

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1752/03-04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 第二十八次會議紀要

日 期：2004年4月13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
黃成智議員
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, 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
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)1425/03-04(02)號——政府當局提供的有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”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“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第28項時，委員察悉，任何人犯了條例草案第96(1)或(2)條所訂的罪行，一經循公訴程序定罪，即可處以刑罰；而任何人犯了條例草案第96(3)、(4)、(5)或(6)條所訂的罪行，一經

定罪，即可處以刑罰。政府當局獲請採取下列行動：

- (i) 關於條例草案第96(1)條，委員同意政府當局的意見，認為該條款所提述的欺詐罪行應予重罰，藉此維護新的土地業權註冊制度的健全，以及業權註冊紀錄的準確性。政府當局獲請刪除與發出妥善業權證明書有關的條例草案第96(1)(g)條。
 - (ii) 鑒於條例草案第96(2)條涵蓋的範圍廣泛，加上該條款所提述的若干罪行性質並非如此嚴重，政府當局獲請考慮是否有充分理據規定該條款所訂的罪行只可循公訴程序審訊。一位委員建議刪除條例草案第96(2)條中“循公訴程序”的字眼。
 - (iii) 政府當局獲請證實條例草案第96(3)、(4)、(5)及(6)條所訂的罪行是否應可循簡易程序或公訴程序審訊。
- (b) 就有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第35項而言，委員請政府當局採取下列行動：
- (i) 提供資料，說明英國的土地註冊處處長行使作出限制令的權力頻密程度為何，以及當中招致的費用如何處理。
 - (ii) 提供英國土地註冊處發出的一般作業指引。該指引開列在何種情況下應向土地註冊處申請限制令、在何種情況下應向法庭申請制止令，以及當中涉及的程序。此外，亦提供條例草案建議的新土地業權註冊制度在此方面的相關資料。
 - (iii) 說明條例草案中與施加限制令有關的擬議條文實際上會如何運作，並同時參考英國的有關情況。
 - (iv) 考慮可如何限制土地註冊處處長根據條例草案第77(1)條進行查訊的範

圍，以免有關查訊變成類似司法程序。一位委員建議限制處長進行查訊的權力，把有關的權力範圍局限於查核文件和事實。

- (c) 就有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第36項而言，一位委員提述條例草案第77(1)(b)(ii)條，並詢問土地註冊處處長會採取哪些步驟，確保受影響擁有人有機會在限制令註冊之前陳述反對意見，特別是當受影響擁有人不在本港的時候。政府當局回應時請委員參閱條例草案第94(2)條，以了解“陳詞機會”的涵義，並向委員保證，除非處長信納受影響擁有人有陳詞機會，否則不會作出限制令。委員繼而要求政府當局研究條例草案第77(1)(b)(ii)及94(2)條彼此能否互相呼應，足以達致上述預期的法律效力；若否，則對條例草案第77(1)條作適當修正。
- (d) 就有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第40項而言，委員請政府當局採取下列行動：
- (i) 證實條例草案第4(a)、(b)、(c)或(d)條是否涵蓋若干一般文書，例如可予撤銷的一般授權書、訂明不可撤銷的授權書、分割業權契約及提名書；若否，條例草案第4條有否必要作出修正，以涵蓋該等文書。
- (ii) 解釋上文(a)項所述的各類文書，在土地業權註冊制度下分別將會如何註冊，以及會否註冊為條例草案下的同意警告書、非同意警告書、限制令或其他項目。在可予撤銷的一般授權書方面，助理法律顧問認為，除非設立一個新的通知類別，否則根據條例草案，該類授權書不可註冊。至於為保障受贈人所有權權益而發出的、訂明不可撤銷的授權書，一位委員建議採用與按揭相同的方式，為此類授權書註冊。該位委員亦建議參照英國的做法。

- (iii) 關於條例草案第4(d)條，比較現時以否定式(即“除屬以下情況外，任何事項均不可註冊……”)草擬條文，與以肯定式草擬條文的優點和缺點，以及考慮可如何改善該條文的草擬方式，並參考現行契據註冊制度的相關條文。
 - (iv) 確保政府當局日後就條例草案所訂事項的註冊事宜，以及警告書、限制令和制止令的使用事宜發出的執行指引及說明摘要，在土地業權註冊制度實施之前備妥，以及該等指引和摘要會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽。
- (e) 就有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第50項而言，委員認為應清楚界定“偽造”一詞的涵義，載列法庭可就哪些類別的偽造個案，命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益。委員請政府當局提供文件，內容涵蓋下列各方面的事宜：
- (i) 關於法庭可就哪些類別的偽造個案，命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益一事，述明當局就此方面作出的政策決定，並提供作出該等政策決定的理據。政府當局獲請在作出有關政策決定時，應在保障無辜的前物業擁有人的利益，與確保業權獲得保障和清楚明確兩者的需要之間求取平衡。
 - (ii) 關於上文(i)項，政府當局獲請說明條例草案所指的偽造所涉及的範圍，會否涵蓋公司物業的擁有權因公司的董事會成員偽造董事會會議紀要，或未獲公司正式授權而導致有所改變的情況。
 - (iii) 提供其他司法管轄區的業權註冊制度所採用的“偽造”一詞的定義。

- (iv) 提供有關案例（包括立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件提及的*Argyle*案(1985)及*Hayes*案(1994))的資料。在*Hayes*案(1994)中，暫委法官述明“命令更正的權力當然屬酌情權，但如一名分權擁有人偽造轉移，則一般來說(受第82(3)條規限)很大機會能夠成功針對受讓人及他們的承按人作出更正。”。另亦闡明被視作有“很大機會能夠成功……作出更正”的案件類別。
- (f) 就有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)附件C而言，委員察悉助理法律顧問提出的關注事項，就是在土地業權註冊制度下對優先次序的保障，有別於在契據註冊制度下的情況，特別是在非同同意警告書方面。委員認為，與優先次序有關的規定必須清楚明確，而因條例草案在保障優先次序方面作出的改變，以致其權益優先次序受到影響的各方，均應獲告知此點。應委員的要求，助理法律顧問答允擬備一份列表，開列其察覺契據註冊制度與土地業權註冊制度在此事上的不同之處，以及在土地業權註冊制度下可能會對物業擁有人或買方造成的不公平情況。在此方面，政府當局獲請列舉更多例子，說明在不同情況下如何保障優先次序。政府當局獲請參閱助理法律顧問會擬備的列表，並說明為何會有當中所指出的不同之處。同時，政府當局亦獲請就任何改變現行做法的建議，徵詢香港律師會的意見。

助理法律顧問須採取的跟進行動

3. 應委員的要求，助理法律顧問6答允擬備上文第2(f)段所述的比較表。

(會後補註：助理法律顧問6擬備的比較表(立法會LS67/03-04號文件)已在2004年4月16日隨立法會CB(1)1544/03-04號文件發給委員。)

會議安排

4. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2004年4月20日(星期二)上午8時30分舉行。委員同意，如助理法律顧問6可備妥上述比較表，供法案委員會在下次會議上考慮，法案委員會在該次會議上會先行繼續討論與優先次序有關的事宜，然後才按原定計劃開始逐一審議條例草案的條文。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議在下午1時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月10日

《土地業權條例草案》委員會
第二十八次會議過程

日期： 2004年4月13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
000001-000230	主席	(a) 致歡迎辭及序辭 (b) 提述有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第21至26項	
000231-000509	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介其就條例草案第43條提出的修正建議(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第27項),以清楚述明在不損害《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條(隱含契諾)的實施的原則下,轉讓契或法定押記中的隱含契諾在新的土地業權註冊制度下會如何處理。根據擬議安排,申請為業權註冊的人須在其申請書中表明有關業權有否涉及任何隱含契諾。該等表明的隱含契諾將會在有關業權獲得註冊後生效 (b) 助理法律顧問表示他剛接獲政府當局對條例草案第43條提出的委員會審議階段修正案擬稿,並會對有關擬稿詳加研究	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000510-001800	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	<p>討論立法會 CB(1)1425/03-04(02) 號文件第28項：</p> <p>(a) 政府當局證實條例草案第96條對土地註冊處人員和律師均適用</p> <p>(b) 政府當局證實會刪除條例草案第96(1)(g)條，因為該條文與發出妥善業權證明書有關</p> <p>(c) 政府當局證實，任何人犯了條例草案第96(1)或(2)條所訂的罪行，一經循公訴程序定罪，即可處以刑罰；而任何人犯了條例草案第96(3)、(4)、(5)或(6)條所訂的罪行，一經定罪，即可處以刑罰</p> <p>(d) 委員同意政府當局的意見，認為條例草案第96(1)條所提述的欺詐罪行應予重罰，藉此維護土地業權註冊制度的健全，以及業權註冊紀錄的準確性</p> <p>(e) 鑒於條例草案第96(2)條涵蓋的範圍廣泛，加上當中提述的若干罪行性質並非如此嚴重，委員質疑是否有充分理據規定該條款所訂的罪行只可循公訴程序審訊；此外，一位委員建議刪除條例草案第96(2)條中“循公訴程序”的字眼</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)(ii)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
		(f) 委員要求政府當局證實，在顧及有關罪行的嚴重程度和犯罪者意圖的情況下，條例草案第96(3)、(4)、(5)及(6)條所訂的罪行，是否應可循簡易程序或公訴程序審訊	政府當局須按會議紀要第2(a)(iii)段所載採取跟進行動
001801-002001	主席	(a) 押後討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第29項 (b) 提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第30至33項	
002002-002338	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第34及35項	
002339-003342	主席 余若薇議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第35項： (a) 一位委員詢問，英國的土地註冊處處長行使作出限制令的權力頻密程度為何，以及當中招致的費用如何處理 (b) 委員關注到在何種情況下應向土地註冊處申請限制令、在何種情況下應向法院申請制止令，以及當中涉及的程序 (c) 委員認為政府當局應說明條例草案中與施加限制令有關的擬議條文實際上會如何運作，並同時參考英國的有關情況	政府當局須按會議紀要第2(b)(i)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第2(b)(ii)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第2(b)(iii)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
		(d) 一位委員認為應限制土地註冊處處長根據條例草案第77(1)條進行查訊的範圍，以免有關查訊變成類似司法程序；他並建議限制處長進行查訊的權力，把有關的權力範圍局限於查核文件和事實。政府當局證實其打算以此方式限制處長進行查訊的權力，確保作出限制令的機制簡單直接而有效率	政府當局須按會議紀要第2(b)(iv)段所載採取跟進行動
003343-003614	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第36項	
003615-004305	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第36項：</p> <p>(a) 政府當局證實，就刪除及更改限制令而言，受限制令影響的人士可向法庭或土地註冊處處長提出申請，而若他不滿意處長作出的決定，他繼而可向法庭提出申請(條例草案第79條)</p> <p>(b) 政府當局證實，在土地註冊處的法律程序中不會有替代送達的安排</p> <p>(c) 一位委員詢問處長會採取哪些步驟，確保受影響擁有人有機會在限制令註冊之前陳述反對意見，特別是當受影響擁有人不在本港的時候(條例草第77(1)(b)(ii)條)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 政府當局請委員參閱條例草案第94(2)條，以了解“陳詞機會”的涵義，並向委員保證，除非處長信納受影響擁有人有陳詞機會，否則不會作出限制令</p> <p>(e) 委員認為，條例草案第77(1)(b)(ii)及94(2)條彼此呼應的程度未必足以達致上文(d)項所述預期的法律效力，故或有需要對條例草案第77(1)條作適當修正</p>	政府當局須按會議紀要第2(c)段所載採取跟進行動
004306-004506	主席	提述立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第37及38段	
004507-004526	主席 政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第39項	
004527-004615	主席 助理法律顧問 政府當局	政府當局及助理法律顧問簡介立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第40項	
004616-012743	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第40項：</p> <p>(a) 委員關注到條例草案第4(a)、(b)、(c)或(d)條是否涵蓋若干一般文書，例如可予撤銷的一般授權書、訂明不可撤銷的授權書、分割業權契約及提名書；若否，條例草案第4條有否必要作出修正，以涵蓋該等文書</p>	政府當局須按會議紀要第2(d)(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>(b) 委員關注到，上文(a)項所述的各類文書，在土地業權註冊制度下分別將會如何註冊，以及會否註冊為條例草案下的同意警告書、非同意警告書、限制令或其他項目。在可予撤銷的一般授權書方面，助理法律顧問認為，除非設立一個新的通知類別，否則根據條例草案，該類授權書不可註冊。至於為保障受贈人所有權權益而發出的、訂明不可撤銷的授權書，一位委員建議採用與按揭相同的方式，為此類授權書註冊。該位委員亦建議參照英國的做法</p> <p>(c) 一位委員對於以否定式(即“除屬以下情況外，任何事項均不可註冊……”)草擬條例草案第4(d)條表示關注，並屬意以肯定式草擬該項條文；該位委員認為應參考現行契據註冊制度的相關條文</p> <p>(d) 政府當局證實會就條例草案所訂事項的註冊事宜，以及警告書、限制令和制止令的使用事宜發出執行指引及說明摘要</p> <p>(e) 委員認為，上文(d)項所述的指引和摘要應在土地業權註冊制度實施之前備妥，以及該等指引和摘要會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(d)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(d)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(d)(iv)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
012744-012909	主席 助理法律顧問 政府當局	押後討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第41至49段	
012910-013014	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第50項	
013015-013037	主席 政府當局	提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第51及52項	
013038-014439	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第50項：</p> <p>(a) 一位委員詢問，條例草案所指的偽造所涉及的範圍，會否涵蓋公司物業的擁有權因公司的董事會成員偽造董事會會議紀要，或未獲公司正式授權而導致有所改變的情況，並要求政府當局提供其他司法管轄區在此方面的案例</p> <p>(b) 一位委員關注到，若(a)項所述的情況屬其中一種偽造個案類別，而法庭可就該類個案命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益，這會對土地業權註冊制度下業權的明確性和保障構成影響</p> <p>(c) 主席認為，條例草案所訂的偽造行為範圍不應如此廣泛，以致對業權保障和明確性構成不利影響，或令律師不必要地負上法律責任。因此，有需要清楚界定“偽造”一詞的涵義，以</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(e)(ii)、(iii)及(iv)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(e)(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>述明在法庭可就哪些類別的偽造個案，命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益一事上，當局所作出的政策決定</p> <p>(d) 政府當局證實其政策目的是要確保在契據註冊制度下須更正業權的個案，在土地業權註冊制度下情況仍是一樣</p>	
014440-014611	主席 劉健儀議員 助理法律顧問	提述立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第53及54項	
014612-014726	主席 劉健儀議員	提述立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第55項及附件A	
014727-015149	主席 政府當局	政府當局簡介立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件附件B及C	
015150-020755	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件附件C：</p> <p>(a) 助理法律顧問關注到，在土地業權註冊制度下對優先次序的保障，有別於在契據註冊制度下的情況，特別是在非同意警告書方面</p> <p>(b) 政府當局證實條例草案第71(1)(b)及33(1)條只處理同意警告書的事宜，並答允列舉更多例子，說明在不同情況下如何保障優先次序</p>	政府當局須按會議紀要第2(f)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>(c) 委員要求助理法律顧問擬備一份列表，開列其察覺契據註冊制度與土地業權註冊制度在保障優先次序方面的不同之處，以及在土地業權註冊制度下可能會對物業擁有人或買方造成的不公平情況</p> <p>(d) 委員認為與優先次序有關的規定必須清楚明確，而因條例草案在保障優先次序方面作出的改變，以致其權益優先次序受到影響的各方，均應獲告知此點，以便他們有機會陳述意見。此外，應就任何改變現行做法的建議，徵詢香港律師會的意見(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第14項)</p>	<p>助理法律顧問須按會議紀要第3段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(f)段所載採取跟進行動</p>
020756-021416	<p>主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局</p>	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件附件B：</p> <p>(a) 一位委員關注到，把契據註冊制度下的一個月追溯期規定刪除的建議或會造成運作上的困難，更可能會引起混亂，因為有關人士為了及早辦妥註冊手續，或會匆匆完成物業交易的一切程序及處理有關文件</p> <p>(b) 政府當局證實律師須負責為交易註冊，因為律師是簽署和交付有關註冊摘要以作註冊的人</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
021417-021450	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月10日