



發展局建議修訂《土地業權條例》，將土地註冊冊由以往「契約註冊」制度改為「業權註冊」制度，以防逆權侵佔。
資料圖片

港府擬修土地業權條例 2027 新土地「唔跟契」

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：為防範逆權侵佔，發展局建議修訂《土地業權條例》，並先行於新土地實施「業權註冊制度」，屆時在土地註冊處登記冊上的物業擁有人將等同最終業權人，預計於 2027 年上半年實施。發展局期望透過是次修例，香港的土地註冊制度可與內地、新加坡及英國等地接軌。

政府決定「新土地先行」

早在 2004 年，特區政府已建議制定《土地業權條例》，惟由於草案於 2004 年審議期間，在委員會審議階段作出重大改動，當時政府和立法會均同意，在該例生效前應諮詢主要持份者及進行全面檢討，因此相關條例至今仍未開始實施。

儘管經歷漫長的討論和公眾諮詢，各方仍未能就主要議題達成共識，尤其是將《土地註冊條例》下的現有土地轉換至受《土地業權條例》下業權註冊制度規管的土地，特別是涉及有問題的登記冊及未註冊權益的議題。因此，港府決定採取分階段實施方法，先實施「新土地先行」方案，稍後才處理現有土地的轉制事宜。

當局未設「業權註冊」目標

現時香港是少數仍執行「契約註冊」制度的地方。當前，物業轉讓時，買方律師每次皆要徹底查核過往業權文件，以確定業權「無瑕疵」。在實施「業權註冊」制度後，則毋須翻查或保管過往業權文件，以核實業權，並可減少因遺失業權文件正本帶來的不良影響。

根據發展局向立法會發展事務委員會提交的文件顯示，所謂「新土地」新修訂後的業權條例生效當日或其後批出並根據政府租契持有的土地，包括透過賣地（拍賣或招標）、私人協約批出的土地，以及透過換地方式批出的土地。

根據港府統計，修訂條例後 5 年內，約有 450 份批地文件會被註冊，新增約 2.5 萬份土地登記冊。屆時，新的土地註冊，將由以往的「契約註冊」改為「業權註冊」。

發展局發言人相信，在實施修訂後條例初期，仍有大部分土地仍以舊的方式註冊。當局又指，

雖然未有就何時完成所有土地改為「業權註冊」設下目標，但該局引述蘇格蘭案例稱，當地為土地引進「業權註冊」後，只處理約 40% 的業權。

強制轉換須詢社會意見

另外，對現有 290 萬的土地登記冊會否強制轉換至新制度，發展局發言人稱，目前至少有數千個有問題的登記冊，例如業權鏈斷裂和多重註冊，認為強制轉換是大挑戰，須先諮詢社會意見。

港府計劃於今年 3 月向立法會提交《土地業權條例》修訂草案。若條例修訂草案在今年底前獲立法會通過，港府將於明年按「先訂立、後審議」的程序，向立法會提交六項附屬法例。若相關附屬法例於 2026 年獲得通過，港府將進行宣傳和教育活動，讓公眾和從業者了解業權註冊制度下的詳細實施安排。港府預計，新的土地實施業權註冊制度，將於 2027 年上半年實施。

議員：修例提升效率便利營商

民建聯發展事務發言人劉國勳議員昨表示歡迎政府新倡議，令業權條例在通過 20 年後邁出落實業權註冊制度第一步。他期望是次修例可協助市民解決保存樓契以至缺契等情況，同時讓社會獲益，包括提升物業交易的效率，以便利營商，提升香港競爭力。

劉國勳又認為，即使現有土地未轉換制度，政府亦應先完善逆權管有法例對業主的保障，可考慮引入「通知機制」，即要求連續逆權管有者，在逆權管有用地 10 年後須作申請，並向土地業權人申請發出通知，如土地業權人未有在規定時間之內提出反對，佔有土地的人士方可正式獲得土地使用權，相信此做法可在善用土地資源、尊重私有財產之間取得更好平衡。



契約註冊制度 VS 業權註冊制度

現行契約註冊制度

> 在現行契約註冊制度下，土地登記冊不能保證物業的擁有權，因業權可能有不明確之處或受到沒有註冊的權益等影響，每次物業轉讓時買家的律師均須核實過往樓契等業權文件，翻查每一手轉讓業權均穩妥，業主亦需要保存樓契。

《土地業權條例》仍未有效落實

> 政府在 2004 年制定《土地業權條例》，實施業權註冊制度，在業權註冊紀錄冊的業權擁有人，將獲承認為真正擁有人。有關紀錄冊不可推翻證據，為物業擁有權提供確定性。

> 好處：物業轉讓時可透過查閱紀錄冊，確立業權誰屬，毋須再經執業律師，業主亦毋須保管過往的業權文件。但有關條例一直備受爭議，至今未開始實施。

發展局提出修訂《土地業權條例》

> 建議先在新土地實施業權註冊制度，即在業權條例生效後批出，並根據政府租契持有的土地，包括透過賣地、私人協約，以及以換地方式批出的土地，根據統計修例後 5 年內，約有 450 份批地文件，會被註冊，新增約 2.5 萬份土地登記冊。

> 新制度亦不再容許逆權侵佔，同時保障已付錢買樓，並有管有權的真誠及不知情買家，即使物業在前一手涉及欺詐，仍享有不可推翻的業權。至於上手因欺詐，而喪失業權的業主，則可獲彌償基金下的補償，上限為 5000 萬元。

> 土地註冊處亦會發出有先進防詐騙特徵的業權證明書以防欺詐。

> 現有 290 萬的土地登記冊，當局暫未有計劃強制轉換至新制度。預計本港新舊制並行會維持一段時間。

法律存漏洞 業主定義爭拗多



拆局解碼

香港的法律制度源於普通法系，與內地的大陸法系有許多差異。本港土地及樓宇註冊制度，在土地註冊處見到的物業擁有人（legal owner），在本港法律上並不保證擁有真正完好的業權，也不保證是實際上物業權益擁有人（Beneficial owner），這正是法律制度上的漏洞，曾經引發眾多訴訟個案，所以有必要進行修補。

案例：妻瞞夫賣樓後「走佬」

物業的法定擁有人和權益擁有人通常是一致的。然而，父母出錢以子女名義買樓、丈夫或妻子出資買樓給配偶等情況，並不罕見。香港就曾發生過一宗妻子瞞着丈夫賣出物業後「走佬」的經典案例。

故事是這樣的：鄭太太張女士自 1972 年就是九龍啟德道某住宅單位的登記業主，但當時出錢買樓的實際上是她的丈夫鄭生。鄭生是一位小巴司機，因工作忙碌，無時間上律師樓簽契，所以就用太太張女士的名字在土地註冊處登記為業主。到 1988 年 4 月，張女士以業主身份委託地產經紀賣樓，雙方同意以樓價 30 萬元售出。1988 年 5 月 13 日，張女士持支票過數妥當

後就失了蹤，離港遠走美國，鄭生卻說不知道有賣樓一事，亦沒有收過錢，所以拒絕交樓，無辜的買家只好提出訴訟。

最後，法官判鄭生勝訴。在判詞中，法官認為鄭生擁有物業權益，因他出錢買樓、供樓，雖然在樓契和土地註冊處無名，但其佔有法律上認可的權益，因此判鄭生有權繼續佔用該物業，故賣樓交易作廢，不幸的買家只能自嘆倒楣。

條例立法逾 20 年仍未生效

物業的業主未必就是物業權益擁有人這個漏洞，港府當然明白。早在 1988 年，當局即成立工作小組，並於 2004 年 7 月 7 日通過《土地業權條例》。在新條例下，只要在土地註冊處成功登記的業主，便獲得物業不可推翻的業權。實際上，這種制度已廣泛運用於中國內地、澳洲、德國、荷蘭、新加坡以及大部分實施普通法的地方。可惜，由立法至今已超過 20 年，港府仍未能有效落實《土地業權條例》。今次，發展局倡議修訂《土地業權條例》，計劃今年 3 月向立法會提交相關草案，相信屆時可解決眾多本港物業業權爭拗的問題。

香港商報記者 韓商

碼上看

【一周港藝】
法國印象派巨匠展覽
在香港有得睇



掃碼睇片

騰訊前海新總部
內部首次曝光



掃碼睇公眾號

特朗普 2.0 時代開啓
外交部回應「中方期待」



掃碼睇片