

業權註冊影片字幕

角色

Wesley — 朋友 A

Anna — 朋友 B

Tracy — 朋友 C (英國回流香港)

字幕

Wesley：六！ 一...二...三...四...五...六。

Anna：你踩在我的土地！你這次糟糕了，我這塊地建有房屋和酒店，你要付過路費十二萬八千元！看來你沒有那麼多現金，我提議用這個價錢買下你所有的土地，你把你的地契全都交給我。

Tracy：為何這款遊戲在買賣土地時仍要把地契交給新地主那麼落後，是否香港的特別版本？我以前在英國，買樓只是需要簽份文件，然後將文件遞交當地部門辦理註冊，不用保存地契直至將來賣樓時交給新業主這麼麻煩。

Anna：Tracy 你從英國回來，亦在當地置業，難怪這麼熟悉英國的情況！其實，很多實行普通法的國家，例如英國、澳洲和新加坡，都是實行你所提及的『土地業權註冊制度』，透過在當地的土地註冊處申請註冊來確立物業的業權。與這些國家不同，香港實行『契約註冊制度』，註冊可以保障該份文書的優先次序，但不能保證該份文書有法律效力。

Tracy：那麼在香港，是否即使土地登記冊顯示該買家為註冊業主，也不等於法律承認他是真正的業主？

Anna：如果物業的上任業主的業權契約出現問題，或業權受到沒有註冊的土地權益所影響，在法律上是不屬於妥善完好的業權。所以在香港買賣物業，買家需要聘請律師翻查過往至少 15 年與物業有關的業權契約。如果遺失了當中一份契約，便可能會影響該業權，到賣樓時就會有麻煩。

Tracy：如果物業曾多次轉手，業主要用很多地方才可以保存全部契約，要翻查這麼多年的契約亦需要很多時間！遊戲都會與時並進，為玩家定期更新。那麼香港會否參考外國，考慮實行『土地業權註冊制度』呢？

Wesley：這個我知道。我快將買樓和結婚，早前特意參加了一個土地業權的講座。原來香港已經制定了《土地業權條例》，現正進行條例實施前的檢討工作。在業權註冊這個新制度下，業權註冊紀錄上的註冊業主，是得到法律承認的真確業主，所以買家只需要簡單地在土地註冊處進行查冊便可確認誰是業主，毋須翻查以往的業權契約來確定業權。物業的交易程序簡化了，亦大大減少業主要保管契約和文件的數量。

Tracy：我有時候會看見新聞報導物業騙案。如果有人以真金白銀買樓，但發現原來賣家是假冒的業主，那麼被騙的買家和真業主怎麼辦？

Wesley：如果買家以真金白銀買樓並已入住物業，他可以繼續擁有該物業。如果真業主因為被欺詐而令業權註冊紀錄錯誤或出現遺漏，導致他喪失業權和蒙受損失，他可以向『土地業權彌償基金』索償。由於彌償基金的收入是來自業主申請註冊時所繳交的徵費，為了確保徵費率保持在一個可以負擔和接受的水平，彌償金額是設有賠償上限的。

Tracy：聽來這個新制度都不錯，那麼何時會開始實施？

Wesley：為了讓香港市民可以早日享受這個新制度帶來的好處，政府建議先在新批出的土地實行新制，現有土地會繼續沿用舊制，待大家熟悉了新制的運作後，再立法將現有的土地都轉換到新制。政府一直與主要持份者討論這個『新土地先行』方案，當與主要持份者達成共識後，便會把修訂草案交給立法會審議。**Tracy**，輪到你，快點擲骰子。

Anna：你別扯開話題裝傻，快些把所有地契交給我。