

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1219/03-04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 第二十四次會議紀要

日 期：2004年2月13日(星期五)  
時 間：上午8時30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  
鄧兆棠議員, JP  
石禮謙議員, JP  
陳偉業議員  
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃成智議員  
葉國謙議員, JP  
劉炳章議員

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

**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. 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)968/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬備的“2004年1月13日第二十二次會議的跟進事宜”

立法會CB(1)968/03-04(02)號 —— 政府當局提供的有關“主要問題的立場報告”的文件)

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

2. 應法案委員會的要求，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 在討論有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件)時，委員察悉，在12年的“保存期”內，所有影響沒有註冊的土地的現有或新設定的非書面衡平法權益，均可根據《土地註冊條例》(第128章)藉着註冊一份稱為“知會備忘”的警告通知書而得到保障；而在新的土地業權註冊制度下，知會備忘會自動以非同意警告書的形式生效。鑒於條例草案第70(10)條訂明，土地註冊處處長在其認為警告書並非必要的情况下，可拒絕將該警告書註冊，委員建議政府當局研究是否需要賦權土地註冊處處長在其認為知會備忘並非必要的情况下，拒絕將該知會備忘註冊。政府當局亦獲請考慮是否適宜容許所有知會備忘自動以非同意警告書的形式生效。就此，委員建議採取另一做法，就是把知會備忘視為在新的土地業權註冊制度下提出的非同意警告書申請。
- (b) 在討論有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件)時，委員察悉，除非針對轉制而提出警告書的人展開了提出申索的法律程序，否則針對轉制的警告書會在12個月後失效。與此同時，凡在該12個月的有效期結束前提出延長期限的申請，法庭可行使酌情權，將該等警告書的註冊期限延長。委員關注到，在沒有限定該段時間可延長多久的情況下，針對轉制的警告書的註冊期限可以無限期延長，以致法庭會接獲大量此類申請，造成沉重的工作負擔。為解決上述令人關注的問題，政府當局獲請研究是否需要限定註冊期限可予延長的時間。
- (c) 在2004年1月13日法案委員會的會議上，政府當局獲請考慮為在12年的“保存期”內實行“白晝改制”設立一個檢討機制。在今次會議上，政府當局則獲請考慮就“保存期”的長短設立檢討機制，以便在有需要時將該段時間延長或縮短。
- (d) 委員察悉，根據政府當局的建議，在條例草案生效之後，政府透過拍賣或招標批出新租契的物業將可直接納入土地業權註冊制度。關於此點，政府當局獲請告知法案

委員會會把哪幾類土地界定為“新土地”，並舉例說明土地在甚麼情況下會被視為新土地，在甚麼情況下不被視為新土地。

- (e) 委員察悉，政府當局擬修正條例草案中有關更正的條文，訂明可針對藉偽造促使擁有權改變的情況，更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
- (i) 在條例草案中清楚界定“偽造”一詞的涵義。
  - (ii) 根據政府當局在會議席上作出的回應，近期的案例顯示，英國的法庭對於藉偽造促使擁有權改變的個案，幾乎一律批准作出更正。政府當局獲請提供有關案例的資料，供法案委員會參考。
  - (iii) 按照目前政府當局就更正業權註冊紀錄提出的建議，買方的律師可能需要查核先前各次交易的所有相關業權文件，以確保沒有偽造的情況。該建議對律師所須承擔的責任會有所影響。由於條例草案並無訂明賣方有責任提供該等文件以供查閱，因此看來有需要對當中的有關係文作出修正。政府當局獲請與律師會磋商，研究有關建議對律師的責任有何影響，以及應如何修正條例草案來配合建議的做法。
  - (iv) 政府當局獲請在擬備委員會審議階段修正案，以實行政府當局現時就更正業權註冊紀錄所提出的建議時，考慮香港大律師公會在2003年4月23日的意見書(立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件)中對業權保障一事提出的意見。

### 會議安排

3. 主席指出，本年度會期的最後一次立法會會議將於2004年7月7日舉行。若條例草案在當天恢復二讀辯論，法案委員會便要在2004年6月18日向內務委員會提交報告。由於時間緊迫，委員同意政府當局應與助理法律

## 經辦人／部門

助理法律顧問 顧問聯絡，商討以何方式修正條例草案以反映“白晝改制”機制才最可取，並提供文件，匯報有關磋商的進展，供法案委員會在2004年2月24日(星期二)上午10時45分舉行的下次會議上考慮。

政府當局 4. 委員又同意政府當局應提供文件，匯報其就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方的結果，供法案委員會在2004年3月9日的會議上考慮。法案委員會將因應該次諮詢的結果，決定未來的工作路向。政府當局亦獲請研究建議作出的改變如何影響有關各方的原有立場。

5. 委員察悉2004年3月至6月期間的擬議會議編排。主席請政府當局就擬議的會議編排提出意見，特別是有否需要把任何編定長兩小時的會議延長至4小時。

(會後補註：擬議會議編排已在2004年2月13日發給政府當局置評。)

## **II. 其他事項**

6. 議事完畢，會議在上午10時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年3月5日

**《土地業權條例草案》委員會  
第二十四次會議過程**

**日期：** 2004年2月13日(星期五)  
**時間：** 上午8時30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
000000-000102	主席	致歡迎辭及序辭	
000103-001633	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會 CB(1)968/03-04(02)號文件)第1至9段及附件A</p> <p>(b) 主席認為,就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方,其中一種做法是研究建議作出的改變如何影響有關各方的原有立場</p>	政府當局須按會議紀要第4段所載採取跟進行動
001634-002032	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局確實表明有意修訂《土地註冊條例》(第128章),讓現有非書面衡平法權益的持有人可根據《土地註冊條例》,藉着註冊一份稱為知會備忘的警告通知書,將其權益註冊</p> <p>(b) 委員建議政府當局研究是否需要賦權土地註冊處處長在其認為知會備忘並非必要的情況下,拒絕將該知會備忘註冊,一如土地註冊處處長可根據條例草案第70(10)條在其認為警告書並非必要的情況下,拒絕將該警告書註冊</p>	政府當局須按會議紀要第2(a)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 是否適宜容許所有知會備忘在轉至新的土地業權註冊制度後即以非同意警告書的形式生效。委員建議把知會備忘視為在新的土地業權註冊制度下提出的非同意警告書申請	政府當局須按會議紀要第2(a)段所載採取跟進行動
002033-002349	主席 何俊仁議員 政府當局	(a) 香港律師會建議的“白晝改制”機制與轉制機制的修訂建議有何分別  (b) 政府當局證實，擁有人可隨時向法庭提出申請，要求下令刪除知會備忘和警告書；而在沒有合理因由的情況下註冊知會備忘或針對轉制的警告書，將須負上支付損害賠償的法律責任	
002350-003959	主席 黃宏發議員 鄧兆棠議員 政府當局	(a) 部分委員認為“保存期”的時間必須夠長，以便為轉至土地業權註冊制度作準備，因為在實施該制度後，對業權的處理會有很大改變，特別是一些複雜的業權，例如新界“祖”、“堂”物業的業權  (b) 須考慮就“保存期”的長短設立檢討機制，以便在有需要時將該段時間延長或縮短  (c) 政府當局澄清，現有非書面衡平法權益的持有人可藉註冊針對轉制的警告書或知會備忘，將其權益註冊。只有註冊針對轉制的警告書，才須在12個月內展開提出申索的法律程序	政府當局須按會議紀要第2(c)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 政府當局證實，除非針對轉制而提出警告書的人展開提出申索的法律程序，否則針對轉制的警告書會在12個月後失效，但如在該12個月的有效期結束前提出延長期限的申請，法庭可行使酌情權，將該等警告書的註冊期限延長（立法會CB(1)968/03-04(02)號文件附件A第11段)</p> <p>(e) 委員關注到，在沒有限定註冊期限可延長多久的情況下，針對轉制的警告書的註冊期限可以無限期延長，以致法庭會接獲大量此類申請，造成沉重的工作負擔，特別是涉及“祖”、“堂”物業業權的時候。委員認為有需要限定註冊期限可予延長的時間</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(b)段所載採取跟進行動</p>
004000-004502	<p>主席 何俊仁議員 黃宏發議員 政府當局</p>	<p>(a) 討論是否需要另行研究與“祖”、“堂”物業業權有關的警告書及知會備忘的事宜，因為此類業權性質複雜，容易引起爭議</p> <p>(b) 討論可如何透過立法或行政措施，對“祖”、“堂”物業作更有效的規管。部分委員認為此事不在條例草案的涵蓋範圍內</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004503-005820	主席 黃宏發議員 鄧兆棠議員 政府當局	<p>(a) 有需要在條例草案中清楚界定“新土地”的涵義，以配合在條例草案生效之後，把政府透過拍賣或招標批出新租契的物業直接納入土地業權註冊制度的建議(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件附件B)</p> <p>(b) 政府當局證實，重批土地不會視為新批土地，因為根據重批土地的條款，有關人士可就其過往對所涉土地所擁有的權利，向獲批地人提出申索</p> <p>(c) 政府當局證實，透過更改土地用途作房屋發展的鄉郊土地，不會被視為新土地</p> <p>(d) 政府當局證實，按照《收回土地條例》(第124章)收回而其後透過拍賣或招標批出的土地，會被視為新土地</p> <p>(e) 委員認為需要請新界鄉議局留意“新土地”的定義，以及上文(a)項所載的建議。政府當局證實已把有關詳情告知有關各方</p> <p>(f) 討論在條例草案中弄清“祖”、“堂”物業業權的需要。政府當局保證，根據外地的經驗，業權註冊制度不會凌駕傳統土地權益，例如“祖”、“堂”的物業</p>	政府當局須按會議紀要第2(d)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(g) 政府當局解釋，雖然英國及澳洲實行“雙軌制”，但兩地業權註冊制度的最終目標，是把所有沒有註冊的土地納入單一的業權註冊紀錄，令業權更清晰明確</p> <p>(h) 政府當局認為，將警告書註冊有助業權變得更清晰明確，因為提出警告書的人必須迅速採取行動，了結業權或權益方面的糾紛</p>	
005821-010007	主席 政府當局	政府當局簡介有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件)第10至13段及附件B	
010008-012814	主席 鄧兆棠議員 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 以何理據建議修正條例草案中有關更正的條文，訂明可針對藉偽造促使擁有權改變的情況，更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益</p> <p>(b) 就上文(a)項所載的建議而言，委員認為有需要在條例草案中清楚界定“偽造”一詞的涵義</p> <p>(c) 政府當局解釋，上文(a)項所載的建議有助解決條例草案中有關更正的條文令人關注的問題，因為建議的做法不但會為擁有人提供更大的業權保障，而且亦能使不知情的買方無須自行採取申索補償的行動，就能獲得款額最高可達3,000萬元的彌償</p>	政府當局須按會議紀要第2(e)(i)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 把欺詐個案的彌償上限定為3,000萬元的理據，以及此舉是否符合憲法</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，上文(a)項所載的建議，可能會影響條例草案為使業權更清晰明確而設立的註冊制度的本質。政府當局回應時表示，從近期的案例可見，英國的法庭對於藉偽造促使擁有權改變的個案，幾乎一律批准作出更正</p> <p>(f) 助理法律顧問認為，按照上文(a)項所載的建議，買方的律師可能需要查核先前各次交易的所有相關業權文件，以確保沒有偽造的情況。該建議對律師所須承擔的責任會有所影響。由於條例草案並無訂明賣方有責任提供該等文件以供查閱，因此恐怕要對條例草案作出修正，才能配合建議的做法</p> <p>(g) 提述香港大律師公會在2003年4月23日的意見書(立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件)中對業權保障一事提出的意見</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(e)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(e)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(e)(iv)段所載採取跟進行動</p>
012815-015714	<p>主席 劉健儀議員 助理法律顧問6 秘書 政府當局</p>	<p>(a) 討論政府當局就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方的時間安排，以及法案委員會是否須自行展開諮詢</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4段所載採取跟進行動</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 討論法案委員會的會議安排，以及法案委員會能否和如何能在本年度會期內完成詳細審議條例草案的工作</p> <p>(c) 討論以何方式修正條例草案以反映“白晝改制”機制才最可取，以及助理法律顧問建議在條例草案中加入附表，羅列12年期內的過渡安排是否可行</p> <p>(d) 2004年3月至6月期間的擬議會議編排及隨後兩次會議的安排</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段所載採取跟進行動</p>

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年3月5日