

立法會CB(1)615/03-04(01)號文件

(立法會秘書處譯本，只供參考用)

(香港律師會用箋)

傳真(2801 7134)及郵遞函件

本函檔號：Land Titles Bill

香港
雪廠街10號
新顯利大廈116室
《土地業權條例草案》委員會主席
吳靄儀議員

吳議員：

《土地業權條例草案》

閣下最近曾撥冗出席土地業權條例草案工作小組的會議，向工作小組成員講述法案委員會關注的問題。

本會的理事會其後已審慎檢討條例草案所建議的改制機制，最終認為擬議機制並不可行，未能予以支持。

本會建議，“午夜改制”是實施《土地業權條例草案》最佳和最切實可行的方案。然而，若此方案不獲接受，本會支持採用另一可予接受的可行方案，即“白晝改制”(“*daylight conversion*”)機制。現謹就此夾附本會於同日致房屋及規劃地政局張少卿女士的函件，以供參閱。該函件的內容已很清晰，毋須在此再作解釋。此外，函件附錄所載的簡要說明，亦概述了建議的“白晝改制”機制。

執業事務部副總監
朱穎雪

連附件

2003年12月16日

(香港律師會用箋)

傳真(2899 2916)及郵遞函件

本函檔號：Land Titles Bill

來函檔號：HPLB(B) 76/85/08 Pt.69

香港花園道
美利大廈
房屋及規劃地政局
張少卿女士

張女士：

《土地業權條例草案》—— 改制機制

我們最近曾就本會對條例草案提出的關注事項進行討論。本會的理事會已審慎檢討了條例草案所建議的改制機制。理事會最終認為，在缺乏機制將有疑問個案轉介土地註冊處處長覆核的情況下，現行條例草案中要求律師藉簽發妥善業權證明書提供業權保證的規定並不可行，實在未能予以支持。

妥善業權證明書或妥善持有業權證明書

本會過去已指出律師在簽發妥善業權證明書方面的實際困難，因為在不少情況下，要發出一份證明業權完全妥善的證明書並不可能。

儘管當局可透過容許律師披露業權欠妥之處，並且訂定規例，使律師可知悉有所保留的證明書在何種情況下，將會及不會令業權不能獲得註冊，藉以改善建議的機制，但沒有任何改良機制能顧及所有情況。如要有關制度切實可行，便須在土地註冊處處長轄下設立一個裁定組織，讓律師在有疑問的情況下，可把個案轉介。

本會已再深入研究可否“把要求降低”，規定只須簽發“妥善持有業權”證明書。同樣，這亦有問題。不論證明書的標準為何，在有疑問的情況下，仍需把個案轉介裁定組織。況且，妥善持有業權證明書亦會衍生另一問題，就是業權轉易業界大多不熟悉有關概念，因此可能會引起更大混亂。

根據本會了解，政府並不願意在土地註冊處處長轄下設立任何裁定組織，在有疑問的情況下擔當仲裁者角色，就有關業權是否獲准作首次註冊作出裁定。

其他方案：

“午夜改制”

理事會認為，“午夜改制”是實施業權註冊的最佳可行方法，因為採用“一舉改制”的方式，消除業權在技術方面欠妥之處，便可達致雙重目的，令有關制度不但簡單易行，而且明確清晰。

在條例草案獲得通過後與正式實施之間，應有一段適當的時期，讓政府當局在香港及海外司法管轄區作出宣傳，使可能與此有關的人士了解有關情況，並讓土地註冊處為實施有關條例草案作好準備。

“白晝改制”

此外，理事會亦曾討論“午夜改制”以外的另一方案，即“白晝改制”。該機制是參照澳洲推行的一些制度修改而成。隨文附上有關機制如何運作的簡要說明。

實際上，“白晝改制”就是延期的“午夜改制”。此機制會把所有現有業權置於“保存”狀態一段適當時間，建議的時限為12年，與一般時效期相符。該機制並不容許自願申請註冊。就現有業權而言，律師須同樣以現行的方式查核業權，但有一項重要的限制，就是在條例草案實施之後，有關物業須憑藉在業權註冊紀錄上的交易才可如獲註冊的業權般予以處理；至於不在業權註冊紀錄內的交易，則不會視作設定土地權益。此點相當重要，可確保在“保存期”內不會增設任何新的未註冊權益。在“保存期”屆滿後，除非有人採取行動加以阻止，否則所有現有業權均會改制。

建議

理事會建議，“午夜改制”是實施《土地業權條例草案》最佳和最切實可行的方案。然而，若此方案不獲接受，如上所述的“白晝改制”機制，會是律師會支持的另一可予接受的可行方案。

執業事務部副總監

朱穎雪

副本致：吳靄儀議員 —— 《土地業權條例草案》委員會主席

2003年12月16日

建議的“白晝改制”機制(簡明綱要)

第I部 —— 計劃

(1) 根據現行的《土地註冊條例》，唯一可令註冊文書的優先次序有所變動的“權益”，是“非書面衡平法權益”。自條例草案的生效日期起，將不會有新的非書面衡平法權益生效。只有已註冊事項、界定的凌駕性權益或在生效日期前已存在的事項才可強制執行。換言之，自生效日期起，只能設定可根據合約強制執行的對人“非書面”權益，而非可針對土地而強制執行的對物權益。

(2) 由指定日期起，所有物業均會透過轉移根據《土地註冊條例》備存的所有有關記項，而置於“臨時”或“暫時”的業權註冊紀錄內；該條例的有效期亦將於該日屆滿。自該日起，“警告書”可獲准針對“臨時”或“暫時”業權註冊。“臨時”或“暫時”業權屬於可廢除的業權，即業權可因警告書提出的申索而被“廢除”。

(3) 除非有人遞交警告書，否則，在第(2)段所述日期的12年後，所有在“臨時”或“暫時”業權註冊紀錄內的物業，均會全部轉移至業權註冊制度。有關的業權其後將不能廢除，但如涉及條例草案所訂的凌駕性權益、欺詐行為等，則屬例外。

(4) 針對業權由“臨時”或“暫時”註冊紀錄改置於正式註冊紀錄而提出的警告書，可於任何時間遞交，但若提出警告書的人在遞交警告書的一年後，仍未展開法律程序以作申索，有關的警告書便會失效。

第II部 —— 優點

上述安排將會帶來下列好處：

- 政府無須額外承擔覆核或審批業權的責任；
- 不會因為要簽發妥善業權證明書而為市場帶來壓力，亦不會令律師須為此而承擔責任；
- 所有物業均獲同等對待，避免產生標籤效應，以致影響市場的觀感；
- 讓“非書面衡平法權益”的擁有人可在“時效期”(即12年)內提出申索，維護其法定權利。