

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1397/03-04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 第二十六次會議紀要

日 期：2004年3月9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)
何俊仁議員(副主席)
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
鄧兆棠議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, 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. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1198/03-04號文件 —— 2004年1月30日
第二十三次會議
的紀要

立法會CB(1)1219/03-04號文件 —— 2004年2月13日
第二十四次會議
的紀要

立法會CB(1)1228/03-04號文件 —— 2004年2月24日
第二十五次會議
的紀要)

2004年1月30日、2月13日及2月24日三次會議的
紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1230/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬
文件 備的“2004年1月
30日第二十三
次會議的跟進
事宜”

立法會CB(1)1230/03-04(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年2月13日第二十四次會議的跟進事宜”

立法會CB(1)1230/03-04(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年2月24日第二十五次會議的跟進事宜”

立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件 —— 政府當局提供的有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件

立法會CB(1)1057/03-04(01)號文件 —— 政府當局提供的有關“委員會審議階段修正案立場文件”的文件

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

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

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

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. 應法案委員會的要求，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 委員察悉有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件)附件所載各份意見書，並請政府當局將其向有關各方作出的書面回覆送交法案委員會。
- (b) 一位委員提到新界鄉議局2004年3月2日的意見書(載於有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件)的附件)，並特別引述鄉議局的下述意見：“在“白晝改制”的機制上，應該要提供一個彈性機制，即倘若有業權人在該12年內，因某些特殊情況或原因，未能獲悉有關業權註冊的轉制機制，導致其失去物業權益，法例應容許該業權人可向法庭提出申請處理其權益，以避免扼殺有關人士獲得處理物業權益的機會”。該委員指出，其中一種特殊情況可能是擁有人在12年“保存期”內不在香港。關於此點，政府當局答允因應鄉議局關注的事項向該局提供文件，說明就“白晝改制”機制下可對人和對物強制執行的土地權益而言，擁有人能得到多大程度的保障。
- (c) 鑒於法案委員會將在2004年4月13日的會議上開始逐一審議條例草案各項條文，政府當局獲請就先前會議上提出有待解決的政策問題作出書面回覆，供法案委員會在2004年4月2日下次會議上考慮。政府當局獲請參考法案委員會秘書2004年3月3日的函件隨附的“政府當局須採取的跟進行動摘要”。

未來工作路向

4. 土地註冊處處長表示，由於有關各方對“白晝改制”的整體計劃內容原則上沒有異議，因此政府當局會着手擬備委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿，以便實行該計劃。他又證實，條例草案的完整版本及所有修正案擬稿最遲會在2004年5月中備妥。

5. 鑒於條例草案影響重大，委員強調有需要詳細研究條例草案的內容。委員亦答允盡最大努力繼續審議該條例草案，但認為不應讓條例草案匆匆通過。在此方面，部分委員對於條例草案的審議工作實際上可否在今

個立法會會期內完成表示有所保留，因為修正案擬稿要到2004年5月中才全部備妥，而法案委員會和有關各方均需要時間研究該等修正案擬稿。土地註冊處處長指出，政府當局會由2004年4月開始把修正案擬稿分批提交法案委員會。修正案擬稿一俟備妥，亦會送交香港大律師公會及香港律師會置評。

6. 鑒於法案委員會將在2004年4月13日的會議上開始逐一審議條例草案各項條文，主席請政府當局就先前會議上提出有待解決的政策問題作出書面回應，供法案委員會在2004年3月23日的下次會議上考慮。土地註冊處處長表示要到2004年3月底才能就有關問題作出書面回應。因此，委員同意將下次會議改於2004年4月2日(星期五)上午8時30分至10時舉行。

(會後補註：經修訂的會議編排已在2004年3月9日發給政府當局，並在2004年3月10日隨立法會CB(1)1253/03-04號文件發給各委員。)

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議在上午11時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月26日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十六次會議過程**

日期： 2004年3月9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
000000-000023	主席	通過2004年1月30日、2月13日及2月24日三次會議的紀要	
000024-000137	主席	致歡迎辭及序辭	
000138-001235	主席 政府當局	(a) 政府當局簡介有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會CB(1)1230/03-04(04)號文件) (b) 政府當局的立場是會着手擬備委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿	
001236-002302	主席 劉健儀議員 陳偉業議員 鄧兆棠議員 何俊仁議員 譚耀宗議員 政府當局	討論未來工作路向： (a) 委員強調有需要詳細審議條例草案 (b) 部分委員對於條例草案的審議工作實際上可否在今個立法會會期內完成一事有保留 (c) 政府當局證實會由2004年4月開始分批提交修正案擬稿，供法案委員會審議 (d) 委員表示會盡最大努力繼續審議條例草案，但強調不應讓該條例草案匆匆通過	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002303-002611	主席	<p>主席匯報其與香港律師會(“律師會”)土地業權條例草案工作小組會面的情況：</p> <p>(a) 律師會原則上贊成設立新的土地業權註冊制度，因為在該制度下進行物業轉易，可以節省人力物力；</p> <p>(b) 律師會認為該會與政府當局就條例草案進行的磋商是有成效的，而且取得良好進展；及</p> <p>(c) 律師會大致支持政府當局提出的轉制機制修訂建議</p>	
002612-003100	主席 劉健儀議員 助理法律顧問	<p>(a) 助理法律顧問認為，當局建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力及條例草案的其他條文，會使本港的土地業權註冊制度變成一個世界上獨一無二的混合制度，而在這個制度下，業權並不會如原先設想般清晰明確</p> <p>(b) 根據條例草案實施的土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度有何分別</p>	
003101-004555	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 主席提述消費者委員會的意見書。政府當局證實，在轉制當日，任何能夠提出非書面衡平法權益申索的人，均不會被阻止在業權註冊紀錄中註冊非同同意警告書，不論有關訴訟是在轉制日期之</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>前還是之後引起。最重要的一點是，付出有值代價的買家不會受此類申索影響，除非在他購入物業前已經有知會備忘或非同意警告書註冊</p> <p>(b) 在上文(a)項所述安排下社會的得益與社會付出的代價的比較。政府當局保證，儘管有此安排，但非書面衡平法權益的持有人可隨時對人強制執行其權益</p> <p>(c) 政府當局認為可採取一些步驟來保障非書面衡平法權益，並保證可藉下述方法盡量減輕土地業權註冊制度對非書面衡平法權益的影響：設定長12年的“保存期”；在條例草案制定成為法例後隔一段較長的時間，才正式開始推行土地業權註冊制度；以及就土地業權註冊制度作廣泛宣傳</p> <p>(d) 討論律師是否有責任提醒客戶注意土地業權註冊制度的影響，尤其是對非書面衡平法權益所造成的影響。一位委員強調有需要就此徵詢律師會的意見</p> <p>(e) 主席認為應妥善處理有關各方在意見書中表示關注的事項</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)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
004556-004920	主席 鄧兆棠議員 政府當局	<p>(a) 一位委員籲請當局回應新界鄉議局所提出的下述意見：“在“白晝改制”的機制上，應該要提供一個彈性機制，即倘若有業權人因某些特殊情況，未能獲悉有關業權註冊的轉制機制，導致其失去物業權益，法例應容許該業權人可向法庭提出申請處理其權益”</p> <p>(b) 政府當局解釋在甚麼情況下可對註冊業權作出更正，以及就“白晝改制”機制下可對人和對物強制執行的土地權益而言，擁有人能得到多大程度的保障</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動
004921-010250	主席 秘書 政府當局	<p>(a) 政府當局證實要到2004年3月底才能就先前會議上提出有待解決的政策問題作出書面回應</p> <p>(b) 下次會議改期舉行</p>	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年3月26日