

以下是香港律師會「土地業權條例」工作小組主席顏安德律師於 2009 年 3 月 7 日舉辦的《土地業權條例話你知》講座中就政府建議的新「業權註冊制度」發表的演說。

業權註冊制度 – 政府以“甄別業權”取代“自動轉制”的建議 - 擾民抑或利民？

現時的土地轉讓制度，對社會而言成本非常高昂。市差時的“踢契”把這些隱藏的成本表露無遺。所以 2004 年通過的《土地業權條例》對香港社會裨益不淺。政府推行業權註冊制度應記一功。立法會諸公雖然對法例不盡滿意亦知社會各界對法例有所保留，但仍於 2004 年休會前通過法例，其中所表現的政治智慧亦應以表揚。法例通過了，但沒有實行是因為政府向立法會承諾會對條例進行全面檢討。

2004 年的法例是基於現行業權於 12 年後自動成為“註冊業權”。這 12 年是讓對業權有異議的人有機會採取行動保障自己的權益。這制度對業主或買家來說是低成本及簡單快捷的方案，對社會整體來說亦能照顧到各方面利益。

可惜，政府倒行逆施，最近推出諮詢文件想把轉制機制由“自動轉移”變成“甄別業權”制。換言之，你的業權須得到政府的接納後才可以成為“註冊業權”。期間，政府會先給你一個“臨時”業權；12 年後，你須再向政府申請才能升級為“註冊業權”。政府有此改變，理據是他們發現現行田土廳的登記冊有問題。縱使有 12 年的時間給予他們去糾正有問題的註冊，但他們認為日常繁重的工作使他們沒有資源去核證現有二百八十萬業權。但以常理推測，12 年後，香港的業權只會增多，那麼他們又何來資源去審批更多的業權提升申請呢？

整件事說白了不外一個“錢”字，政府於諮詢文件，亦坦白承認，這改變的背後是可以令他們於 3 年後開始向公眾收費以建立“彌償基金”。業權登記制度，有兩大基要：一是一個完整而準確的登記冊，二是有政府在背後的支持。如果業權登記出了問題政府會承擔法律責任，這就是彌償基金的由來。

至於，政府所擔心要承擔的問題是否確有理據？在律師會「土地業權條例」工作小組多番催促下，政府才向小組提供了問題登記冊的 4 個實例。3 個是有關新界集體官批地，問題起源實在是因為當初政府的登記不善，引致業權紀錄中斷以至同一塊地可能有多個業主，不過這些問題起碼已有 30 多年歷史，小組認為這些業權歷數十年而能相安無事，若仍堅信它們有問題是否有違常理？唯一有關市區物業的所謂“問題”業權實例，小組審視後，並不覺得業權真有問題。

根據政府的建議，在決定業權是否應獲得提升的問題上，政府採用「妥善持有業權」(“good holding title”)的業權標準；即業權雖有瑕疵不是「妥善業權」(“good title”)，但並不影響權利人的持有權。這標準正正就是英國土地註冊處接受業權登記時所採用的標準。英國的經驗告訴我們，相比糾正業權瑕疵所花的時間、心力及費用，因有問題的登記冊而令英國政府須承擔的法律責任就顯得非常微不足道。

如果政府的建議真的成爲法例，對你又有甚麼影響？我只提一些重點：

- 一. 你鄰居的業權如果“升級”了，但你的還沒有，在申請提升業權期間，你想賣出，會有市場嗎？你以爲你的單位會在市場賣到你鄰居的價錢嗎？
- 二. 政府並無提供途徑給那些“不可升級”的業權將來可以“升級”，那些業權又是否永不超生？
- 三. 英國於十九世紀中推行業權註冊，用的轉制機制是“甄別業權制”，前前後後要到了1990年(超過100年)業權註冊制度才覆蓋全英格蘭。如果政府的建議獲得通過，往後將有一段頗長時間，香港的物業市場會受上述不穩定的因素影響，窒礙物業市場的健康發展。
- 四. 英國處理一個業權轉制的申請一般需時8、9個月，香港相信亦快不了多少。如果你的買家要你的業權註冊成功了才成交，那你又如何？
- 五. 審批一個業權提升的申請，政府又會收費多少？至今政府仍未透露。但政府有時的收費並不比私人同類的收費便宜。我舉一個例子，你向田土廳申請一份契約核證副本，政府的收費是劃一HK\$250.00，律師行的收費是HK\$50.00核證費及每頁HK\$3.00影印費，但如果頁數多，文件多，律師行多數都不會堅持收足，二百八十萬業權，又要付多少審批核證費給政府呢？

政府這個修改建議實在是擾民政策。2004年的法例不是有12年過渡期嗎？2004年法例中的“抗轉換警告書”及“知會備忘”不正是讓對某些土地業權有異議的人士使用來保障他們權益的工具？現實生活中，又有幾多業權上的瑕疵會影響到業權的實質享用？

顏安德律師

香港律師會「土地業權條例」工作小組主席



顏安德律師向出席講座人士講解新建議之土地業權註冊制度的利弊。



當天逾100人出席《土地業權條例-業權註冊制度話你知》講座。