

《土地業權條例草案》條例草案委員會

對草擬問題的回應

目的

本文件就第11次會議提出的須跟進事項(跟進事項)(立法會文件編號CB(1)2462/02-03(1))第7、8(c)、9(a)、9(b)、11、13及16段所述有關草擬方面的問題作出回應。

問題和回應

第 5 條(土地註冊處)-跟進事項第 11 段

2. 問題：請考慮在條例草案作出適當修訂，以便明確訂明第 5 條和條例草案其他條文所述的土地註冊處，指現存根據《土地註冊條例》(第 128 章)成立的土地註冊處。

3. 回應：看來不存在任何真正會產生歧義的風險而須作出修訂。香港只有一所稱為土地註冊處的公共辦事處。只要《土地註冊條例》仍屬有效法例，土地註冊處便會執行該條例所規定的職能。當《土地業權條例草案》通過，土地註冊處仍會是指定的公共辦事處，執行新法例所規定的職能。

第 21 條(註冊的效力)-跟進事項第 13 段

4. 問題：請改進第 21(2)條的草擬內容，清楚訂明該條款所述的文件和權益，在註冊後對買方具約束力。

5. 回應：就這問題第 14(2)、21(2)、22(2)及 23(2)條應一併考慮。

6. 政府會修訂第 21(2)條，清楚訂明當某轉移或傳轉根據第 21 條一經註冊，第 21(2)條所述的各項權益便會對買方具約束力。

7. 我們也打算對**第 14(2)及 22(2)條**作出類似修訂，予以適當修改。

第 25 條(業權註冊紀錄上的記項構成通知)-跟進事項第 7 段

8. 問題：鑑於政府的政策意向是廢除條例草案的知情原則，因此要求政府從相關的條文(例如第 25 條)刪除所有對知情原則的提述，以便反映政府的政策意向。
9. 回應：政府的意向是當有關土地或長期租契根據條例草案在業權註冊紀錄註冊後，知情原則便會廢除。土地或長期租契及其轉移及傳轉的註冊效力現載於條例草案第 14 條(首次註冊)、第 21 條(在土地業權註冊紀錄開立後的轉移或傳轉)，第 22 條(長期租契的註冊)，以及第 23 條(無償轉移)。該土地或長期租契不須受任何權益或申索規限，在個別條文明訂予以保留者除外。
10. 影響土地的獲註冊事項及凌駕性權益在第 14、21、22 及 23 條予以保留。第 24 條列明有關的“凌駕性權益”，並訂明即使凌駕性權益並非業權註冊紀錄上任何記項的標的，該註冊土地仍須受該等權益規限。這些條文已清楚反映政府的意向。
11. 把關於轉至業權註冊紀錄的物業的知情原則廢除，是為了保障進行交易的人免受沒有註冊的事項影響，而這些事項所造成的不明確因素，通常都不可依憑調查而可以解決。第 25 條對這一點作出對應，絕對明確訂明取得物業的人，不可聲稱自己不知道任何記入業權註冊紀錄的事項。

第 30 條(對進行註冊土地交易的人的保障)-跟進事項第 8(c)段

12. 問題：請修訂第 30 條“受託人以其受託人身分”的句子，使條文更清晰明確。
13. 回應：會對第 30 條作出適當修訂，使該條文與第 69 條聯繫，令條文更清晰明確。
14. 第 30 條“但該買方對有關的違反信託並不知情”一句會予以刪除。

第 34 條(押記令及待決案件)-跟進事項第 16 段

15. 問題：請研究第 34 條目前的草擬內容，是否與《土地註冊條例》的相關條文相同，以確保押記令一經重新註冊，其優先次序會予以保留。

16. 回應：有關註冊的現行判例法，備有英國上議員在 Shaw 訴 Neale (1856) 6 H.L. Case 581 的決定 (English Report 第 10 冊第 1422 頁)。該決定表明若第二產權負擔在第一產權負擔的五年有效期內獲註冊，即使第一產權負擔沒有在五年有效期屆滿後重新註冊，相對第二產權負擔來說，第一產權負擔仍受到保障。現行《土地註冊條例》第 17 條沒有訂明追溯期的條文。

17. 為免生疑問，政府建議對第 34 條作出適當修訂，清楚訂明若押記令或待決案件重新註冊，則其優先次序可追溯至其首次註冊的日期。

第 51 條(公契)-跟進事項第 9 段

18. 問題：請查看第 51 條目前的草擬內容能否符合政府的政策意向，即不改變規管公契內契諾的有效性和可強制執行性的現行法律。如未能符合該意向，請作出適當修訂。為此，請採取以下行動：

- (a) 請把現時轉讓契上字眼的精神納入土地業權註冊制度下的轉讓契，使買方須受公契內所有契諾的規限，並享有該公契的利益；及
- (b) 請在《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 41(9)條作出相應修訂，指明該條文適用於根據土地業權註冊制度和現行契約註冊制度註冊的文書內的契諾。

19. 回應：

關於第 18(a)段

20. 《物業轉易及財產條例》第 37 條訂明的現行標準轉讓契(附表 3 格式 1) 在其發揮效力部分載有“須受公契的規限，並享有該公契的利益”的句子。採用標準轉讓契格式的交易，會在受公契的規限並享有該公契的利益的規定下有效地把物業轉讓。即使不使用標準轉讓契格式，《物業轉易及財產條例》第 41(9)條也可向新買方施加公契的義務。

21. 條例草案第 58 條訂明註冊土地或長期租契，*可按任何能夠在首次註冊日期之前採用的方式作出交易*，除非條例草案已就該目的指明新的格式。因此，如果條例草案沒有指明格式，現行的《物業轉易及財產條例》所載的轉讓契格式在條例草案通過後，仍適用於註冊土地和沒有註冊的土地。如果條例草案引進指定的轉讓契格式，則政府會加入類似現行載於《物業轉易及財產條例》內轉讓契的條文。

關於第 18(b)段

22. 政府建議修訂《物業轉易及財產條例》第 41(9)條，表明載有契諾的公契如已根據《土地業權條例》註冊，則契諾承諾人的業權繼承人，以及藉着或透過契諾承諾人或其業權繼承人而取得業權的人，不論是否知悉該契諾的存在，仍受該契諾約束。

23. 《土地業權條例草案》第 51 條會予以修訂，以澄清《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 39、40 及 41 條的施行，並不會受該條文的任何影響（條例草案修訂的範圍除外）。

24. 因此，條例草案附表 2(相應修訂)第 94 項會予以修訂，以實施這項建議。

2003 年 9 月

房屋及規劃地政局