

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1691/02-03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 第四次會議紀要

日 期：2003年5月5日(星期一)
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
陳偉業議員
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
石禮謙議員, JP
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

土地註冊處經理
李何玉卿女士

破產管理署助理署長(前土地註冊處副首席律師)
李美意女士

土地註冊處高級律師／業權註冊
羅鳳琮女士

律政司高級助理法律草擬專員
霍思先生

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 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

高級主任(1)10
袁家寧女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1568/02-03號文件 —— 2003年4月23日
第三次會議的紀
要)

2003年4月23日第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)1464/02-03(04)號文件 —— 政府當局提供有
關“轉制機制”的
文件

立法會CB(1)1464/02-03(05)號文件 —— 政府當局提供有
關“建議的香港
土地業權註冊制
度與其他司法管
轄區的業權註冊
制度的比較”的
文件

- 立法會CB(1)1567/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2003年4月23日第三次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)1567/02-03(02)號文件 —— 政府當局提供有關“妥善業權證明書”的文件
- 立法會CB(1)1567/02-03(03)號文件 —— 政府當局提供有關“業權註冊對財政及人手的影響”的文件)

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. 應法案委員會之請，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 在切實可行範圍內盡快提供文件，闡釋助理法律顧問要求當局說明的以下兩項事宜：
- (i) 條例草案哪項條文強制為新的交易辦理業權註冊?政府當局應在回覆中述明其對第12(4)條中“土地”的定義提出的修訂建議；及
 - (ii) 當局會以何方式把公契設立的權利和地役權註冊?
- (b) 處理委員就關於“妥善業權證明書”的文件(立法會CB(1)1567/02-03(02)號文件)提出的下列關注事項：
- (i) 律師在發出妥善業權證明書時，必須述明他已審閱賣方按照《物業轉易及財產條例》(第219章)第13條出示的所有業權契據，並信納賣方的物業業權妥善。律師要符合這項規定絕不容易，理由如下：
 - 在物業轉讓前需要解決的其中一些業權問題，事實上往往很難解決。舉例說，若授權書欠妥，要找到該授權書的授權人確認有關文書，實在十分困難；及

— 如有文件第12段所載的業權欠妥之處，便不能發出妥善業權證明書。

(ii) 鑒於上文(i)項所述的問題，有些律師即使不信納賣方的物業業權妥善，也可能為了完成交易而發出妥善業權證明書。買方的權益因而會受到不必要的影響；及

(iii) 由於發出妥善業權證明書牽涉法律責任，律師所須承擔的保險費可能會大幅增加。

(c) 制訂機制，調解在應否就有關物業發出妥善業權證明書一事上的爭議。其中一種建議的做法是，若買賣雙方的律師同意，可以入稟法院，由法院對個案作出裁決。

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2003年5月12日(星期一)下午2時30分舉行下次會議，接見下列團體的代表：

- (a) 香港地產建設商會；
- (b) 消費者委員會；
- (c) 香港律師會；
- (d) 香港測量師學會；
- (e) 香港大律師公會；及
- (f) 新界鄉議局。

5. 主席促請政府當局在2003年5月12日下次會議舉行之之前，向法案委員會提供關於擬議彌償計劃的文件。

III. 其他事項

6. 議事完畢，會議在上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月15日

**《土地業權條例草案》委員會
第四次會議過程**

日期： 2003年5月5日(星期一)

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
000000-000010	主席	通過2003年4月23日會議的紀要	
000011-000020	主席	致序辭	
000021-000845	主席 政府當局	轉制機制： (a) 可在甚麼程度上解決業權欠妥的問題 (b) 發出妥善業權證明書的障礙 (立法會 CB(1)1464/02-03(04)號文件第21及26段)	
000846-002131	主席 余若薇議員 政府當局	(a) 在擬議土地業權註冊制度下，衡平法上的權益及沒有註冊的權益對物業交易的影響。 (b) 鑒於律師須承擔發出妥善業權證明書所牽涉的法律責任，擬議土地業權註冊制度對律師會的“專業彌償計劃”有何影響。	
002132-003653	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 在土地業權方面的灰色地帶，以及土地業權註冊制度下的“妥善業權”是否涵蓋“可銷售的業權”。 (b) 有需要制訂機制，調解在應否就有關物業發出妥善業權證明書一事上的爭議(第88條)。	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載提供所需資料

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 取得大律師的意見，作為發出妥善業權證明書的一種保障措施。	
003654-005831	主席 政府當局	政府當局簡介有關“妥善業權證明書”的文件 (立法會 CB(1)1567/02-03(02)號文件)	
005832-010414	主席 譚耀宗議員 政府當局	(a) 業權問題和業權欠妥對發出妥善業權證明書的影響 (b) 可能會有一種情況是，有些律師即使不信納賣方的物業業權妥善，也會發出妥善業權證明書。	
010415-011611	主席 何俊仁議員 政府當局	在確保適當地發出妥善業權證明書方面，土地註冊處處長和律師各自擔當的角色(第6條)。	
011612-013355	主席 陳偉業議員 政府當局	(a) 在註冊過程中保障擁有人的權益 (b) 建議設立機制，以便在土地業權註冊制度推行後的最初數年，處理轉制問題。	
013356-013911	主席 鄧兆棠議員 政府當局	(a) 在擬議土地業權註冊制度下的業權保障 (b) 在擬議土地業權註冊制度下，與業權註冊紀錄的錯誤記項有關的法律責任和補償。 (立法會 CB(1)1464/02-03(04)號文件第25段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013912-015502	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 在擬議土地業權註冊制度下解決若干業權問題的困難</p> <p>(b) 發出妥善業權證明書牽涉法律責任，律師根據專業彌償計劃所須承擔的保險費因而大幅增加。</p> <p>(c) 需要解決上文(a)及(b)段所述的問題，以便可銷售但並非完全妥善的業權，可以改納入新制度下。</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載提供所需資料
015503-020259	主席 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 強制為新的交易辦理業權註冊的條文(第12條)</p> <p>(b) 現有公契改納入新制度下(第24(1)(c)條)，以及把公契設立的權利和地役權註冊的事宜(第51條)。</p> <p>(c) 政府當局對第12(4)條中“土地”的定義提出的修訂建議</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載提供所需資料
020300-020433	主席	<p>(a) 下次會議的日期及安排</p> <p>(b) 政府當局須提供的文件</p>	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月15日