

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1228/03-04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 第二十五次會議紀要

日 期：2004年2月24日(星期二)  
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)  
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：何俊仁議員(副主席)  
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

**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)1057/03-04(01)號 —— 政府當局提供的  
文件 有關“委員會審  
議階段修正案立  
場文件”的文件

立法會CB(1)1057/03-04(02)號 —— 2004年4月至6月  
文件 的擬議會議編排

立法會CB(1)1057/03-04(03)號 —— 政府當局提供的  
文件 有關“對其他問  
題的回應”的文  
件)

**附錄**。法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於

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“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉，政府當局認為若採納“白晝改制”機制，以及按建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力，便有需要強制把某些業權文件保留一段適當的時間，以供日後參考。政府當局亦建議為更正業權註冊紀錄設定一段12年的時效期。在此方面，政府當局獲請採取以下行動：
- (i) 確保條例草案會有條文，就強制保留文件一事作出明確的規定，尤其要訂明應由哪一方(擁有人、律師或承按銀行)負責保存有關文件。部分委員認為不應規定由律師保存有關文件。政府當局獲請就此徵詢香港律師會(“律師會”)的意見，並在稍後向法案委員會匯報結果；
- (ii) 當局建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力，會在針對律師疏忽而提出申索方面帶來重大影響，以致律師會的專業彌償計劃亦會因此而大受影響。政府當局獲請說明律師在此方面的責任，特別是律師是否有責任查核所有文件，以確保沒有偽造情況。政府當局亦獲請就此事徵詢律師會的意見；及
- (iii) 為顧及擁有人在12年期內可能不在香港或尚未成年的情況，政府當局獲請考慮該段年期是否應只由擁有人得悉有關偽造事件的日期起計算，以及應否在某些特殊情況下容許延長該段年期。
- (b) 在討論有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉有關的業權註冊紀錄樣本，當中顯示在多於一名聯權共有人相繼去世後權益

傳轉的情況。在此方面，政府當局獲請採取以下行動：

(i) 研究可如何處理委員關注的下述事項：

——根據現行做法，聯權共有人死亡時產生的傳轉，會在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效。政府當局建議修改條例草案第62(2)(b)條所述在新的土地業權註冊制度下聯權共有人死亡時產生傳轉的先決條件，訂明必須令土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付，或信納有充分保證會繳付遺產稅，而此保證足令遺產稅署署長滿意。這樣一來，便不清楚哪個日期(例如已去世聯權共有人死亡的日期，還是業權註冊更改的日期)應視為擁有權傳轉至尚存的聯權共有人的日期。在上述兩個日期之間擁有權的法律地位為何，情況亦不清楚；及

——在此方面恐怕會有點不妥：若傳轉在已去世聯權共有人死亡當日生效，便會抵觸條例草案第21條，因為當中訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，[土地]即歸屬成為該土地擁有人的人”；若傳轉在業權註冊更改當日生效，則會違反普通法原則，因為根據普通法，聯權共有人死亡時產生的傳轉是在已去世聯權共有人死亡當日生效。

(ii) 委員認為條例草案第62(2)條中“處長……不得遵守第(1)款”一句，寫法頗為奇怪，因為此句似乎要求土地註冊處處長不要遵守條例草案某些部分的規定。政府當局獲請考慮以一個較恰當的用詞取代上述“遵守”一詞。

(c) 在討論有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉，政府當局會以新南威爾斯州的

《1900年土地財產法令》第41(1)條為藍本，對條例草案第29(1)條作出修正，以消除因“設立”一詞而產生的一些詮釋問題。就隱含契諾而言，助理法律顧問認為，關乎業權契諾的條例草案第43條亦應作出修正。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見。

- (d) 條例草案第61(3)條規定，如某未成年人在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地的擁有人，則須在該未成年人的姓名之後加上“未成年人”字樣。委員曾在2003年12月19日的會議上提出意見，認為應設立機制，以便在有關的未成年人到達法定年齡時，將“未成年人”字樣刪去。政府當局作出回應時認為，條例草案第80條已可使土地註冊處處長在有人呈遞擁有人已到達法定年齡的證據時，將有關附註刪除(有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)第19段)。委員贊同助理法律顧問的看法，認為第80條以其現有草擬方式而言，並未賦予土地註冊處處長刪除有關附註的權力。政府當局獲請對條例草案第80條作適當修正。

### 工作計劃

3. 委員察悉，政府當局會由2004年4月開始提交委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿，供法案委員會審議，而條例草案的完整版本及所有修正案擬稿，亦最遲會在2004年5月中備妥。鑒於條例草案影響重大，委員強調有需要對修正案擬稿作詳細研究。為了有充分時間研究修正案擬稿，委員促請政府當局盡早向法案委員會提供該等擬稿。主席又要求政府當局與助理法律顧問一直保持聯絡，就修正案擬稿在技術和草擬方面的問題徵詢其意見，然後才把擬稿呈交法案委員會。

政府當局

政府當局

4. 委員亦察悉，政府當局計劃在2004年5月中，把條例草案的完整版本及所有修正案擬稿送交律師會及香港大律師公會(“大律師公會”)置評。部分委員關注到，若屆時律師會及／或大律師公會提出任何意見，以致條例草案須作大幅修正，便可能沒有足夠時間在本年度立法會會期內完成條例草案的審議工作。因此，他們請政府當局考慮讓律師會及大律師公會參與草擬修正案的工作，例如成立一個由上述3方組成的工作小組。

政府當局

會議安排

5. 應主席之請，秘書向委員講述2004年4月至6月的擬議會議編排(立法會CB(1)1057/03-04(02)號文件)。委員經討論後同意：

- (a) 在2004年4月編定兩次會議，每次為時兩小時(上午10時45分至下午12時45分)，並在有需要時加開會議；及
- (b) 將2004年5月及6月的會議時間延長至4小時，即由上午8時30分開始，至下午12時30分結束。

(會後補註：獲通過的會議編排已在2004年2月24日發給政府當局，並在2004年2月25日隨立法會CB(1)1110/03-04號文件發給各委員。)

6. 主席提醒委員，法案委員會將於2004年3月9日(星期二)上午10時45分舉行下次會議，討論政府當局所提供的文件，當中匯報當局就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方的結果。法案委員會將因應該次諮詢的結果，決定未來的工作路向。她要求政府當局在會議前盡早提供該份文件。

政府當局

**II. 其他事項**

7. 議事完畢，會議在下午12時15分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年3月8日

**《土地業權條例草案》委員會  
第二十五次會議過程**

日期： 2004年2月24日(星期二)  
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
000000-000135	主席	致歡迎辭及序辭	
000136-000525	主席 政府當局	政府當局簡介有關“委員會審議階段修正案立場文件”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(01)號文件)	
000526-002740	主席 劉健儀議員 余若薇議員 葉國謙議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 委員強調有需要對委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿作詳細研究，而修正案擬稿亦應盡早提交法案委員會審議</p> <p>(b) 部分委員建議政府當局讓香港律師會(“律師會”)及香港大律師公會(“大律師公會”)參與草擬修正案的工作</p> <p>(c) 政府當局證實會在草擬修正案時與律師會及大律師公會磋商。為此，政府當局擬成立一個由上述兩個專業團體和政府當局的代表組成的聯合小組</p> <p>(d) 政府當局澄清可由2004年4月開始分批提交修正案擬稿，供法案委員會審議。由於委員在審議修正案擬稿的過程中，可能會發覺當中牽涉一些政策問題，因此，主席強調有需要在作出工作編排時，把研究該等政策問題所需的時間計算在內</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段所載採取跟進行動</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>(e) 政府當局保證會在條例草案制定成為法例後先完成多項必要的工作，例如草擬指引和規例、教育法律界人士和市民大眾等，才開始實施新的土地業權註冊制度</p> <p>(f) 政府當局及助理法律顧問闡釋以何理據建議在條例草案新增附表3中，載列所有規管以下事項所涉法律及程序的詳細條文：在12年的過渡期內仍然保留在契據註冊制度的土地的所有交易，以及就該等土地而提出的知會備忘及針對轉制的警告書的註冊事宜</p> <p>(g) 政府當局澄清，只要仍有土地權益是根據《土地註冊條例》(第128章)註冊，上文(f)項所述的新增附表3會繼續有效</p>	
002741-003847	主席 劉健儀議員 余若薇議員 葉國謙議員 秘書	<p>(a) 秘書講述2004年4月至6月的擬議會議編排(立法會CB(1)1057/03-04(02)號文件)</p> <p>(b) 討論上文(a)項所述的擬議會議編排</p>	
003848-004524	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)第1至5段</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 主席詢問律師是否有責任查核有關各方須保留一段時間的支持文書，而物業轉易方面的做法又會因此而與以往有何不同</p> <p>(c) 政府當局證實，建議規定保留支持文書，只是為了在有需要時可以審閱有關文件的正本，例如當文件及／或簽署需要鑒定真偽的時候</p>	
004525-010348	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)第6至16段及附件</p> <p>(b) 政府當局建議以新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》第41(1)條為藍本，對條例草案第29(1)條作出修正，以消除因“設立”一詞而產生的一些詮釋問題。就隱含契諾而言，助理法律顧問認為，關乎業權契諾的條例草案第43條亦應作出修正(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件第16段)</p>	政府當局須按會議紀要第2(c)段所載採取跟進行動
010349-011000	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)第17至26段	
011001-011103	主席 助理法律顧問	助理法律顧問認為，條例草案第80條以其現有草擬方式而言，並未如政府當局所聲稱，已可賦權土地註冊處處長在有關的未成年人到達法定年齡時，將業權註冊紀錄上“未成年人”字樣刪去	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
011104-012230	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 委員認為條例草案應有條文，就強制保留文件一事作出明確的規定，尤其要訂明應由哪一方(擁有人、律師或承按銀行)負責保存有關文件。部分委員認為不應規定由律師保存有關文件</p> <p>(b) 政府當局保證會把須予保留的文件數目盡量減少，並會徵詢律師會的意見，確保有關規定是各方應付得來的</p> <p>(c) 委員認為，為顧及擁有人在更正業權註冊紀錄的12年期內可能不在香港或尚未成年的情況，有需要考慮該段年期是否應只由擁有人得悉有關偽造事件的日期起計算，以及應否在某些特殊情況下容許延長該段年期</p> <p>(d) 政府當局建議修改條例草案第62(2)(b)條所述在聯權共有人死亡時產生傳轉的先決條件，訂明必須令土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付，或信納有充分保證會繳付遺產稅，而此保證足令遺產稅署署長滿意。在此方面，委員關注到哪個日期(例如已去世聯權共有人死亡的日期，還是業權註冊更改的日期)應視為擁有權傳轉至尚存的聯權共有人的日期，此點並不清楚</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(a)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(a)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(b)(i)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>(e) 委員關注到，若傳轉在已去世聯權共有人死亡當日生效，會抵觸條例草案第21條</p> <p>(f) 委員關注到，若傳轉在業權註冊更改當日生效，會違反普通法原則，因為根據普通法，聯權共有人死亡時產生的傳轉是在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(b)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(b)(i)段所載採取跟進行動</p>
012231-012643	主席	<p>(a) 主席認為，當局建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力，會在針對律師疏忽而提出申索方面帶來重大影響，以致律師的專業彌償計劃亦會因此而大受影響。政府當局應就律師是否有責任查核所有文件，以確保沒有偽造情況一事，徵詢律師會的意見</p> <p>(b) 主席認為條例草案第62(2)條中“處長……不得遵守第(1)款”一句，寫法頗為奇怪，因為此句似乎要求土地註冊處處長不要遵守條例草案某些部分的規定</p> <p>(c) 下次會議的安排</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(a)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(b)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第6段所載採取跟進行動</p>
012644-012905	主席 政府當局	政府當局講述其就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方的進展	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012906-012915	主席	提醒政府當局在其提供的文件中，註明文件由哪個政策局／部門擬備及有關日期	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年3月8日