

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1875/03-04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 第二十九次會議紀要

日 期：2004年4月20日(星期二)
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)
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
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
黃成智議員
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LS67/03-04號文件

—— 助理法律顧問擬備的有關“現行文件註冊制度下《土地註冊條例》(第128章)與擬議業權註冊制度下《土地業權條例草案》規管優先次序條文的比較”的列表

立法會CB(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本

立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“政府當局在2003年4月至2004年4月初期間提供的文件載述的修正建議摘要(截至2004年4月14日的情況)”

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：

關於助理法律顧問擬備的有關“現行文件註冊制度下《土地註冊條例》(第128章)與擬議業權註冊制度下《土地業權條例草案》規管優先次序條文的比較”的列表(立法會LS67/03-04號文件)，政府當局獲請就表內所載作出書面回應，內容應涵蓋下列事項：

- (a) 政府當局獲請研究在條例草案中作出追溯期規定，會否一如助理法律顧問擬備的列表所指，改變法律和可能帶來一些非預期的法律後果：
 - (i) 若會，政府當局獲請解釋當局會如何糾正有關情況。在此方面，政府當局獲請考慮助理法律顧問建議的兩個解決方法，即把追溯期規定撤銷，以及訂立與《2002年英國土地註冊法令》第IV部相若的條文，從而加強藉通知保障優先次序；
 - (ii) 若否，政府當局獲請述明有何法律觀點支持政府當局的想法；及
 - (iii) 政府當局獲請比較條例草案中的追溯期規定與現行契據註冊制度下的知悉原則，在不同情況下所造成的法律後果，尤其是在出租物業方面，因為誰對有關租賃具有申索權，會受優先次序問題影響。
- (b) 因應上文(a)項，政府當局獲請就有關事宜徵詢銀行公會及香港律師會的意見。
- (c) 條例草案第71(1)(b)條訂明，如未經提出警告書的人明示同意，其後任何權益均不可獲得優先權。助理法律顧問認為，此項規定會對擁有人處置其土地的權力造成限制。舉例而言，凡承按銀行將一份同意警

告書註冊，其後的買家便須取得該銀行的同意，才能將買賣協議的警告書註冊。委員關注到，根據過往經驗，在這方面要取得承按銀行的同意，恐怕會有困難，而且需要支付費用。如要保留追溯期規定，政府當局獲請考慮助理法律顧問的建議，對第71(1)(b)條作出修正，訂明須向同意警告書所針對的相關土地權益的持有人，而非向提出警告書的人，取得明示同意。

會議安排

3. 由於時間所限，法案委員會未能按原定計劃，在是次會議上逐一審議條例草案的條文。主席建議法案委員會在2004年4月27日(星期二)上午10時45分舉行的下次會議上，開始逐一審議條例草案各項條文，以及任何有關的委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿。委員對此表示同意。由於預計條例草案每部分均會有修正案，委員又商定，法案委員會將由條例草案第1部開始審議條例草案，而不會採納先前提出的建議，先行審議條例草案中那些不作大幅修正而予以保留的部分。

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議在上午10時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月19日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十九次會議過程**

日期： 2004年4月20日(星期二)
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 |
|---------------|----------------------|---|---------|
| 000000-000438 | 主席 | 致歡迎辭及序辭 | |
| 000439-001142 | 主席 助理法律顧問 政府當局 | 助理法律顧問簡介有關“現行文件註冊制度下《土地註冊條例》(第128章)與擬議業權註冊制度下《土地業權條例草案》規管優先次序條文的比較”的列表(立法會LS67/03-04號文件)第1項(條例草案第25、33(7)(a)及33(7)(c)條) | |
| 001143-001750 | 主席 助理法律顧問 | 助理法律顧問解釋，對於在條例草案中作出追溯期規定，他最關注的事情是，一如立法會LS67/03-04號文件所指，有關規定會改變法律，更可能會帶來一些非預期的法律後果 | |
| 001751-002348 | 主席 助理法律顧問 政府當局 | (a) 政府當局解釋，追溯期規定是因應當局在1994年提交條例草案原擬稿時，各方所提出的下述關注事項而設：確定優先次序的查冊制度運作起來會有困難，因為一旦實施該制度，便會凍結土地註冊紀錄(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B及C) | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|---------------|---|--|---------|
| | | (b) 討論透過實行知悉原則，條例草案第25條本身是否已足以保障優先次序。政府當局解釋，香港律師會(“律師會”)認為，儘管已有條例草案第25條，但訂立追溯期規定仍然重要 | |
| 002349-003111 | 主席 助理法律顧問 | 助理法律顧問簡介立法會LS67/03-04號文件第2項 | |
| 003112-003539 | 主席 劉健儀議員 助理法律顧問 | 助理法律顧問解釋作出追溯期規定為何會改變法律，以及可能帶來某些法律後果，就是同意警告書一經註冊，任何其後的押記令即告無效 | |
| 003540-003902 | 主席 何俊仁議員 助理法律顧問 | 論及把現行契據註冊制度下的一個月追溯期規定撤銷的建議，以及條例草案建議各事項的優先次序，將按導致各事項註冊的申請呈遞予土地註冊處處長的先後次序決定，在運作上會造成困難和可能引起混亂 | |
| 003903-005344 | 主席 余若薇議員 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 | (a) 一位委員認為作出追溯期規定是有必要的，因為在契據註冊制度下已一直採用有關概念。至於追溯安排會帶來一些非預期的後果，可能是由於如未經提出警告書的人明示同意，其後任何權益均不可獲得優先權此項限制所致(條例草案第71(1)(b)條) (b) 另一委員認為，基於上文(a)項所述的限制，若承按銀行將一份同意警告書註冊，其後的買家便須取得該銀行的同意，才能將買 | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|------|-----|--|--|
| | | <p>賣協議的警告書註冊。然而，根據過往經驗，在這方面要取得承按銀行的同意，恐怕會有困難，而且需要支付費用</p> <p>(c) 助理法律顧問提出有需要改變上文(a)項所述的限制，對條例草案第71(1)(b)條作出修正，訂明須向同意警告書所針對的相關土地權益的持有人，而非向提出警告書的人，取得明示同意</p> <p>(d) 助理法律顧問解釋，在契據註冊制度與條例草案下，追溯安排的運作並不相同，因為根據現行法例，凡擁有人訂立了買賣協議，而在土地轉讓契簽立之前又有押記令獲註冊，則會按該押記令扣押售賣收益。然而，根據條例草案的規定，有關轉移會追溯至同意警告書註冊的日期，以致有關押記令對所涉土地和售賣收益均不會構成影響</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，按呈遞申請的日期決定優先次序已經足夠，而倘若知悉原則仍然適用，則未必有絕對需要訂立追溯期規定，來維持藉同意警告書註冊的權益的優先次序；助理法律顧問關注到，追溯期規定可能亦會導致有較大需要，將一些原本無需註冊的事項註冊</p> | <p>政府當局須按會議紀要第2(c)段所載採取跟進行動</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> |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|---------------|-------------------------------|---|---|
| 005345-011728 | 主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局 | <p>(a) 政府當局認為，作出追溯期規定不會一如立法會LS67/03-04號文件所指，改變法律和帶來一些非預期的後果。事實上，當局是與律師會及銀行公會磋商後，才訂立追溯期規定，以確保按揭抵押方面會有保障。儘管如此，政府當局仍會就優先次序問題，徵詢該兩個組織的意見</p> <p>(b) 主席認為有需要述明有何法律觀點支持上文(a)項所載政府當局的想法</p> <p>(c) 政府當局贊同助理法律顧問的意見，認為有需要按其建議修正條例草案第71(1)(b)條</p> <p>(d) 政府當局認為，要靠根據條例草案第25條實行知悉原則，並非可取的做法，因為政府當局的政策目的是在條例草案下廢除知悉原則，因而需要作出追溯期規定</p> <p>(e) 一位委員認為，將追溯期規定撤銷的做法並不可取，因為在契據註冊制度下已一直採用有關概念，而撤銷該項規定可能會引起問題。然而，政府當局有需要研究追溯期規定會否改變法律，以致同意警告書一經註冊，任何其後的押記令即告無效</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> <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) 主席及助理法律顧問認為，追溯期規定所帶來的非預期後果，可能不止立法會 LS67/03-04 號文件所引述的事例；同時，政府當局應修改助理法律顧問認為會帶來非預期後果的有關法律原則，而不應只就有關事例謀求對策 | |
| 011729-013716 | 主席 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局 | <p>(a) 一位委員認為，即使知悉原則仍然適用，也要作出追溯期規定，因為無論如何亦有需要決定優先次序</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，訂立與《2002年英國土地註冊法令》第IV部相若的條文，從而加強藉通知保障優先次序，或可糾正非預期的後果</p> <p>(c) 助理法律顧問解釋，條例草案第25條與《2002年英國土地註冊法令》第IV部的不同之處，在於前者沒有清楚表明業權註冊紀錄上的記項構成通知的效果，而後者則指明該等通知能使優先次序按註冊日期得到保障</p> <p>(d) 政府當局闡釋，由於優先次序會按註冊日期決定，上文(b)項所述助理法律顧問建議的解決方法，未必能夠減低註冊的需要</p> | 政府當局須按會議紀要第2(a)(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 |
|---------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| 013717-014515 | 主席 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局 | 有需要比較條例草案中的追溯期規定與契據註冊制度下的知悉原則，在不同情況下所造成的法律後果，尤其是在出租物業方面，因為誰對有關租賃具有申索權，會受優先次序問題影響 | 政府當局須按會議紀要第2(a)(iii)段所載採取跟進行動 |
| 014516-015057 | 主席 劉健儀議員 政府當局 | <p>(a) 討論如何進行逐一審議條例草案各項條文的工作</p> <p>(b) 提述立法會秘書處擬備的“政府當局在2003年4月至2004年4月初期間提供的文件載述的修正建議摘要(截至2004年4月14日的情況)”(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件)</p> <p>(c) 擬備委員會審議階段修正案的進展</p> <p>(d) 會議安排</p> | |

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月19日