

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1198/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/3/02

《土地業權條例草案》委員會 第二十三次會議紀要

日 期：2004年1月30日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：吳靄儀議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
黃宏發議員, JP
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：鄧兆棠議員, JP
石禮謙議員, JP

出席公職人員：土地註冊處處長
蘇啟龍先生

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)3
伍靜文先生

土地註冊處高級律師／業權註冊
羅鳳琮女士

土地註冊處高級律師
談文錦先生

土地註冊處律師
黃惠儀女士

律政司高級助理法律草擬專員
吳鳳霞女士

律政司政府律師
蔡之慧女士

房屋及規劃地政局助理秘書長(規劃及地政)屋宇3
李建毅先生

應邀出席者 : 香港律師會

物業委員會主席
林月明女士

土地業權條例草案工作小組主席
夏向能先生

物業委員會委員
梁雲生先生

執業者事務部副總監
朱穎雪女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)875/03-04號文件 —— 2004年1月13日
第二十二次會議
的紀要)

2004年1月13日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與香港律師會及政府當局會晤

(立法會CB(1)615/03-04(01)號——香港律師會
文件
2003年12月16日
的意見書

立法會CB(1)730/03-04(05)號——政府當局對律師
會提出“白晝改制”建議的初步
文件
回應)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

政府當局

3. 應法案委員會之請，政府當局答允採取下列行
動：

- (a) 提供資料，說明英國法例規定配偶須將非
書面土地權益註冊的情況，包括進行註冊
的時間。政府當局亦獲請指出有關法例是
否能夠達到其目的。
- (b) 委員關注到，在香港律師會(“律師會”)建議
的“白晝改制”機制下，在12年的“保存期”
內與在該段時間之後註冊的警告書，性質
和效力有否任何差異；若有，該等差異為
何。政府當局獲請研究此點，並就此與律
師會磋商。
- (c) 告知法案委員會，在“白晝改制”機制下的
12年“保存期”內和在該段時間之後，業權
註冊紀錄的樣式如何。

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2004年2月13日
(星期五)上午8時30分舉行下次會議。她亦提醒政府當局
在下次會議舉行前，就律師會提出的“白晝改制”建議作
詳盡回應，以供法案委員會考慮。

經辦人／部門

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議在下午12時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月3日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十三次會議過程**

日期： 2004年1月30日(星期五)
時間： 上午10時45分
地點： 立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000-000358	主席	致歡迎辭及序辭	
000359-000605	主席 香港律師會 (律師會)	夏向能先生陳述意見	
000606-001029	主席 律師會	<p>(a) 律師會確實表明，就條例草案而言，該會最關注的是轉制機制，若當中牽涉的事項能得到妥善處理，律師會會支持採用新的土地業權註冊制度，因為與現行制度比較，新制度會較為優勝</p> <p>(b) 律師會確實表明，該會所提出的“白晝改制”建議，要點在於設定一段12年的“保存期”。在該段期間，所有物業均會置於一個“臨時”業權註冊紀錄內，並以與現時相同的方式處理，但有一點例外，就是屆時非書面衡平法權益會獲准註冊，若不註冊，此類權益在12年的期限屆滿時，便不可再針對有關土地強制執行</p>	
001030-001404	主席 何俊仁議員 律師會	(a) 律師會證實，在該12年內處理就業權提出的要求，方式將與現時相同。除非有任何針對轉制的警告書已予註冊，否則有關業權會在該12年過後予以註冊	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 律師會證實，針對轉制的警告書會在遞交一年後失效，除非提出警告書的人展開了提出申索的法律程序，又或爭議中的問題已經解決	
001405-001755	主席 劉炳章議員 律師會	律師會先前建議在土地註冊處處長轄下設立一個裁定組織，負責在有疑問的情況下，就有關業權是否獲准作首次註冊作出裁定。這個裁定組織預計有何職能	
001756-002540	主席 律師會	(a) 律師會解釋“白晝改制”建議的主要特點(政府當局對“白晝改制”建議的初步回應(立法會CB(1)730/03-04(05)號文件)第2(b)至2(d)段 (b) 律師會證實，在12年的期限屆滿後，那些有針對轉制的警告書註冊的物業，將會保留在契據註冊制度內，直至有關警告書失效為止	
002541-003209	主席 余若薇議員 律師會	(a) 委員關注到可能會出現以下情況：有人在12年的期限行將屆滿時作出欺詐行為，以致受影響人士未能有充分時間註冊警告書，來保障本身的權益 (b) 律師會澄清，如在轉制前有人作出欺詐行為，法庭可以此為理由，命令更正業權註冊紀錄	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 律師會會否考慮採用“雙軌制”，一方面把新業權置於業權註冊紀錄，另一方面把有問題的業權和二手業權置於一個臨時註冊紀錄</p> <p>(d) 律師會關注到，就沒有註冊的土地而言，上文(c)項所述的“雙軌制”可能會構成一個阻礙因素。律師會表示樂意研究“雙軌制”</p>	
003210-003714	主席 余若薇議員 律師會	<p>(a) 鑒於有關人士有權將針對轉制的警告書註冊，委員關注到“保存期”是否有必要長達12年</p> <p>(b) 律師會解釋，該會實際上屬意“午夜改制”，並設定一段短的寬限期，讓公眾人士可在該段期間註冊警告書和提出申索。建議中的“白晝改制”只是因政府當局不接受“午夜改制”而提出的另一方案</p>	
003715-005005	主席 劉健儀議員 律師會 政府當局	<p>(a) 由於“白晝改制”建議是參照澳洲推行的一些制度修改而成，政府當局就這些澳洲制度提供背景資料，以及說明在每個制度下“保存期”的長短(昆士蘭州為30年，新南威爾斯州為12年)</p> <p>(b) 委員關注對非書面權益的保障。律師會闡釋，雖然在12年的期限屆滿前沒有註冊的現有權益，將不可針對有關土地強制執行，但非書面權益可隨時藉註冊警告書獲得保障</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 關於立法會 CB(1)730/03-04(05)號文件第2(b)段，律師會澄清，雖然新的非書面權益如沒有在12年的期限屆滿前註冊，便不可針對土地強制執行，但在條例草案的生效日期過後，仍可設定新的非書面權益</p> <p>(d) 12年“保存期”與時效期的關係，以及使兩者吻合的需要</p>	
005006-010020	<p>主席 譚耀宗議員 律師會 政府當局</p>	<p>(a) 委員關注到，“臨時註冊紀錄”一詞可能會令人對業權的明確性產生疑慮，並建議就此刪去“臨時”兩字</p> <p>(b) 律師會認為，“白晝改制”建議會使業權更清晰明確，因為在該建議下，業權欠妥的問題將可大大減少，而所有物業亦一律獲同等對待，避免產生任何標籤效應</p> <p>(c) 律師會澄清，建議中的“白晝改制”，實際上只是採取分兩個階段實施土地業權註冊制度的做法。雖然用上“臨時註冊紀錄”一詞，但所有業權在該12年內均會以與現行契據註冊制度相同的方式處理。採用該詞純粹為了方便討論</p>	
010021-010841	<p>主席 何俊仁議員 劉健儀議員 律師會 政府當局</p>	<p>(a) 討論可否把12年的期限縮短，而律師會確實表明，若情況許可，該會屬意“午夜改制”，故此對於縮短有關期限並無異議</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 律師會確實表明，該會主要關注一點，就是自動轉制會取代條例草案規定律師須藉簽發妥善業權證明書提供業權保證的做法</p> <p>(c) 政府當局解釋有需要把“保存期”定為12年</p> <p>(d) 土地註冊處處長表示，土地註冊處認為“白晝改制”建議是可行的，但政府當局需要更多時間研究該建議的內容，才能決定應否接納該建議</p>	
010842-012919	<p>主席 余若薇議員 助理法律顧問 律師會 政府當局</p>	<p>(a) 委員要求助理法律顧問、律師會及政府當局指出，採用條例草案提出的轉制機制，與採用“白晝改制”建議提出的轉制機制，所造成的後果有何主要分別，特別是在查核業權方面</p> <p>(b) 委員關注到，建議實行“白晝改制”，對於保障涉及信託、遺囑、法團、遺產等的權益有何影響。在建議的“白晝改制”機制下，該等權益若不在12年的期限屆滿前註冊，便似乎不可針對土地強制執行，因而無法追查得到</p> <p>(c) 律師會解釋，目前政府當局尚未決定是否接納“白晝改制”建議，故此律師會仍未詳細研究上文(a)項所述的事宜。然而，由於所有業權在建議的“白晝改制”機制下均同樣以現行方式</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>處理，故有關建議對上文(b)項所述權益的影響，應與條例草案所構成的影響無異。事實上，根據“白晝改制”建議，該等權益會獲准註冊為警告書，因此應可獲得更大保障</p> <p>(d) 政府當局解釋，最大的分別在於轉制過程，其中簽發妥善業權證明書的規定將獲豁免。然而，當進行有值交易時，有關律師仍須查核業權和追查是否有信託、遺囑等，以確保進行交易的人有權這樣做</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，根據“白晝改制”建議，上文(b)項提到的權益在該12年內可藉註冊或採取其他積極的措施獲得保障</p> <p>(f) 應否由律師提醒非書面權益的持有人在該12年內將該等權益註冊</p>	
012920-013239	主席 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 政府當局在決定是否接納“白晝改制”建議之前，將會諮詢哪些團體</p> <p>(b) 土地註冊處處長證實，當局是否接納“白晝改制”建議，視乎進行所需諮詢的結果而定</p>	
013240-014011	主席 劉健儀議員 律師會 政府當局	澄清只有在12年的限期內將針對轉制的警告書註冊，才會影響轉制。其他文書可繼續按現行方式註冊	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014012-014135	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	關於英國法例規定配偶須將非書面土地權益註冊藉以提供保障的資料	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
014136-014630	主席 余若薇議員 律師會	(a) 委員關注到，在12年的限期內與在該段時間之後註冊的警告書，性質和效力有否任何差異 (b) 有需要確保在12年的限期內和在該段時間之後，即使註冊的效力有所不同，業權註冊紀錄的樣式也保持一致	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
014631-014702	主席	(a) 會議安排 (b) 通過2004年1月13日會議的紀要	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月3日