

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1900/03-04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 第三十次會議紀要

日 期：2004年4月27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)
黃宏發議員, JP
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP

缺席委員：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

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)1607/03-04號文件 —— 2004年4月2日第二十七次會議的紀要)

2004年4月2日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(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本

立法會CB(1)1544/03-04(01)號 —— 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)”)文件

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) 在審議條例草案第3條時，委員察悉，政府當局擬對第(1)款作出修正，指明在“白晝改制”機制下的12年“保存期”內，《土地業權條例》所適用的一類土地，即新土地。然而，委員及助理法律顧問認為不必修正條例草案第3(1)條，因為就“白晝改制”機制作出規定而議定的大體做法，是在條例草案中加入附表，羅列該12年的過渡安排，而條例草案的主體條文則會訂明全面推行土地業權註冊制度的事宜。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
 - (i) 重新研究是否確實需要按建議修正第3(1)條；若確有此需要，政府當局獲請述明提出有關建議的理據；及
 - (ii) 說明政府當局是否仍會採取上文所述議定的做法；若否，政府當局獲請告知法案委員會，並解釋為何有此改變。
- (b) 關於條例草案第4條，委員及助理法律顧問關注到第4(d)條範圍太闊，當中賦予土地註冊處處長無限權力，准許將影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而條例草案第4(a)、(b)或(c)條又未有涵蓋的任何事項註冊。委員又認為，第4(d)條可能會對處長造成不必要的負擔和加重其工作量。因此，政府當局獲請研究應否對條例草案第4(d)條作出修正，以限定處長的權力範圍。在此方面，一位委員認為，為確保條例草案第4條涵蓋所有可予註冊的事項，應參考現時在契據註冊制度下有哪幾類文書可予註冊。政府當局獲請考慮該委員的意見。
- (c) 關於條例草案第5條，助理法律顧問認為政府當局應對該條文作出修正，清楚指明當中所述的土地註冊處是指根據《土地註冊條例》(第128章)設立的現有土地註冊處。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見，對第5條作適當修正。

- (d) 關於條例草案第11條，助理法律顧問指出，如採用“白晝改制”機制，便要對該條文作相應修正，而在此方面可參考過去曾在1994年提出的《土地業權條例草案》。政府當局獲請留意上述意見，以及助理法律顧問所指下列可能須作修改的部分：
- (i) 就第11(1)條而言，政府當局獲請研究“開立業權註冊紀錄時”一語，是否需以一個全面實施土地業權註冊制度的指定日期取而代之。政府當局亦獲請研究是否需要清楚訂明在轉制事宜上，政府當局會採取甚麼政策來處理有問題的土地，例如在有關的土地問題解決之後，准許將該問題土地的業權註冊；及
 - (ii) 若政府當局同意修改條例草案中的追溯期規定，便要對第11(2)條作出修正。在此方面，政府當局獲請研究是否需要修正條例草案第34條，清楚指明押記令或待決案件本身可予註冊，還是須透過註冊非同意警告書來註冊。
- (e) 關於條例草案第17條，委員及助理法律顧問關注到，土地註冊處處長獲賦無限權力，使其“如認為業權註冊紀錄上的某記項已不再具有任何效力”，可將該記項從業權註冊紀錄上刪除。委員留意到，條例草案第18(b)(ii)條亦作出類似規定。根據該條文，處長可為已結束的業權註冊紀錄開立一個新版本，並在該新版本略去所有在已結束的業權註冊紀錄上“而他認為已不再具有任何效力”的記項。委員認為，該等權力應根據客觀準則而非處長的個人意見行使，尤其是當因不當地刪除記項而蒙受損害是沒有補償的時候。因此，政府當局獲請界定第17及18(b)(ii)條下土地註冊處處長的權力範圍，以及舉例說明在甚麼情況下可行使該等權力。政府當局亦獲請參考《土地註冊條例》及英國的《土地註冊法令》。

- (f) 關於條例草案第20條，委員察悉第(5)款訂明，“處長在將註冊土地分割為不分割份數的申請已獲註冊並示明或指明該……土地……的使用及佔用權之前，須拒絕將關乎該不分割份數……的任何事項註冊”。雖然委員對當中涉及的政策沒有異議，但他們察悉，助理法律顧問認為上述規定僅關乎行政安排，與業權並無關係，因此把該項規定納入相關規例中會較為適當。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見，並決定應在條例草案、相關規例還是有關的行政指示中作出上述規定。

會議安排

4. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2004年5月11日(星期二)上午8時30分至下午12時45分舉行。

III. 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24日

**《土地業權條例草案》委員會
第三十次會議過程**

日期： 2004年4月27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
000000-000208	主席	(a) 致歡迎辭及序辭 (b) 通過2004年4月2日會議的紀要	
逐一審議條例草案各項條文			
第1部：導言 —— 第1至4條			
000209-000238	主席 政府當局	(a) 提述條例草案的詳題 (b) 提述條例草案第1條(簡稱及生效日期) (c) 政府當局解釋，條例草案第2條(釋義)將作修正，就“白晝改制”機制作出規定	
000239-001918	主席 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	討論條例草案第3條(適用範圍)： (a) 政府當局解釋，第3(1)條會作出修正，指明在“白晝改制”機制下的12年“保存期”內，《土地業權條例》所適用的一類土地，即新土地	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 委員及助理法律顧問認為不必修正第3(1)條，因為就“白晝改制”機制作出規定而議定的大體做法，是在條例草案中加入附表，羅列該12年的過渡安排，而條例草案的主體條文則會訂明全面推行土地業權註冊制度的事宜</p> <p>(c) 政府當局強調必須照顧那些在12年的期限屆滿後仍未能轉至新制的土地。主席認為，該等土地可在條例草案的其他部分予以處理</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
001919-003753	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第4條(可予註冊的事項)：</p> <p>(a) 政府當局解釋，第4(c)條會作出修正，清楚表明當中提述的“命令”是法庭命令</p> <p>(b) 委員及助理法律顧問關注到第4(d)條範圍太闊，當中賦予土地註冊處處長無限權力，准許將影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而條例草案第4(a)、(b)或(c)條又未有涵蓋的任何事項註冊。委員又認為，第4(d)條可能會對處長造成不必要的負擔和加重其工作量</p> <p>(c) 政府當局解釋，上文(b)項所述的剩餘權力是必需的，以便將那些需要註冊但條例草案並無就此作出規定的事項註冊</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 就行使上文(b)項所述的權力而言，助理法律顧問及委員認為有需要訂立若干一般原則，因為在土地業權註冊制度下註冊會具有法律效力，情況與現行契據註冊制度下進行註冊有所不同(《土地註冊條例》(第128章)第2條)。因此，有需要研究應否對條例草案第4(d)條作出修正，以限定土地註冊處處長的權力範圍</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，為免引起混亂，以及為確保土地業權註冊制度運作暢順起見，政府當局不但應考慮是否准許將事項註冊，同時亦應研究有關事項須以何方式註冊，即可否直接註冊，還是要透過註冊警告書間接註冊等</p> <p>(f) 政府當局解釋，關於在土地業權註冊制度下會如何處理上文(e)項所提述的事項，在條例草案的其他條文中已有詳細說明</p> <p>(g) 一位委員認為，為確保條例草案第4條涵蓋所有可予註冊的事項，應參考現時在契據註冊制度下有哪幾類文書可予註冊</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動</p>
003754-004244	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	政府當局解釋“處置”在定義上為何不包括協議，因為在土地業權註冊制度下，協議會註冊為警告書(條例草案第2條)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
第2部：組織及行政管理 —— 第5至20條			
004245-005316	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第5條(土地註冊處)：</p> <p>(a) 助理法律顧問認為政府當局應對第5條作出修正，清楚指明當中所述的土地註冊處是指根據《土地註冊條例》設立的現有土地註冊處</p> <p>(b) 政府當局認為，在此方面真正會引起含糊之處，以致有關條文須作修正的機會似乎不大，因為全港只有一個公共辦事處稱為土地註冊處，而目前《土地註冊條例》(第2條)亦已載述“土地註冊處”的涵義；該條例在土地業權註冊制度推行之後，仍會繼續實施一段時間</p> <p>(c) 政府當局解釋，條例草案第5條是依照《土地註冊條例》第2條的形式草擬</p>	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
005317-005515	主席 政府當局	提述條例草案第6條(處長的職能及權力)、第7條(權力的轉授)、第8條(豁免權)及第9條(土地註冊處的印章)	
005516-005825	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第10條(業權註冊紀錄)：</p> <p>(a) 助理法律顧問認為，為免引起任何混亂，以及為方便註冊起見，應就業權和產權負擔分別備存不同的註冊紀錄</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 政府當局解釋，香港律師會認為業權註冊紀錄的樣式應盡量接近現有註冊紀錄的樣式，而政府當局亦保證會議定業權註冊紀錄的樣式，才推行土地業權註冊制度	
005826-012049	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第11條(關於業權註冊紀錄等的過渡性條文)：</p> <p>(a) 助理法律顧問認為，如採用“白晝改制”機制，便要對第11條作相應修正，而在此方面可參考過去曾在1994年提出的《土地業權條例草案》</p> <p>(b) 助理法律顧問認為第11(1)條中“開立業權註冊紀錄時”一語，需以一個全面實施土地業權註冊制度的指定日期取而代之，因為物業理應在12年的期限屆滿後，而非在開立業權註冊紀錄時轉至新制。在此方面，可能亦有需要清楚訂明，在轉制事宜上，政府當局會採取甚麼政策來處理有問題的土地，例如在有關的土地問題解決之後，准許將該問題土地的業權註冊</p> <p>(c) 政府當局解釋，採用上文(b)項所引述的用語，是因為這樣可以涵蓋那些未必在12年的期限完結時轉制，而直到某年某日才轉至新制的物業，例如下述情況：土地有待決案件註冊，而有關訴</p>	政府當局須按會議紀要第3(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>訟亦已展開，但未能在該12年期限完結時了結；又或在契據註冊制度下就土地提出的註冊申請，到該12年期滿時尚未獲得批准</p> <p>(d) 討論有否需要就業權和產權負擔分別備存不同的註冊紀錄</p> <p>(e) 政府當局證實，凡任何註冊紀錄已根據《土地註冊條例》備存和保存，則在就該註冊紀錄所關乎的土地開立業權註冊紀錄時，該業權註冊紀錄內所有權益的優先次序，均須藉追溯安排，按照《土地註冊條例》下的既定優先次序決定</p> <p>(f) 助理法律顧問認為，若政府當局同意修改條例草案中的追溯期規定，便要對第11(2)條作出修正</p> <p>(g) 助理法律顧問認為有需要修正條例草案第34條，清楚指明押記令或待決案件本身可予註冊，還是須透過註冊非同意警告書來註冊</p> <p>(h) 討論“業權註冊紀錄”的定義是否周全</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(ii)段所載採取跟進行動</p>
012050-012304	主席 政府當局	押後討論條例草案第12條(將土地首次註冊的申請)及第13條(將土地納入本條例規管)，因為政府當局將建議對該兩項條文作大幅修正，就“白晝改制”機制作出規定	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012305-012850	主席 助理法律顧問 秘書 政府當局	<p>討論條例草案第14條(土地的首次註冊在擁有權方面的效力)：</p> <p>(a) 政府當局解釋，第14(1)條將會作出修正，刪除對“土地根據第13條註冊”的提述，改為提述任何土地首次註冊的日期，以便與新的轉制機制銜接</p> <p>(b) 政府當局證實會按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)所述方式，對第14(2)條作出修正</p> <p>(c) 政府當局證實，那些與“白晝改制”機制無關的委員會審議階段修正案(“修正案”)已全部備妥，而助理法律顧問亦已就該等修正案提出意見，但該等修正案擬稿目前尚未定案</p>	
012851-013020	主席 政府當局	押後討論條例草案第15條(首次註冊)，因為政府當局將建議對該條文作大幅修正，說明如何按照有關土地的類別，決定首次註冊的日期	
013021-013035	主席 助理法律顧問 政府當局	押後討論條例草案第16條(註冊的方式)，因為政府當局會提出修正案，就“白晝改制”機制作出規定	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013036-015109	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第17條(刪除已過時的記項)：</p> <p>(a) 委員及助理法律顧問關注到，土地註冊處處長獲賦無限權力，使其“如認為業權註冊紀錄上的某記項已不再具有任何效力”，可將該記項從業權註冊紀錄上刪除。委員留意到，條例草案第18條(業權註冊紀錄的新版本)亦作出類似規定。根據第18(b)(ii)條，處長可為已結束的業權註冊紀錄開立一個新版本，並在該新版本略去所有在已結束的業權註冊紀錄上而“他認為已不再具有任何效力”的記項</p> <p>(b) 政府當局解釋，第17條賦予土地註冊處處長的權力是必需的，以免業權註冊紀錄積存太多記項。政府當局又保證，處長在行使有關權力時會非常小心</p> <p>(c) 政府當局強調，只有在土地註冊處處長信納已過時的記項已被其後的文書取代的情況下，該等記項才會從業權註冊紀錄刪去，而該等記項亦會保留在過往的註冊紀錄內</p> <p>(d) 委員同意有需要在第17條中賦予土地註冊處處長剩餘權力，以達到行政管理的目的。但他們認為，該等權力應根據客觀準則而非處長的個人意見行使，尤其是當因不當地刪除記項而蒙受損害是沒有補償的時候</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)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
		(e) 政府當局答允研究條例草案第17及18條，以收窄土地註冊處處長的權力範圍，當中會參考相關的法例，例如《土地註冊條例》及英國的《土地註冊法令》。政府當局解釋，英國原先在1862年制定的《土地註冊法令》出了問題，是因為根據該法例，當地的土地註冊處處長在行事上並無酌情權	
015110-015845	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	討論條例草案第19條(界線)： (a) “圖則”的法律地位。助理法律顧問認為，界線的準確性沒有保證，事實上會令業權不夠明確 (b) 政府當局解釋，第19條的目的只是表明根據土地業權紀錄“圖則”的地位。政府當局保證，如擬更新圖則，可按照條例草案第92條提出申請	
015846-020632	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	討論條例草案第20條(合併及分割)： (a) 助理法律顧問關注到，第20(5)條訂明，“處長在將註冊土地分割為不分割份數的申請已獲註冊並示明或指明該……土地……的使用及佔用權之前，須拒絕將關乎該不分割份數……的任何事項註冊” (b) 政府當局解釋，第20(5)條旨在避免引起混亂，而且亦有需要採取措施，使發展商不	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>會太輕易或頻頻修改份數分割表</p> <p>(c) 政府當局解釋，第20(5)條的規定適用於所有新建築物，包括新界的新建小型屋宇(條例草案第20(6)條)</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，第20(5)條的規定僅關乎行政安排，與業權並無關係，因此把該項規定納入相關規例中會較為適當</p>	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動
020633-020812	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年5月24日