第 81 條(現為第 82 條)中“缺乏適當的謹慎”一語(2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 7(b)項)。	土地註冊處已徵詢一名英國御用大律師的意見，並已查閱有關判例法，將會基於有關法律意見，建議修訂《業權條例》第 82 條。
27	就鄉議局對有關“對轉換機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會 CB(1)1230/03-04(04)號文件)所提的意見，盡快向鄉議局作出回覆，並把有關覆函副本送交法案委員會(2004 年 6 月 18 日法案委員會第三十八次會議的跟進行動一覽第 25 項)。	土地註冊處已邀請鄉議局提名代表加入督導委員會。