



本文刊載於 2009 年 2 月 16 日之星島日報 A8 頁

業權註冊制度好處多

上期筆者提及《土地業權條例》於 04 年訂立，但仍未開始實施。由於香港的物業交易量龐大，該條例將對現行的法律及制度有很大的影響，今期將為大家探討現行香港的契約註冊制度的局限，及將會實施的業權註冊制度的好處。

現存制度局限不小

現行的契約註冊制度源於 1844 年制訂的《土地註冊條例》(香港法例第 128 章)。該制度為影響某一物業的文書備存紀錄，但並無提供業權保證。現存的制度存有一些問題和局限如下：

1. 任何人即使已在土地註冊處註冊為物業的擁有人，如物業業權有不明確或欠妥之處，仍可能不獲視為法定擁有人；
2. 為要確保業權妥善，律師必須花費很多時間審查所有相關文件。
3. 業主須保存交易前 15 年的契據以證明物業業權妥善。保存每個物業的大量契據文件對銀行及業主來說是一個負擔。
4. 就處理及理解物業文件時，文件可能會出現不明確的地方，因而招致過程延誤及訴訟。
5. 可能存在的「非書面的權益」會引致更多不明確的情況及複雜問題。

將會實施的業權註冊制度，能使土地交易更快捷、有效及安全地進行，好處包括：

1. 業權註冊紀錄極具權威性，買家不用翻查以往的交易已能確定業權，減少相關爭議。
2. 物業在新制度下將不受業權在土地交易前計起 15 年內所累積的欠妥善之處所影響。
3. 只有業權註冊紀錄可以證明業權，可減少欺詐交易的出現。

(彭韻僊律師)

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。