

# 立法會 *Legislative Council*

立法會LS27/02-03號文件

2003年1月3日內務委員會會議文件

## 《土地業權條例草案》

### 法律事務部報告

#### I. 摘要

1. **條例草案目的** 就土地業權註冊制度訂定條文。
2. **意見**
  - (a) 政府當局建議把現行契約註冊制度逐步改為業權註冊制度。
  - (b) 業權歸屬註冊擁有人，但須受條例草案指明的若干凌駕性權益及(在某些情況下)沒有註冊的權益所規限。
  - (c) 業權註冊紀錄可按原訟法庭的命令作出更正。
  - (d) 政府會就因欺詐、錯誤或遺漏而造成的損失提供彌償，而彌償基金會來自所收取的訂明費用及徵費。
  - (e) 地政總署署長可應申請釐定土地界線，但條例草案禁止就土地面積或界線量度數值的偏差，提出彌償申索或進行法律程序。
3. **公眾諮詢** 當局曾徵詢土地及建設諮詢委員會、香港律師會及香港大律師公會的意見。
4. **諮詢立法會事務委員會** 立法會規劃地政及工程事務委員會曾在2002年7月5日的會議上討論條例草案的政策事宜。
5. **結論** 謹此建議成立法案委員會，詳細研究條例草案。

## II. 報告

### 條例草案目的

就土地業權註冊制度及附帶或有關連的事宜訂定條文。

### 立法會參考資料摘要

2. 請參閱房屋及規劃地政局在2002年12月發出的立法會參考資料摘要(檔號：HPLB(B) 76/85/08(02) Pt 55)。

### 首讀日期

3. 2002年12月18日。

### 意見

#### 逐步改制

4. 現時，《土地註冊條例》(第128章)訂立了為影響土地的文書註冊的制度。條例草案建立將土地業權及規限業權持有的土地權益註冊的新制度。政府當局建議把現行契約註冊制度逐步改為新的業權註冊制度，並會在適當時候再考慮午夜改制的構思。

#### 擬議業權註冊制度

5. 根據條例草案，土地首次註冊的申請 ——
- (a) 須於生效日期當日或之後土地首次轉讓或政府租契發出之時提出；或
  - (b) 可由根據《土地註冊條例》備存和保存的註冊紀錄上所指明的擁有人提出。

除發出政府租契的情況外，首次註冊申請須附有由律師簽署的妥善業權證明書。

6. 任何人一經註冊為土地擁有人，有關土地的法律產業權、衡平法產業權或不分割份數即歸屬該人，但須受條例草案指明的若干凌駕性權益及(在某些情況下)沒有註冊的權益所規限。土地註冊處處長可應申請發出業權證明書。除非該證明書已被退回註銷，否則其後不會就有關土地或租契註冊轉移或傳轉。

## 原訟法庭的角色

7. 凡有疑問或難題或條例草案並無作出規定的事項時，土地註冊處處長可向原訟法庭申請在法律原則方面的指示。任何人如反對土地註冊處處長作出的決定(與彌償申索有關的決定除外)，均可向原訟法庭提出上訴。在下述情況下，原訟法庭可命令更正業權註冊紀錄 ——

- (a) 信納有關記項是藉任何人的欺詐、錯誤或遺漏，或是透過無效或可使無效的文書而取得、作出或遺漏的；
- (b) 擁有人或承租人知悉、造成或有份造成有關的欺詐、錯誤或遺漏，或文書的無效情況或可使無效情況；
- (c) 就欺詐個案而言，原訟法庭信納若不更正業權註冊紀錄則屬不公平，並已考慮其認為合適的因素，包括各方的作為及困難。

## 彌償

8. 條例草案規定，任何人因業權註冊紀錄所載或遺漏的記項而蒙受損失，而這是由於欺詐及有關該項欺詐而作出更正的法庭命令，又或是由於土地註冊處公職人員的錯誤或遺漏所致，政府須向該人支付彌償。條例草案亦就以下事項訂立條文：計算彌償款額、提出彌償申索的程序、申索彌償的時限，以及政府追討已支付的彌償款額的權利。條例草案又規定，專業彌償保險人無權藉代位取得任何人具有的針對政府的權利或補救。

9. 財政司司長可藉憲報公告釐定彌償上限款額，該公告為附屬法例。據立法會參考資料摘要所載，政府當局建議每宗申索的彌償上限為3,000萬元。財政司司長亦可藉規例訂明須付予土地註冊處處長的費用及徵費，而條例草案指明財政司司長在行使其權力時，可考慮政府須提供的彌償。此外，條例草案明文規定，根據規例訂明的任何費用或徵費額，無須參照所招致或相當可能招致的行政費用或其他成本而受限制。

## 土地界線

10. 條例草案禁止就土地面積或界線量度數值的偏差，提出彌償申索或進行法律程序；但土地擁有人可在條例草案指明的若干情況下，向地政總署署長申請釐定土地界線。

## **公眾諮詢**

11. 據立法會參考資料摘要所載，當局曾徵詢土地及建設諮詢委員會和法律界的意見。香港律師會及香港大律師公會的最新意見分別載於立法會參考資料摘要第21及22段。

## 諮詢立法會事務委員會

12. 政府當局曾在規劃地政及工程事務委員會2002年7月5日的會議上，向該事務委員會的委員簡介有關擬議業權註冊制度的背景和主要特點。事務委員會委員原則上支持當局推行建議中的制度，並認為有關的法例方案經修改後較原先於1994年提出的更為理想，但他們對下列事項表示關注 ——

- (a) 把現行契約註冊制度改為業權註冊制度的安排；
- (b) 所收取的費用及徵費；
- (c) 把彌償基金上限設定為3,000萬元的建議；
- (d) 凌駕性權益對物業擁有權的影響；及
- (e) 擁有權不可廢除的原則。

13. 議員如擬了解有關詳情，請參閱上述事務委員會會議的紀要(立法會CB(1)549/02-03號文件)。

## 結論

14. 條例草案中的建議會徹底改變現行註冊制度，在新的制度下，物業擁有人的權益會受影響。法律事務部目前仍在研究條例草案在法律及草擬方面的問題。與此同時，議員可成立法案委員會，詳細審議條例草案。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
黃思敏  
2002年12月31日