

訂購「物業把關易」的 條款及條件

1. 用戶在申請表內所提出的申請一經批准，即構成土地註冊處與用戶之間的一項協議(下稱「**本協議**」)，由土地註冊處按照本條款及條件，向用戶提供第 3 條中所界定的服務(下稱「**物業把關易**」)，服務期及訂購費用以申請表內所載明的為準。本協議涵蓋以下文件－即用戶已簽署的申請表(包括其附件)、本條款及條件，以及用戶的申請表中所提述的收集個人資料聲明。用戶提供的個人資料將受收集個人資料聲明中的政策規限。
2. 在本條款及條件中，除文意另有所指外－
 - 2.1 「**土地登記冊**」就任何特定土地物業而言，指土地註冊處處長為《土地註冊規例》(第 128A 章) (「**規例**」) 第 14 條的目的而為該土地物業備存的那部分註冊電腦紀錄；
 - 2.2 土地登記冊的「**物業參考編號**」就任何特定土地物業而言，其涵義與規例第 2 條中所訂明的相同；
 - 2.3 「**天**」數指曆日；
 - 2.4 「**申請表**」指土地註冊處就訂購「物業把關易」的指定申請表；
 - 2.5 凡提述任何電郵地址(包括物業把關易電郵地址及物業把關易附加電郵地址(如適用))、通訊地址或傳真號碼，須當作為提述在土地註冊處紀錄上所顯示最後所知的電郵地址、通訊地址及傳真號碼；以及
 - 2.6 凡指男性的字及詞應被解釋為可指中性或女性，反之亦然；而凡屬單數的字及詞亦可指眾數，反之亦然。
3. 「**物業把關易**」是指土地註冊處就某特定土地物業的土地登記冊於某段訂購期內向用戶提供的一項通知服務。該服務旨在方便用戶監察有否影響其物業的文書遞交註冊。要就某特定物業的土地登記冊(「**選定登記冊**」) 訂購是項服務，用戶必須是土地註冊處備存的土地登記冊上所顯示的該物業的現時業主。用戶須向土地註冊處提供該物業的物業地址或該物業的土地登記冊的物業參考編號以識別該特定物業及選定登

記冊。用戶的申請一經批准，土地註冊處會就選定登記冊提供「物業把關易」服務，而選定登記冊的物業參考編號及其內所載的物業地址會在向用戶發出的客戶付款收據上列明。在訂購期內，每當有涉及該物業並以選定登記冊為註冊對象的文書已交付到土地註冊處根據《土地註冊條例》(第 128 章) 辦理註冊或正由土地註冊處根據該條例處理相關的註冊事宜時，土地註冊處會在有關註冊程序進行期間的下述一個或多個不同階段(如適用)向用戶發送電郵通知書(「物業把關易通知書」)，並提供該文書的某些基本資料：

- 3.1 當文書在土地登記冊的「等待註冊的契約」一欄中出現時，即文書的有關資料已按規例第 10(d)(i)條規定記入選定登記冊內。
- 3.2 當文書已從土地登記冊的「等待註冊的契約」一欄中移除時，即先前按規例第 10(d)(i)條規定記入選定登記冊內的文章資料已不論因何種理由被移除。
- 3.3 當文書的註冊及影像處理工作完成時，即文書已按規例第 14 條規定完成註冊，並已按規例第 21(1)(a)(ii)條規定可供查閱。

文書的註冊工作完成後，土地註冊處不會再就該已註冊的文書發出物業把關易通知書。

4. 用戶在申請訂購「物業把關易」時，須就每個選定登記冊預先向土地註冊處悉數繳付全期的訂購費用。訂購費用按訂購服務的類別及訂購期的長短而有所不同。有關訂購服務類別、訂購期及訂購費用的詳情已於申請表內載明，土地註冊處有權不時予以更新而不作事先通知。除非本協議中另有訂明，所有已繳付的訂購費用將不獲退還。
5. 如訂購費用是以個人支票繳付，土地註冊處可在支票已結算及已實際上收到該筆訂購費用的全數後，才向用戶提供「物業把關易」。屆時儘管開始提供該項服務的時間可能會後於申請表上所指定的「訂購服務開始日期」，土地註冊處不會部分退還或按比例扣減訂購費用。
6. 服務續期及新增訂購項目的費用：
 - 6.1 「物業把關易」的現有用戶如就其選定登記冊的「物業把關易」正式申請續訂另一段訂購期，並於續約限期之前，即從現有訂購期屆滿日起計不少於 7 天前(「續約限期」)，將續期申請遞交土地註冊處，可以繳付服務續期的訂購費用。

- 6.2 在選定登記冊的「物業把關易」續約限期過後，或於選定登記冊的「物業把關易」不論因何種理由被終止後，用戶如欲再就該同一土地登記冊訂購「物業把關易」，須提交新的申請並繳付新申請的訂購費用。
- 6.3 用戶日後若要在同一帳戶下新增任何訂購項目，該新增項目將被視作新的申請而須繳付新申請的訂購費用。
7. 用戶須自行購置電腦設備、流動裝置（如適用）及軟件，以及獲取有關技能或其他技術支援，以便閱覽土地註冊處在「物業把關易」下所發出的通知或訊息及所提供的資料或數據。
8. 有關收取物業把關易通知書及其他通訊的電郵地址：
- 8.1 用戶須提供一個有效的電郵地址，用以收取土地註冊處在「物業把關易」下所發出的物業把關易通知書及其他通訊（「**物業把關易電郵地址**」）。土地註冊處在「物業把關易」下所發出的通知及所提供的資料或數據，將以電子方式發送至用戶的物業把關易電郵地址。
- 8.2 用戶可選擇提供一個有效的附加電郵地址（「**物業把關易附加電郵地址**」），供其授權收件人收取由土地註冊處發出的物業把關易通知書及其他通訊的副本。土地註冊處擁有絕對酌情權決定是否就所有由土地註冊處向用戶發出的物業把關易通知書及其他通訊以副本形式發送至物業把關易附加電郵地址，而無任何法律責任必須發送該等副本。
9. 有關接收提示短訊的流動電話號碼：
- 9.1 用戶可選擇提供一個有效且可接收短訊的香港流動電話號碼，用作接收提示短訊。每當土地註冊處發出物業把關易通知書及其他通訊至物業把關易電郵地址時，土地註冊處擁有絕對酌情權決定是否發送提示短訊至用戶提供的流動電話號碼，而無任何法律責任必須發送該等提示短訊。用戶所提供的流動電話號碼，土地註冊處只會用於發送提示短訊及與用戶之間的其他通訊。在無損下文第 22 條條款下，土地註冊處無須就用戶提供不正確或不完整的資料而引致未能或延遲發送提示短訊負上法律責任。
- 9.2 用戶在離開香港外遊前，需向其流動通訊服務供應商查詢其外遊

地點有否提供漫遊服務及相關收費。如未有提供漫遊服務，用戶身處外地時可能接收不到提示短訊。無論在任何情況下，土地註冊處無須承擔因用戶選用提示短訊服務而引起或導致的任何成本、收費、損失或開支。

- 9.3 支援提供提示短訊服務的第三方（包括但不限於電訊公司及互聯網服務供應商）既非土地註冊處的代理人或合夥人，亦不代表土地註冊處。土地註冊處與此等第三方不存在任何代理、合夥、聯營或其他關係。土地註冊處不會就第三方的任何行為或遺漏而直接、間接或相應引致的任何損失或損害負上法律責任。
10. 用戶須保證其不時在申請表或任何其他土地註冊處指定表格中向土地註冊處提供的所有電郵地址（包括物業把關易電郵地址和物業把關易附加電郵地址（如適用））及用作接收提示短訊的流動電話號碼（如適用）均屬有效，以及用戶及/或其授權收件人（如適用）有全權或獲授權使用它們。用戶備悉並同意，土地註冊處可假設該等電郵地址及流動電話號碼是用戶本人及/或其授權收件人（如適用）自用並且是為收取由土地註冊處發送與本協議相關的通知、訊息、資料或數據而提供的，土地註冊處可按照此假設而行事。用戶須保證土地註冊處若因用戶及/或其授權收件人（如適用）違反此項保證而面對任何索償時，將不會蒙受任何損害，並會獲得十足彌償。
11. 用戶備悉並同意，就發送提示短訊，土地註冊處會把用戶所提供的流動電話號碼交予土地註冊處的短訊服務供應商，以及土地註冊處在「物業把關易」下所發送的通知、訊息、資料或數據亦會向有關紀錄上用戶所提供的任何電郵地址（包括物業把關易附加電郵地址）的電郵帳戶/流動電話號碼的持有人披露。如土地註冊處在本協議下須向用戶發送任何通知書或通訊，土地註冊處在將之發送至物業把關易電郵地址後，即已履行其責任。由 2019 年 6 月 14 日起，用戶不再享有經用戶提供給土地註冊處的另一個電郵地址收取物業把關易通知書提示訊息的選項。但在 2019 年 6 月 14 日以前已申請收取提示訊息的用戶，土地註冊處會繼續在現有訂購期內提供有關服務。至於是否發出提示訊息，土地註冊處擁有絕對酌情權，而無任何法律責任必須發出該等提示訊息。為免生疑問，在訂購期續期之後，將不會繼續提供此項提示訊息服務。
12. 土地註冊處並不保證藉以收發資料、通知、通知書或訊息的聯機網絡的可靠性。在提供「物業把關易」時，土地註冊處只負責將物業把關易通知書從該處的電子系統發送至有關物業把關易電郵地址，並不保證

該等通知書必定抵達有關物業把關易電郵地址或用戶。

13. 有關用戶使用認證碼：

13.1 土地註冊處核准用戶「物業把關易」的首次申請後，會為用戶開立並管理一個帳戶（「用戶帳戶」）。

13.2 於 2015 年 7 月 20 日至 2019 年 1 月 27 日之前開立的電子提示服務帳戶（於 2019 年 1 月 28 日將重新命名為「物業把關易」），用戶可選擇申請與其用戶帳戶相關的獨有認證碼（「認證碼」），讓其日後可以郵寄或速遞服務或在網上就服務續期、更改資料或土地註冊處不時公布的其他類別的服務提交申請。如用戶在該等申請表中所提供的認證碼不正確或無效，土地註冊處將拒絕有關申請，並會通知用戶須重新提交申請。對於查核已遞交申請表內所提供的認證碼是否正確或更正錯誤認證碼的要求，土地註冊處概不受理。

13.3 用戶須採取一切可行措施，防止其獲編配的認證碼遭濫用或外洩，並須就任何該等情況所引起的一切不良後果承擔風險。用戶一旦得悉或合理地懷疑認證碼遭濫用或外洩，必須即時報知土地註冊處。報告須以書面作出及標明有關物業的地址、物業參考編號或用戶帳戶編號，並透過電郵、傳真或郵寄方式遞交。在土地註冊處接到認證碼遭濫用或外洩的報告並因而停止認證碼被進一步使用之前，土地註冊處可憑認證碼行事。

13.4 由 2019 年 1 月 28 日起，用戶不再享有申請認證碼的選項。本處不會再編配新的認證碼，因遺失而要求補發認證碼的申請也將不會受理。但對於仍然持有認證碼的用戶，上述 13.2 至 13.3 條仍然適用。

14. 土地註冊處核准用戶有關選定登記冊的「物業把關易」的申請或續訂服務的申請後，會向用戶在申請表上所提供的物業把關易電郵地址、物業把關易附加電郵地址（如適用）及流動電話號碼（如適用）發送一個核實電郵及核實短訊（如適用）。用戶及/或其授權收件人（如適用）如在土地註冊處就選定登記冊的「物業把關易」發出的客戶付款收據發出日期起計的 3 天內未有收到核實電郵及/或核實短訊（如適用），用戶應立即透過電郵、傳真或郵寄方式書面通知土地註冊處，通知內須標明有關物業的地址、物業參考編號或用戶帳戶編號，以便土地註冊處作出覆核。

15. 在有關土地物業的擁有權改變後終止「物業把關易」：

以下情況一旦出現，土地註冊處可終止選定登記冊的「物業把關易」：-

15.1 在規例第 21(1)(ea)(ii) 條中所述的紀錄中，用戶不再是選定登記冊上所顯示的現時業主；或

15.2 土地註冊處已封存選定登記冊，而一般情況下，土地註冊處不會再接受涉及該已封存選定登記冊的文書註冊。

土地註冊處會以電子方式將終止服務通知書發送到用戶的物業把關易電郵地址，通知用戶有關「物業把關易」已被終止。如有關的「物業把關易」是根據本條款終止的，用戶將不獲退還任何部分的訂購費用。

16. 用戶終止其「物業把關易」：

16.1 在規例第 21(1)(ea)(ii)條中所述的紀錄中，用戶一旦不再是選定登記冊上所顯示的現時業主，須立即以指定表格通知土地註冊處終止選定登記冊的「物業把關易」。

16.2 用戶亦可在任何時候，於預定終止日期不少於 7 天前，以指定表格向土地註冊處申請終止選定登記冊的「物業把關易」。如標明的預定終止服務日期適逢假期/土地註冊處非工作日或在連續假期/土地註冊處非工作日之中，土地註冊處擁有絕對酌情權決定是否在標明的預定終止服務日期或連續假期/土地註冊處非工作日之後的 2 個工作天內完成其終止服務的要求。

如根據本條款終止「物業把關易」，用戶將不獲退還任何部分的訂購費用。

17. 由土地註冊處發出通知終止服務或因用戶違反協議而終止服務：

土地註冊處可以下列任何一種方式終止選定登記冊的「物業把關易」：-

17.1 由土地註冊處一方發出通知終止服務：在不少於以下所列明的天數前，向用戶的物業把關易電郵地址發出事先通知而無須給予任何理由：

(i) 就訂購 24 個月服務的協議而言：不少於 18 天

土地註冊處若根據本款發出終止服務通知，會在終止服務後的一個合理時間內，就尚未屆滿的訂購期將訂購費用以逐天計算為基礎按比例部分退還用戶但不附任何利息。

(ii) 就一次過訂購方式的協議而言：不少於 21 天

土地註冊處若根據本款發出終止服務通知，會在終止服務後的一個合理時間內，按訂購期為 9 年的假設下，就尚未屆滿的訂購期將訂購費用以逐天計算為基礎按比例部分退還用戶但不附任何利息。

17.2 因用戶違反協議而終止服務：如用戶違反本協議中任何條款或條件，土地註冊處可即時發出書面通知，述明違反協議的性質（「**違反協議通知**」），以終止「物業把關易」。該通知會在發送給用戶的物業把關易電郵地址後或於通知上所述的一個較後日期生效。在根據違反協議通知所採取的任何行動中，土地註冊處可以用戶的任何違反協議行為作依據，縱使該等行為並未在違反協議通知中述明或準確述明。如有關的「物業把關易」是根據本款終止的，用戶將不獲退還任何部分的訂購費用。

18. 土地註冊處或用戶根據上文第 15、16 或 17 條條款終止「物業把關易」，將無損土地註冊處因用戶先前違反同一條款或條件或違反任何其他條款或條件而產生或可能已產生針對該用戶的任何權利或索償。

19. 除用戶外，任何其他人士均不得使用土地註冊處在「物業把關易」下所發出的任何通知或訊息及所提供的任何資料或數據。除用戶本人私用外，該等通知、訊息、資料或數據不得用作任何其他用途。不論是以原來形式或任何其他形式，不論是以有值代價與否，用戶及/或其授權收件人（如適用）均不得將該等通知、資料或數據作借出、出租、特許使用、轉移或再出售用途。如有關使用並非構成用戶本人私用的一部分，用戶及/或其授權收件人（如適用）不得以任何形式或方法複印、複製或傳送該等通知、訊息、資料或數據或其中任何部分給任何其他人士使用。

20. 用戶及/或其授權收件人（如適用）不得將土地註冊處在「物業把關易」下所發出的任何通知或訊息及所提供的任何資料或數據用於任何違法或土地註冊處認為不良的活動上，尤其是不得用於任何違反《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）或《版權條例》（第 528 章）的任何

條文的活動上。何謂「不良的活動」，全由土地註冊處作最終決定。用戶須就其授權收件人在本協議下的任何違反行為負上法律責任。

21. 土地註冊處無須對在「物業把關易」下發送予用戶及/或其授權收件人（如適用）的通知或訊息及所提供的資料或數據的準確性、完整性或一致性負責，其後亦無須就已向用戶送出的通知、訊息、資料或數據作任何修改或更正。
22. 在法律所容許的範圍內，土地註冊處或任何土地註冊處委託提供提示短訊服務的電訊公司無須就因使用「物業把關易」或與該服務有關的任何錯誤、遺漏、不足之處或欺詐行為，或提供「物業把關易」及提示短訊服務有任何故障或延誤而直接或間接引致的任何損失或損害對用戶或任何其他人士負上法律責任，不論該等損失或損害是否由土地註冊處及/或短訊服務供應商的任何行為、遺漏或過失或任何其他原因（包括疏忽）所導致。
23. 土地註冊處擁有絕對酌情權選擇其認為是可靠及合理的發送方式送遞資料，但不保證「物業把關易」或提示短訊所提供的資料會及時送遞或符合用戶的任何特定目的。
24. 更改用戶帳戶的資料或詳情：
 - 24.1 用戶在土地註冊處紀錄上的帳戶資料、服務詳情或訂購詳情如有任何更改，須透過遞交一份更改資料申請表（表格 LR/EAL/2）通知土地註冊處，有關程序須按該表格內所述的進行。除非本協議中另有說明，填妥的更改資料申請表須於申請表內標明的預定更改日期起計不少於 7 天前遞交土地註冊處。在實際接到更改資料申請表後的 7 天期屆滿前，土地註冊處無須按照用戶的更改要求行事。在不抵觸上文第 16.2 條條款的情況下，如標明的預定更改日期適逢假期/土地註冊處非工作日或在連續假期/土地註冊處非工作日之中，土地註冊處擁有絕對酌情權決定是否在標明的預定更改日期或連續假期/土地註冊處非工作日之前或之後的 2 個工作天內完成所要求的更改。
 - 24.2 土地註冊處核准用戶有關更改紀錄上的物業把關易電郵地址、物業把關易附加電郵地址及/或用作接收提示短訊的流動電話號碼的要求及於電腦系統更新資料後，會同時向用戶及/或其授權收件人新的電郵地址和新的流動電話號碼（如適用）及先前提供但將被取代的電郵地址和流動電話號碼（如適用）各發出一個核實

電郵及/或核實短訊(如適用)。用戶及/或其授權收件人如在標明的預定更改日期最遲 3 天後仍未收到核實電郵及/或核實短訊(如適用)，用戶應立即透過電郵、傳真或郵寄方式書面通知土地註冊處，通知內須標明有關物業的地址、物業參考編號或用戶帳戶編號，以便土地註冊處作出覆核。

25. 在無損本協議下所容許的其他通訊或聯絡方式的原則下，土地註冊處須向用戶發出的任何書面通知亦可郵寄至用戶的郵遞通訊地址或傳真至其傳真號碼。

26. 土地註冊處更改合約條款、所提供數據類別等的權利：

26.1 土地註冊處保留權利，可不時修改在「物業把關易」下所發出的通知或訊息及所提供的資料或數據的任何特定格式、設計及/或傳送媒介，並可增刪及/或更改在「物業把關易」下所提供資料的種類，但會在不少於 14 天前向用戶的物業把關易電郵地址發出書面通知。

26.2 土地註冊處保留權利，可不時修訂本協議內的條款及條件，但會在不少於 7 天前向用戶的郵遞通訊地址或物業把關易電郵地址發出書面通知。用戶如在有關修改生效日期之前沒有提出異議，或在有關修改生效日期後仍然繼續使用「物業把關易」，即當作以行為方式接受了有關修改並因此受其約束。

27. 用戶在本協議下的權利屬其個人所有，用戶不得將該等權利及任何已向土地註冊處繳付的訂購費用給予或轉移給任何第三者。

28. 本協議須受香港法例規管和根據香港法例解釋。各方之間因本協議而引起的任何爭議，須交由在香港具有司法管轄權的法院或審裁處判決。