

審批業權制需時繁複

04年通過的《土地業權條例》法例是基於現行業權於12年後自動成為「業權註冊」。可惜，政府倒行逆施，最近推出諮詢文件想把「自動轉移」變成「審批業權」制。換言之，你的業權須得到政府的接納後才可以成為「業權註冊」。期間，政府會先給你一個「臨時」業權；12年後，你再向政府申請升級為「業權註冊」。

政府的建議如獲得通過，影响甚大：

1. 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？你以為你的單位會在市場賣到你鄰居的價錢嗎？
2. 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？
3. 英國十九世紀中推行的業權登記，用的正是政府建議的「審批業權制」，有關的制度歷時超過一百年才覆蓋全英格蘭。英國處理一個業權審批的申請一般需時8、9個月，香港應快不了多少。如果你的買家要你的業權登記成功了才成交，那你又如何？
4. 如果政府的建議獲得通過，往後的一段長時間，香港的物業市場便受上述不穩定的因素影响，窒礙物業市場的健康發展。
5. 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。例如：一份契約核證副本，政府收取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，如文件繁多，律師行多數都不會堅持收足。

政府這個改變是擾民的。04年的法例不是有12年過渡期嗎？其中的「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自己的利益的工具？現實生活中，又有幾多業權上的瑕疵令到業權的實質享用受到影響？

香港律師會《土地業權條例》工作小組主席
顏安德律師

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。