

檢討後提出的其他主要事項

A. 為文書註冊的概念

根據《土地業權條例》(「《業權條例》」)的原本條文，任何處置(相對於文書而言的作為)均須註冊。就有關處置作出的文書，是用以支持註冊該處置的申請，而文書本身並無獲得註冊。

2. 為文書註冊是較為簡單直接的方法。如某宗交易須以文書形式才可達成，該宗交易在有關文書獲註冊前，不具效力。有關文書一經註冊，與該宗交易有關的註冊土地所涉權益便獲註冊。至於註冊土地的業權轉移，有關土地的業權在轉移文書獲註冊後歸屬受讓人。當局建議在《土地業權修訂條例草案》(「《修訂草案》」)的工作草擬本重訂有關內容。建議獲各方接納。

B. 文書須經註冊才具效力

3. 《業權條例》第 32(1)條規定，任何處置在獲註冊前，均不具效力。現建議重新草擬第 32 條，規定任何文書在獲註冊前，均不具影響註冊財產或註冊押記的效力，傳轉和凌駕性權益除外。不過，目前，根據其他的成文法則，有些證明書、命令、通知書及其他文件是無須獲註冊也具效力的。當局正檢討在業權註冊制度下，處理上述每種文件的方法。

C. 註冊日期

4. 根據《業權條例》，業權註冊紀錄的所有事項都不可推翻。任何處置在獲註冊前，均不具效力，因此註冊日期至為重要，必須明確。

5. 《業權條例》第 35 條規定註冊事項的優先次序。不論文書所示的日期為何，向土地註冊處處長遞交申請的先後次序，對於決定註冊事項的優先次序至為重要。換言之，遞交申請的日期決定優先次序，而註冊日期(不論其定義為何)則是決定授予有關土地業權的日期。

6. 除非即時進行註冊，否則遞交申請日期與實際註冊日期之間會有一段周轉期。由於有周轉期，如註冊日期就是在業權註冊紀錄上實際作出記項的日期，周轉期內便會出現擁有權真空的

情況。在完成註冊前，業權會不明確。因此，我們準備建議在《修訂草案》中訂明註冊日期即是遞交日期，此舉可確定某人成為註冊擁有人的日期。由於遞交註冊的日期亦即註冊擁有人的日期，因此有利害關係的人(通過其律師)可自行決定註冊日期。

D. 凌駕性權益

7. 《業權條例》規定，所有註冊物業均受《業權條例》第28條所述的凌駕性權益規限，不論該等權益是否已在業權註冊紀錄上登記。該等權益包括收地、終絕權利或設定地役權及工程費用的相關成文法則訂明的權利，以及任何關於該等權利的通知、命令及證明書。檢討發現，其他成文法則有關上述權利的條文與《業權條例》有牴觸。以下是一些例子：-

(a) 註冊的需要

有些條例強制規定必須註冊，但根據《業權條例》，凌駕性權益無須註冊。

(b) 法定押記的註冊

法定押記的處理方式不明確。

(c) 法定押記的解除

有些條例明確規定押記必須註冊，但沒有條文清楚說明如何解除已註冊的押記。

(d) 土地權的重收或轉歸

《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)，對有關重收的註冊摘要的註冊有明確規定。不過，重收或轉歸均可予撤銷，但撤銷的處理卻欠缺明確規定。

8. 當局正審議因應這些牴觸情況而作的修訂。

因時效歸益權而獲得的權利

9. 考慮到“Kong Sau Ching v Kong Pak Yan [2004] 1 HKC 119”一案，有意見要求擴大凌駕性權益的範疇，以便把藉時效歸益權取得的權利明確涵蓋在內。當局決定，凌駕性權益的範疇在現階段無須擴大。申索人如提出這類申索，可就有關物業註冊非同意警告書。如藉時效歸益權而獲得的權利經法律程序確立後，當局便可就有關物業註冊法庭命令。

逆權管有

10. 法律改革委員會已成立小組委員會，專責審議有關逆權管有的法律。根據《時效條例》(第 347 章)取得或將取得的權利均予保留，以作為《業權條例》第 28(k)條所述的凌駕性權益。土地註冊處會與該小組委員會保持緊密聯絡，並會在適當時考慮就《業權條例》增訂條文的建議。

E. 聯權共有的劃分

11. 根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 8(1)條，要劃分聯權共有，在法律上只可藉通知方式進行，由一名聯權共有人將通知送達其他聯權共有人，或藉文書方式進行。現建議《業權條例》增訂條文，以概括的方法處理劃分聯權共有事宜。不過，《業權條例》的註冊規定帶出一個劃分聯權共有的生效時間的問題，例如是在簽立或註冊劃分文書後，還是在送達通知書或更改有關聯權共有的記項後生效。《修訂草案》會就此加入修訂條文，予以闡明。

F. 其他法例須作出的相應修訂

12. 《業權條例》附表 3 就條例實施後其他法例須作出相關修訂之事，訂定條文。在檢討期間，當局發現了多個問題，須再作修訂予以澄清，包括：

(a) 與其他條例的配合

《業權條例》中有些條文指出，《業權條例》不會影響或妨礙其他條例施行，但是否對每宗個案均能如此，則須予覆檢。須就配合方面進行覆檢的其他例子包括：某條例強制要求某項文書註冊，但在《業權條例》下，該文書可能屬凌駕性權益而無須註冊；某條例規定的註冊效力，可如何在《業權條例》的註冊紀錄中反映；以及根據其他條例設定的押記，可如何按照《業權條例》得以註冊或解除。當局必須清除任何這類矛盾或不一致的地方。

(b) 其他成文法則內有關註冊文書的提述

在其他成文法則常會提述「《土地註冊條例》註冊文書」的權力。當局須就《業權條例》的文意，澄清這些

提述是指「根據《業權條例》註冊的文書」，還是「支持業權註冊紀錄內某個記項的文書」，又或兩者皆是。

(c) *設定押記*

不同的成文法則採取不同的方式設定押記。有些條例規定，在發生某些事情時或在註冊某些文書時，便屬設定押記。不過，有些條例，例如《水污染管制條例》(第 358 章)，則規定證明書的註冊文本已構成《物業轉易及財產條例》(第 219 章)所界定的法定押記。這種與《業權條例》不一致的情況必須清除。

(d) *「業主」的定義*

有些條例訂有「業主」一詞的定義。就《土地註冊條例》(「《土註條例》」)(第 128 章)而言，業主即使沒有根據該條例註冊，仍屬業主。就《業權條例》而言，業主如果沒有註冊，即非業主。因此，各條例所指「業主」的意義，必須闡明。

(e) *「可予註冊」一語的使用*

有些條例提述某項文書「可在土地註冊處註冊」。就《土註條例》(第 128 章)而言，該語句的意義可指已註冊的文書或未註冊但可提交註冊的文書。就《業權條例》而言，未經註冊的文書一律無效。當局須研究各項條例，確保《業權條例》不會引致非預期的效果。

(f) *有關優先權的特別規定*

有些成文法則對優先權自訂一套規定。例如，《床位寓所條例》(第 447 章)規定，根據該條例訂立的押記，須自其註冊日翌日起具優先權。《業權條例》的情況並非如此。現時條文並不清晰列明(就《業權條例》而言)應否把一項特別優先權規則適用於這種押記，而如果應該的話，相對於《業權條例》下的優先權，應如何處理該項特別優先權規則。

G. 法庭命令

13. 為保障業權註冊紀錄的完整性，以及確保利益相關各方不會受到任何隱藏事項的影響，法庭命令必須先行註冊，才具效力。就此或須作出修訂加以闡明。在宣布及註冊法庭命令前，先行註冊一份非同意警告書，便可保障藉該命令提出的申索。

H. 傳轉

14. 根據《業權條例》，傳轉無須註冊即具效力。註冊只確認藉法庭命令、法律的制定或實施而歸屬的權益。不過，《業權條例》的一個目的是確定業權，以及為物業買方確定應與何方交易。假如傳轉無須註冊便可生效，出現的風險是：與買方交易的註冊業主已因傳轉而不再持有物業的業權。假如傳轉須註冊後才生效，則會干擾相關的普通法及其他成文法則。兩者須同時兼顧。我們打算修訂《業權條例》，規定除了藉法庭命令的傳轉外，傳轉註冊只確認歸屬。至於藉法庭命令的傳轉，傳轉須待命令註冊後才生效。

I. 警告書

15. 根據《業權條例》，在關乎註冊同意警告書的處置的文書註冊後，所有在同意警告書註冊後才註冊的文書或事項的優先次序，須就處置而押後。押後只在處置註冊後才生效。在同意警告書獲註冊和處置獲註冊之間的時間內，可以註冊其他文書(例如法庭命令)。這些文書可能影響關乎同意警告書的處置能否獲得註冊。土地註冊處在檢討其他司法管轄權範圍有關保障處置的規定後，所得結論是，在香港的情況下，無須為此設置附加機制。

J. 知會備忘

16. 現時，非書面衡平法權益不可註冊。假如付出有值代價購買一項法定產業的買方在購買前已經作出合理查詢，並且不知道該產業涉及任何非書面訂明的權益，則該買家及其後承接其業權者不受該權益影響。

17. 根據《業權條例》附表 4，《土註條例》(第 128 章)已加入知會備忘條文，容許報稱權益持有人就其非書面訂明的權益發出通知。條文並非用以取替或干擾現有關於非書面訂明權益的法律，而權益持有人不會因沒有註冊而失去權益。買方仍須提出所需的查詢。

18. 待轉換至業權註冊制度後，根據《業權條例》，註冊知會備忘將視作非同意警告書，而所有在轉制後註冊的事項，均受其規限。假如在轉制前沒有註冊知會備忘，在轉制後，該權益對付出有值代價的買方而言將會無效。

19. 《土註條例》(第 128 章)已有條文，為條例適用的《土註條例》(第 128 章)土地關乎的各項非書面訂明權益，定出優先次序。不過，《土註條例》土地雖然在轉制後已視作為註冊土

地，但其所涉及的非書面訂明權益、知會備忘內載列的非書面訂明權益、新註冊的非同意警告書及視為非同意警告書的文件之間的優先次序仍有問題。當局已就這點擬備處理方案，但仍須再作考慮。

K. 《業權條例》內的定義

20. 《業權條例》內的定義業已經小心審議，確保可按原意應用於《業權條例》個別條文。

L. 政府的法律責任

21. 《業權條例》第 11 條訂明，政府只須就彌償條文所規定的範圍負上法律責任。這可能會讓政府免受其他侵權的申索。這並非條文的原意，故須予以修訂，以消除有關限制。

M. 標準條款文件存檔

22. 不少文書(例如銀行押記)所載的條款均屬標準條款。有建議讓銀行把常用文件的一套標準條款存檔。建議獲香港銀行公會接納。相關條文已載於《條訂草案》的工作草擬本。當局正考慮實務安排及可用的《土註條例》條文。

N. 限制令

23. 《業權條例》訂明，土地註冊處處長有權禁止交易進行。鑑於當局認為土地註冊處處長作出限制令的權力與法庭作出制止令的權力分別不大，因此決定可撤銷土地註冊處處長作出限制令的權力。既然兩者之中只有法庭的裁定才屬最終裁決，如果法庭可就土地註冊處處長行使有關申請限制令的決定進行檢討，便會不必要地增加訟費。

O. 土地註冊處處長作出的更正

24. 《業權條例》第 81 條訂明，土地註冊處處長只可在限定情況下更正業權註冊紀錄內出現的錯誤或遺漏(即如業權註冊紀錄出現的錯誤或遺漏屬於文書謬誤性質，又或有關錯誤或遺漏對擁有人的權益不會有關鍵性的影響)。除了這類個案外，其他錯誤或遺漏則須由利益相關各方透過法律程序解決。儘管某些錯誤或遺漏不屬於上述兩個範疇，但當局如有充分理由(例如土地註冊處處長認為不作出更正便會造成不公)，亦應該可無須透過法律程序予以更正。當局會在《修訂草案》就此加入修訂條文。

P. 彌償條文

25. 檢討工作除了處理法案委員會報告(附件 A 第 19 項)提出的事項外，亦檢視了彌償條文實施起來的整體情況。土地註冊處已就闡明這些條文實施情況的擬議修訂，徵詢持份者的意見。

Q. 不能轉制的個案

26. 調查有問題的土地註冊紀錄(見主文件第 13 至 16 段)結果清楚顯示，現有的《業權條例》未有設定條文讓土地註冊處處長藉以處理一些特殊個案，即在法定轉制日之前，仍無法決定可登記在業權註冊紀錄內的確實業權人的個案。若同一物業出現多於一個註冊紀錄，或在同一物業的註冊紀錄內有多於一名業權人，皆屬這類個案。除仔細審查上述有潛在問題的個案外，土地註冊處正準備在《業權條例》中加入新條文，以列明在轉制時如何處理一些尚未解決的個案。此舉旨在賦權土地註冊處處長可發出通知，指定某個註冊紀錄在法定轉制日不能獲得轉制。條文將指明可以發出有關通知的情況，並規定土地註冊處處長須向受影響各方給予充分知會，通知他們如要作出相應行動，便須在轉制日之前作出。受影響各方可向土地註冊處處長作出申述，或者向法院申請作出聲明。

R. 實際影響

27. 當局已考慮《業權條例》實施時所帶來的實際影響，以確定須否作進一步修訂，及日後發出指引時所須涵蓋的事項。已獲處理的問題包括：

(a) *有關政府租契的年期的開始日期及其屆滿日期*

《業權條例》第 4(2)條須予修訂，為以往所有的安排及對新土地的安排，加入更多條文。

(b) *過往紀錄*

保存及查閱過往紀錄的安排須予列明。

(c) *尚未登記的申請註冊列表*

倘相關註冊紀錄尚未開立、不能找到或者並不存在，待處理的申請便不能記入業權註冊紀錄內。當局決定備存一份尚未登記的申請註冊列表，以記錄這些待處理的申請，方便查考。

(d) *拒絕／暫止註冊的權力*

當局正擬備暫止或拒絕申請的準則及程序。

(e) *可註冊文書或事項*

當局正就現行每項文書的獲註冊可能性進行考慮，以提供清晰指引。

(f) *另行註冊*

地役權或契諾均可憑藉轉移文書一併設立。當轉移文書獲註冊時，不宜把有關權益亦視作已經註冊。土地轉移的申請並未有提述這些權益，因此應另行為這些權益註冊。當局正就此擬備相關程序和表格，以及訂定所需費用。

(g) *新土地的首次註冊*

《業權條例》第 4 部分是關於新土地的業權註冊。新土地的業權註冊申請會由地政總署署長遞交。當局現正就遞交程序及時間表進行測試。

政府可批出土地作為新土地的增批地段。當局正考慮如何為增批土地註冊，並研究把有關條文應用到新土地增批地段的註冊時會遇到的實際困難。

(h) *長期租契的首次註冊*

須加入規定，容許由非第一承租人的人士提出註冊長期租約申請。

(i) *業權證明書*

第 29(1)條就簽發業權證明書有所規定。當局正考慮作出若干修訂，只容許轉制後為土地進行的首次(或其後的)轉讓註冊時提出申請；現正就證明書的簽發、註銷及管理擬備相關程序。

(j) *註冊押記的償付*

根據《業權條例》第 41 條，如土地註冊處處長信納某押記款項已經全數償付或部分償付，或有關押記的條件已經履行或部分履行，便得刪除或更改業權註冊紀錄上有關該押記的記項。如集體政府契約有按揭的備註，但沒有註明按揭金額或按揭條件，土地註冊處處長行使上述權力時會有困難。至於調查按揭金是否已經償付，或

按揭條件是否已經履行，則不屬土地註冊處處長的管理範圍。當局已決定刪除第 41 條，以及擴大《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 12A 條的範圍，就已註冊土地而言，如法庭信納針對某土地的註冊押記條件已獲部分或全部履行，便有權宣布有關土地可獲解除押記，並且發出解除押記令。

(k) *加蓋印花和印花稅*

《業權條例》第 60(1)條規定，法律規定須加蓋印花的文書除非已加蓋印花，否則將不可獲得註冊。為確保該條文獲得遵行，以及註冊不會因加蓋印花的過程而受到拖延，我們會繼續諮詢印花稅署署長；並且就第 102(1)(m)條的實施問題繼續進行諮詢。

(l) *遺產代理人擁有不受限制的售賣土地的權力*

根據《業權條例》第 66 條，遺產代理人若以其代理人身分註冊為註冊土地的擁有人，便擁有不受限制售賣該土地的權力。不過，民政事務局局長認為，上述權力應予限制，須受《遺囑認證及遺產管理條例》(第 10 章)規限。我們正研究須否作出修訂。

(m) *破產時產生的傳轉*

《業權條例》第 67(1)條規定，破產案受託人有權註冊為該土地的擁有人，但在該破產案受託人的姓名後須加上「作為破產人 的財產的受託人」字樣。由於在業權註冊紀錄中就受託人的姓名要作出記項，因此如要更改受託人，每次均須向土地註冊處處長提出申請，以更改有關記項。此安排在推行時會有實際困難。當局正與破產管理署署長商討解決方案。

(n) *供送達用的地址*

《業權條例》第 95 條授權土地註冊處處長向該條文所述的人發出通知書，要求該人向處長提供作送達之用的地址。不過，這項條文能否執行存在疑問，因為土地註冊處處長可能從來沒有該人的地址以向其發出通知書。此外，現時並無特定機制用以備存最新的地址。

(o) *物業轉讓的實務運作*

《業權條例》的條文須配合物業轉讓實務運作。當局計劃邀請律師事務所協助，就一些主要範疇(例如土地合併

及分割、新的土地發展、土地買賣、押記)進行模擬物業轉讓交易。當局正擬備轉讓表格和註冊申請表。

土地註冊處

2007 年 5 月