

本文於2020年9月14日（星期一）於星島日報（A8）的「法人法語」專欄刊登

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

應如何處理登記冊上陳舊的抵押文件？

登記在土地登記冊的抵押文件會被視為產權負擔(encumbrances)。時至今日，我們仍然看到一些物業的土地登記冊上仍存在着數十年已登記但未解除的抵押文件。由於時間流逝，業主大抵已經找不到這些抵押文件的權益人（「權益人」）。近期一案件Re Lai Yat Sing [2020] HKCFI 1685，申請人就其擁有的土地單方面向法庭作出解除其抵押文件的申請。

在案件中，法官討論了法庭如何根據《物業轉易及財產條例》（第219章）第12A條宣布有關土地已無產權負擔。法官提及到，行使第12A條的權力是基於某特定情況，例如是申請人找不到權益人或不能確認誰是權益人等。假如申請人未能找出權益人，他需要向法庭證明其經已採取合理的方式及步驟查找被告人（即權益人）。

除此之外，申請人亦需要向法庭繳納一筆等同於解除有關抵押文件的款項，目的是將來有關權益人出現時，他可以向法庭申請取回該款項。如申請人能夠滿足上述的要求，法庭可行使酌情權，考慮是否使用第12A條的權力，例如要求申請人登報尋找被告人等。在前述的基礎上，法庭亦需要考慮允許申請人單方面作出申請是否適當。

在該案件中，有關土地所屬的集體官契下，有一項紀錄指出該土地受限於一份抵押文件。申請人於二〇一九年向前業主買入該土地。前業主從一九八一年起計持有該土地期間，一直管有該土地而沒有受到有關抵押文件的權益人的干擾或索償。申請人曾經在多個公共機構查找該權益人的下落，並應法庭要求登報及在該土地上貼上通知。由於沒有收到任何聲稱是權益人的回應，最後法庭信納申請人已採取合理的方式及步驟去查找被告人，並同意宣布該土地已無產權負擔。

執業律師 譚雲欣



香港律師會鄭重聲明，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。