

## 业权注册影片字幕

### 角色

Wesley — 朋友 A

Anna — 朋友 B

Tracy — 朋友 C（英国回流香港）

### 字幕

Wesley: 六！ 一...二...三...四...五...六。

Anna: 你踩在我的土地！你这次糟糕了，我这块地建有房屋和酒店，你要付过路费十二万八千元！看来你没有那么多现金，我提议用这个价钱买下你所有的土地，你把你的地契全都交给我。

Tracy: 为何这款游戏在买卖土地时仍要把地契交给新地主那么落后，是否香港的特别版本？我以前在英国，买楼只是需要签份文件，然后将文件递交当地部门办理注册，不用保存地契直至将来卖楼时交给新业主这么麻烦。

Anna: Tracy 你从英国回来，亦在当地置业，难怪这么熟悉英国的情况！其实，很多实行普通法的国家，例如英国、澳洲和新加坡，都是实行你所提及的『土地业权注册制度』，透过在当地的土地注册处申请注册来确立物业的业权。与这些国家不同，香港实行『契约注册制度』，注册可以保障该份文书的优先次序，但不能保证该份文书有法律效力。

Tracy: 那么在香港，是否即使土地登记册显示该买家为注册业主，也不等于法律承认他是真正的业主？

Anna: 如果物业的上任业主的业权契约出现问题，或业权受到没有注册的土地权益所影响，在法律上是不属于妥善完好的业权。所以在香港买卖物业，买家需要聘请律师翻查过往至少 15 年与物业有关的业权契约。如果遗失了当中一份契约，便可能会影响该业权，到卖楼时就会有麻烦。

**Tracy:** 如果物业曾多次转手，业主要用很多地方才可以保存全部契约，要翻查这么多年的契约亦需要很多时间！游戏都会与时俱进，为玩家定期更新。那么香港会否参考外国，考虑实行『土地业权注册制度』呢？

**Wesley:** 这个我知道。我快将买楼和结婚，早前特意参加了一个土地业权的讲座。原来香港已经制定了《土地业权条例》，现正进行条例实施前的检讨工作。在业权注册这个新制度下，业权注册纪录上的注册业主，是得到法律承认的真确业主，所以买家只需要简单地在土地注册处进行查册便可确认谁是业主，毋须翻查以往的业权契约来确定业权。物业的交易程序简化了，亦大大减少业主要保管契约和文件的数量。

**Tracy:** 我有时候会看见新闻报导物业骗案。如果有人以真金白银买楼，但发现原来卖家是假冒的业主，那么被骗的买家和真业主怎么办？

**Wesley:** 如果买家以真金白银买楼并已入住物业，他可以继续拥有该物业。如果真业主因为被欺诈而令业权注册纪录错误或出现遗漏，导致他丧失业权和蒙受损失，他可以向『土地业权弥偿基金』索偿。由于弥偿基金的收入是来自业主申请注册时所缴交的征费，为了确保征费率保持在一个可以负担和接受的水平，弥偿金额是设有赔偿上限的。

**Tracy:** 听来这个新制度都不错，那么何时会开始实施？

**Wesley:** 为了让香港市民可以早日享受这个新制度带来的好处，政府建议先在新批出的土地实行新制，现有土地会继续沿用旧制，待大家熟悉了新制的运作后，再立法将现有的土地都转换到新制。政府一直与主要持份者讨论这个『新土地先行』方案，当与主要持份者达成共识后，便会把修订草案交给立法会审议。**Tracy,** 轮到你，快点掷骰子。

**Anna:** 你别扯开话题装傻，快些把所有地契交给我。