

《土地業權條例草案》  
條例草案委員會  
《土地業權條例草案》的適用範圍

## 目的

本文件概述《土地業權條例草案》的適用範圍，以及可予註冊的事項，即條例草案第3及4條的實質內容。

## 所涵蓋的土地權益

2. 條例草案適用於根據政府租契而持有的所有土地。
3. “土地”包括被水淹蓋的土地及附於土地的固定附着物，更明確來說，也包括下述土地權益 -
  - (a) 土地的法律產業權或衡平法權益；
  - (b) 不分割份數的法律產業權或衡平法權益；
  - (c) 註冊長期租契的權益；及
  - (d) 土地的不分割份數。

“法律產業權”是政府租契承租人根據政府租契或政府租契協議(並有政府租契根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 14 條當作已就該政府租契協議批出)持有的土地權益。

“衡平法權益”是政府租契承租人根據政府租契協議持有的土地權益，而該政府租契協議的任何先決條件未獲符合或還沒有根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 14 條當作已獲符合。

“不分割份數”是多層大廈土地擁有權一種，大廈所有單位的業主都持有土地權益。多層大廈土地由所有業主以分權共有人身分持有，大廈公契訂明每名業主持有的不分割份數的數目。

“政府租契”在《釋義及通則條例》(第 1 章)的定義指由特區政府或他人代特區政府批出的土地租契，並包括延展該租契年期的文書、更改該租契條文的文書、同意訂立租契的協議及官契。

4. 條例草案也適用於長期租契。長期租契是租契的一種特定類別，可以由註冊土地的業主批給第三方，而租契年期至少達 21 年。由於這些租契屬香港物業轉易模式偶爾出現的特色，因此，條例草案為此等租契訂定特別條文。

5. 條例草案的條文不適用於政府土地或獲政府批給官地牌照的土地。政府不需把土地歸屬於自己。

#### 與其他條例的相互影響之處

6. 條例草案也處理一些特殊情況：如根據另一條例歸屬某人的土地，或根據另一條例制定的特別條文影響土地轉移的有效性。《九廣鐵路公司條例》(第 372 章)是前述情況的例子。根據該條例，地政總署署長把一份他簽署並顯示歸屬土地的權益的圖則存放在土地註冊處時，歸屬土地的程序便生效；《房屋條例》(第 283 章)訂明如將居者有其屋計劃單位轉讓，必須事先取得房屋委員會的同意，這是後述情況的例子。

7. 條例草案訂明如條例草案的條文與其他條例的條文有所抵觸或有不一致之處，該等其他條例的條文凌駕《土地業權條例草案》的條文。這是確保條例草案的一般條文不會凌駕該等特定條例的立法原意。

8. 根據現行的物業轉易制度，土地或物業權益是通過物業轉易文書所設定或轉移的。根據建議的業權註冊制度，是文書註冊而不是文書本身令權益轉移生效。現有其他多項成文法則監管辦理物業轉易文件的形式，例如《物業轉易及財產條例》(第 219 章)。該條例第 4 條規定土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置。條例草案通過後，這類法定產業權只可透過文書註冊才可以設定或終絕。為免使其他條例關於文書的有效性的規定發生任何問題，條例草案第 3(4)條清楚訂明有關文書不得因其本身並不設

定、終絕、轉移、更改或影響該等權益而屬無效或可使無效。該條文指明其他條例規定的文書必須連同任何土地的註冊申請一併附上。

## 可予註冊的事項

9. 根據條例草案，下述事項可予註冊 -

- (a) *條例草案或任何其他條例有明文述明可予註冊的事項。條例草案明文述明可予註冊的事項包括轉移、押記令、押記、押記的解除、租契、地役權、契諾及公契等。其他條例的條文規定必須註冊的文書的例子是《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 第 14(3)條，該條文規定必須在土地註冊處註冊合格證明書。*
- (b) *該事項是一宗涉及一塊註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的交易。交易指可以由業主本身作出的處置，例如他使一項轉移或一項押記生效，也可以是藉法律的實施把業權由一人傳轉給另一人，例如因業主去世而將物業轉予他人、破產及法庭的命令。*
- (c) *對註冊土地、註冊押記或註冊長期租契有所影響的命令；該命令是為強制執行一項判決而發出或作出的；這會是因執行判決的決定而發出的命令，例如就土地權利作出的聲明。*

房屋及規劃地政局

2003 年 4 月