

**HPLB/LTB Paper 03/04**

**《土地業權條例草案》條例草案委員會  
對其他問題的回應**

**目的**

本文件旨在探討條例草案委員會在早前會議上提出的一些問題。

**第 12 次條例草案委員會會議(2003 年 9 月 19 日)第 7 項**

**- 保留支持文件**

2. “對其他問題的回應”文件(立法會文件編號 CB(1)2464/02-03(05))第 11 段提到將支持註冊事項的文書交還遞交文書的人處置。委員要求政府考慮規定有關各方把文件保留一段時間，並建議該段時間為期六年，目的在有需要時可以審閱文件的正本，例如當有需要決定文件及/或簽署屬真確還是偽造時。

3. 如果採納“白晝改制”機制及建議中更改偽造個案中法庭更正註冊業權的權力，則政府認為有需要強制保留某些業權文件作日後參考。這樣做會為不知情前度擁有人及根據條例草案所設的彌償基金兩者的利益提供更佳保障，而做法只須規定現時註冊擁有人把部分主要業權文件如轉讓契等保留一段適當的時間，以及如交易超逾 3,000 萬元，須保留所有業權契約及文件。未有保存契約可能會在有關業權的法律訴訟或糾紛中，在文件或簽署的真確性等問題上，對失責的人構成不利的證據推定。

4. 事實上，律師會也可向從事物業轉易的律師發出指引，建議為某些實際目的而應保留哪部分業權契約，例如需保留公契或地役權契約以便隨時用作參考。

5. 為此，政府現建議為更正業權註冊紀錄的申請施加 12 年期限。我們現正就需保留哪類文件及恰當的保留期限徵詢律師會的意見。

**第 20 次條例草案委員會會議(2003 年 12 月 9 日)第 1 及 2 項**

**- 第 32(1)條述明的土地註冊處處長的權力**

6. (a) 第 32(1)條訂明凡處長信納由於某人故意失責以致沒有向處長呈遞尋求將某事項註冊的申請，他可向該人送達通知，要求該人呈遞該申請。委員關注到為何需要處長信納有故意失責的元素後才可要求該人呈遞申請。為此，委員邀請政府考慮：-

(i) 研究需否設定第 32(1)條所述的“故意失責”測試；

(ii) 舉例說明“故意失責”測試如何運作；及

(iii) 舉出其他司法管轄區的任何相等條文。

(b) 第 96(5)條訂明任何人無合理辯解而不遵從根據第 32(1)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款，如屬持續的罪行，可另處每日罰款 \$1,250。第 96(6)條訂明任何人無合理辯解而不遵從根據第 93 條作出的要求(即向土地註冊處處長提供可向該人送達文件的香港地址)，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款，如屬持續罪行，可另處每日罰款 \$1,000。委員關注到在缺乏清楚界定“合理辯解”的意思的情況下，市民很容易觸犯第 96(5)及(6)條並須接受刑事制裁。委員也關注到這些條文有別於現行的做法，即沒有法例訂明須向未能向處長呈遞申請或地址的人施加刑事制裁。為此，政府獲邀：-

(i) 舉例說明什麼可以構成第 96(5)及(6)條所述的“合理辯解”；

(ii) 研究第 32(1)條的“故意失責”和第 96(5)條的“無合理辯解”之間是否有任何衝突；及

(iii) 提供文件述明與第 32(1)條及 93 條所述處長權力有關的海外做法，包括關於罰則方面的相關條文。

7. “故意失責”通常表示某人在知悉遺漏可能會損害其他人的權力的情況下沒有作出合理的事，或某人蓄意沒有作出他應作的事。在“故意失責”的情況下通常找不到合理辯解，但反過來說未必正確，因為某人可以在無合理辯解但不是“故意失責”的情況下行事，例如我們不可說根本從不在意問題的人故意失責。

8. 政府認為使用“故意失責”的測試會大大削弱第 96(5)條的有效性。我們同意在第 32(1)條使用“故意失責”和在第 96(5)條使用“無合理辯解”可能會不一致，因此建議在上述兩項條文都採用“無合理辯解”這劃一標準。

9. 第 32(1)及第 96(5)條的目的是確保能夠快捷完成註冊程序，不受有關一方的不合理作為或遺漏而引致的延誤或阻礙影響。導致未能提交相關申請的延誤理由及辯解形式林林總總，範圍甚廣。就這方面而言，使用“無合理辯解”這個一般性詞語是恰當的。至於詮釋或最後裁決方面，則應交由法庭按每宗個案的事實作出。

10. 就英格蘭、北愛爾蘭及新南威爾斯州的土地註冊法規而言，土地註冊處處長(land registrar)或註冊處處長(registrar-general)獲賦權強制提供有關土地交易或土地業權的文件。這項權力與條例草案第 6 條所述的相同，也同樣設有施加罰款的刑事制裁。該等法令則沒有訂明與香港條例草案第 32(1)條類似的條文。

### **第 21 次條例草案委員會會議(2003 年 12 月 19 日)第 1 項**

#### **- 業權註冊紀錄上聯權共有人及押記人的姓名** **- 延期繳付遺產稅**

11. 委員在討論“傳轉、接管及信託”文件(立法會文件編號 CB(1)524/03-04(02))時留意到如註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的 2 名或多於 2 名的聯權共有人之中有一人死亡，則處長在獲得該聯權共有人的死亡證明及繳付遺產稅證明後，會將該已去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄內“業主姓名”欄刪除。當局會在其他欄目加入適當的註明，著重指出擁有權已根據第 62 條傳轉至尚存的聯權共有人。為此，委員要求政府考慮以下由助理法律顧問提出的意見：

- (a) 如有多於 2 名聯權共有人，便需兩次或兩次以上加入上述提到的註明。現建議在業權註冊紀錄加入一個欄目，載述註冊押記的詳情並列明所有聯權押記人的姓名，以便追查死者的姓名。
- (b) 關於第 62(2)(b)條，請考慮有否其他方法讓物業買方能夠直接知道遺產稅已按照《遺產稅條例》(第 111 章)准予延期繳付。

12. 政府同意列出所有聯權押記人的姓名以便追查死者姓名的建議。附件述明註冊紀錄如何顯示聯權共有人死亡後聯權共有方面相繼改變的詳情。‘備註’欄說明每名聯權共有人的死亡資料。死者的姓名會加在‘交易性質’欄，以便指明遺產稅與誰人有關。聯權押記人的姓名會在‘備註’欄出現，與押記的記項相對應。

13. 由於遺產稅的第一押記屬凌駕性權益[第 24(1)(g)條]，因此純粹延期繳付遺產稅未必具有解除針對物業的押記的法律效力。即使買方知道只是延期繳付，也不會刪除物業可能備有的產權負擔。政府建議(惟須得到遺產稅署署長的批准)修訂第 62(2)(b)條的先決條件，表明必需得到土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付或遺產稅署署長信納已得到完全保證遺產稅會被繳付。

### **第 21 次條例草案委員會會議(2003 年 12 月 19 日)第 3 項**

#### **- 隱含契諾**

14. 委員在討論“隱含契諾”的補充文件(立法會文件編號 CB(1)600/03-04(02))時留意到政府會擬訂一個機制，確保如某一份文書載有數項可予註冊的事項，則獲該文書支持將主要事項註冊，會將該文書內其他也會影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的事項註冊。委員也注意到助理法律顧問關注的問題，即此等其他事項僅涵蓋影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契及可予在土地業權註冊制度下註冊的事項。《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 35 條關於修改隱含契諾的問題仍未解決。政府被要求研究如何解決這個問題和如何能夠隨時可以辨別業權註冊紀錄的任何隱含契諾的詳情，而無需參考相關的文書。政府亦被要求參考相關的海外做法。

15. 正如“隱含契諾”的補充文件提到，政府計劃把任何隱含契諾的摒除，改變或擴大及任何新的契諾，都會與導致它們產生的轉移或押記一併註冊。《物業轉易及財產條例》第 35(2)條訂明，這些隱含契諾的摒棄、改變或擴大，都會在有關的轉移或法定押記的備註欄註明。但如要取得經改變的隱含契諾的詳情，便需參考有關文件。

16. 政府會考慮加入類似新南威爾斯州《1900 土地財產令》<sup>1</sup>(Real Property Act 1900)第 75 條<sup>1</sup>及 80(1)條<sup>2</sup>的條文，以便把《物業轉易及財產條例》第 35 條和條例草案的條文連繫起來。政府也會參考新南威爾斯州《1900 年土地財產令》第 41(1)條<sup>3</sup>並修訂條例草案第 29(1)條，以便消除因“設立”一詞而產生的一些詮釋問題。

## **第 21 次條例草案委員會會議(2003 年 12 月 19 日)第 4 項** **- 未成年人**

17. 委員及助理法律顧問在討論“第 6 部-文書(未成年人)”文件(立法會文件編號 CB(1)600/03-04(03))時，要求政府跟進兩點關於條例草案第 61 條與未成人有關的條文，即：-

- (a) 是否需要在條例草案制定條文，以顧及未有充分表明擁有人是未成年人的情況；及
- (b) 如果保留目前草擬的第 61(3)條條文，則應設立一個機制，以便當未成年人屆成年歲數時刪除“未成年人”的字眼。

18. 關於上述 17(a)段，政府認為就註冊擁有人是未成年人的情況在條例草案制定特定條文是可取的做法。根據現行判例法，即使付出有值代價的真誠買家不知悉擁有人是未成年人，未成年人也可取消任何處置。然而，這樣做會損害條例草案打算給予真誠買家的保障。雖然代表處置物業各方的律師可以披露物業擁有人的身分，但不能確定他們一定會這樣做。此外紀

<sup>1</sup> 新南威爾斯州《1900 年土地財產令》第 75 條(須在文書隱含的一般契諾)：“根據本法令在每份設立或轉移任何土地產業權或權益的文書，均須隱含由設立或轉移該產業權或權益的一方作出的以下契諾：該一方須根據本法令的條文作出該等行為及簽立該等文件，使在該文書內明訂的所有契諾、條件及目的，或根據本法令聲明在同樣性質的文書內針對該一方作出的隱含契諾有效。”

<sup>2</sup> 新南威爾斯州《1900 年土地財產令》第 80(1)條(隱含契諾可被改變或使無效)：“憑藉本法令在任何文書隱含的每項契諾和權力都可藉在該文書上明確聲明或在該文書上加以批注而使其無效或改變。”

<sup>3</sup> 新南威爾斯州《1900 年土地財產令》第 41(1)條(交易不具效力直至記錄在註冊紀錄上)：“(1)任何交易都不具轉移根據本法令條文所述任何土地產業權或權益的效力，或使該土地作為繳付款項的保證，直至根據本法令的方式註冊為止。然而，任何交易根據本法令的方式註冊後，該交易指明的產業權或權益須作出轉移，或視乎情況該土地須成為付款保證，惟須遵從該交易指明及載列的方式作出及受有關契諾、條例及偶發事件，或根據本法令聲明在同樣性質的文書內作出的隱含契諾所規限。”

錄或通知也可能遺失。第 61(3)條訂立一個簡單的機制，在公共註冊紀錄上記錄未成年這一事實，避免這一點遭到忽略。

19. 至於 17 (b)段，在有人呈遞擁有人已屆成年人歲數的證據時，第 80 條賦予處長充分權力刪除該註明。

## **第 23 次條例草案委員會會議(2004 年 1 月 30 日)第 1 項**

### **- 婚姻居所權利**

20. 委員要求政府提供下述資料：英國規定配偶須將他們在土地的非書面權益註冊的法規，包括註冊的時間，並告知有關法例是否成功達至其目的。

### **英國的普通法情況**

21. 根據普通法，配偶有權佔用婚姻居所，而配偶須獲另一方配偶收容的權利是因應婚姻本身這事實產生。這樣的結婚權利不屬於土地權益，純屬配偶對另一方配偶可強制執行的個人權利<sup>4</sup>。現時在英格蘭及威爾士，家事法制度訂有法規賦予若干類別的配偶婚姻居所權。

### **英格蘭及威爾士婚姻居所權利**

22. 根據《1996 年家事法令》(Family Law Act 1996)，“婚姻居所權”基本上是給予合資格的配偶免遭另一方配偶逐出或禁止進入住所的權利(執行法庭的命令除外<sup>5</sup>)，或是‘備有法庭許可進入及佔用住所’的權利<sup>6</sup>。

23. 如果藉着將這項法定婚姻居所權記入業權註冊紀錄而使該權利得到保障，則這項權利一般可以針對任何其後獲轉讓該業權的人強制執行(破產管理人除外<sup>7</sup>)。在註冊土地方面，該權利可藉在相關的業權註冊紀錄記入通知書而得到保障；至於沒有註冊的土地，則藉根據《土地押記令》(Land Charges Act)將 F 級別的土地押記註冊而得到保障。

### **香港的情況**

24. 香港沒有制定婚姻居所權。

---

<sup>4</sup> 在 National Provincial Bank Ltd 訴 Ainsworth [1965] AC 1175 一案，英國上議院明確駁回妻子佔用婚姻居所的權利屬土地權益的說法。這個英國上議院決定立即促使當局制定《1967 年婚姻居所令》(Matrimonial Home Act 1967)(現已合併在《1996 年家事法令》內)。《1967 年婚姻居所令》賦予某類別配偶佔用婚姻居所的法定權利。

<sup>5</sup> 《1996 年家事法令》第 30(2)(a)條

<sup>6</sup> 《1996 年家事法令》第 30(2)(b)條

<sup>7</sup> 如針對破產管理人，該等法定權利的有效期一般不會多於破產後一年。

25. 破產法制度的《破產條例》(第 6 章)第 43F 條訂明破產人(假設與其家庭成員包括配偶)有權繼續佔用家庭住所 6 個月，並可在特殊情況下將居住權延長多 6 個月。
26. 政府認為應否制定類似英國和威爾士的法定婚姻居所權的問題，應在任何婚姻法改革方面而非在註冊制度本身研究。

**業權註冊紀錄**(顯示多於一名聯權共有人相繼去世後權益傳轉的情況)

**TITLE REGISTER** (showing transmission of interest upon the successive death of more than one joint owners)

聯權共有人李麗玲 **去世前**

A. Before death of joint tenant Lee Lai Ling

**業主資料**  
**Owners Particulars**

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
司徒文龍、 李麗玲及 司徒雲毅 SZETO Man Lung, Lee Lai Ling & Szeto Wan Ngai	聯權共有人 Joint Tenants	日期為 1990 年 11 月 23 日的轉讓契 Assignment dated 23.11.1990	A0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	\$0,000,000.00	

**產權負擔**

**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/ contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	公契 Deed of Mutual Covenants	日期為 0000 年 00 月 00 日的公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000	如文書所載 As per instrument	如文書所載 As per instrument	
B0000000	2022 年 00 月 00 日 00.00.2022	押記 Charge	日期為 2000 年 12 月 10 日的法定押記 Legal Charge dated 10.12.20000	承押記人: FGH 銀行 Chargee: FGH Bank	所有款項 All monies	聯權押記人: 司徒文龍、 李麗玲及 司徒雲毅 Joint Chargors: SZETO Man Lung, Lee Lai Ling and Szeto Wan Ngai

聯權共有人李麗玲於 2021 年 9 月 10 日去世後

**B. After death of joint tenant Lee Lai Ling on 10.9.2021**

**業主資料**

**Owners Particulars**

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
司徒文龍及 司徒雲毅 SZETO Man Lung & Szeto Wan Ngai	尚存聯權共有人 Surviving Joint Tenant	《土地業權條例草案》第 62 條所述聯權共有人死 亡後產生的傳轉 Transmission on death of joint tenant under s.62 of LTB	D0000000	2022 年 10 月 20 日 20.10.2022	-不適用- -Not applicable-	聯權共有人李麗玲去世 日期:2021 年 9 月 10 日 Date of death of joint tenant Lee Lai Ling: 10.9.2021

**產權負擔**

**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/ contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方 的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	公契 Deed of Mutual Covenants	日期為 0000 年 00 月 00 日的 公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000 ["DMC"]	如文書所載 As per instrument	如文書所載 As per instrument	
C0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	押記 Charge	日期為 2000 年 12 月 10 日的 法定押記 Legal Charge dated 10.12.2000	承押記人: FGH 銀行 Chargee: FGH Bank	所有款項 All monies	聯權押記人: 司徒文龍、 李麗玲及 司徒雲毅 Joint Chargors: SZETO Man Lung, Lee Lai Ling and Szeto Wan Ngai
C0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	關於李麗玲遺產稅的第 一押記 First charge for estate duty re Lee Lai Ling	依據《遺產稅條例》(第 111 章)第 18(2)條由遺產稅署署長 簽署日期為 0000 年 00 月 00 日的申請 Application dated 00.00.0000 and signed by The Commissioner of Estate Duty pursuant to Section 18(2) of the Estate Duty Ordinance (Cap.111)	遺產稅署署長 The Commissioner of Estate Duty	-不適用- -Not applicable-	

聯權共有人司徒文龍於 2021 年 10 月 10 日去世後

**C. After death of joint tenant SZETO Man Lung on 10.10.2021**

**業主資料**

**Owners Particulars**

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
司徒雲毅 Szeto Wan Ngai	唯一尚存聯權共有人 Sole Surviving Joint Tenant	《土地業權條例草案》第 62 條所述聯權共有人死亡後產生的傳轉 Transmission on death of joint tenant under s.62 of LTB	D0000000	2022 年 10 月 20 日 20.10.2022	-不適用- -Not applicable-	聯權共有人李麗玲去世日期:2021 年 9 月 10 日 Date of death of joint tenant Lee Lai Ling: 10.9.2021 聯權共有人司徒文龍去世日期:2021 年 10 月 10 日 Date of death of joint tenant SZETO Man Lung: 10.10.2021

**產權負擔**

**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	公契 Deed of Mutual Covenants	日期為 0000 年 00 月 00 日的公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000 ["DMC"]	如文書所載 As per instrument	如文書所載 As per instrument	
C0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	押記 Charge	日期為 2000 年 12 月 10 日的法定押記 Legal Charge dated 10.12.2000	承押記人: FGH 銀行 Chargee: FGH Bank	所有款項 All monies	聯權押記人: 司徒文龍、 李麗玲及 司徒雲毅 Joint Chargors: SZETO Man Lung, Lee Lai Ling and Szeto Wan Ngai

C0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	關於李麗玲(死者)遺產稅 的第一押記 First charge for estate duty re Lee Lai Ling (deceased)	依據《遺產稅條例》(第 111 章)第 18(2)條由遺產 稅署署長簽署日期為 0000 年 00 月 00 日的申請 Application dated 00.00.0000 and signed by The Commissioner of Estate Duty pursuant to Section 18(2) of the Estate Duty Ordinance (Cap.111)	遺產稅署署長 The Commissioner of Estate Duty	-不適用- -Not applicable-
C0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	關於司徒文龍(死者)遺產 稅的第一押記 First charge for estate duty re SZETO Man Lung (deceased)	依據《遺產稅條例》(第 111 章)第 18(2)條由遺產 稅署署長簽署日期為 0000 年 00 月 00 日的申請 Application dated 00.00.0000 and signed by The Commissioner of Estate Duty pursuant to Section 18(2) of the Estate Duty Ordinance (Cap.111)	遺產稅署署長 The Commissioner of Estate Duty	-不適用- -Not applicable-