

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1988/03-04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 第三十一次會議紀要

日 期：2004年5月11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  
陳偉業議員  
黃成智議員  
葉國謙議員, JP  
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

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  
羅鳳琼女士

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)1752/03-04號文件——2004年4月13日  
第二十八次會議  
的紀要)

2004年4月13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(1)1751/03-04(01)號——立法會秘書處擬備  
文件  
的“2004年4月2日  
第二十七次會議的  
跟進事宜”

立法會CB(1)1751/03-04(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年4月13日第二十八次會議的跟進事宜”

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)”

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21條時，委員察悉政府當局的政策目的，就是在新的土地業權註冊制度下，聯權共有人死亡時產生的傳轉會一如現行做法，在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效；然而，尚存的聯權共有人只有在傳轉註冊後，才能處理有關土地。委員關注到，此項政策目的並未在第21條中反映出來，而第21(1)條訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，即歸屬成為該土地擁有人的人”，則可能意味傳轉在註冊後才告生效。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
  - (i) 在第21(1)條中清楚表明政府當局的政策目的；
  - (ii) 證實有關土地會在已去世聯權共有人死亡當日，還是會在傳轉註冊之後，歸屬尚存的聯權共有人；及

- (iii) 研究若尚存的聯權共有人在傳轉註冊之前處理有關土地，會否造成任何影響，特別是會否對所涉及的第三方造成影響。
- (b) 關於條例草案第24條，助理法律顧問認為，由於政府當局同意按知悉原則處理土地業權註冊制度下的優先次序事宜，故此可以不必保留第(1)(g)款。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見。
- (c) 關於條例草案第26條，政府當局獲請採取下列行動：
  - (i) 鑒於業權證明書只是一份顯示業權註冊紀錄上對有關土地有影響的所有當時有效的記項的文件(第(1)款)，並非業權的不可推翻的證據(第(4)款)，委員質疑有否需要規定必須把業權證明書退回註銷，才可將轉移或傳轉註冊(第(5)款)。關於此點，委員指出可能會有一些情況是，業權證明書的持有人並非有關土地的擁有人，而他們在有關土地的擁有人死後，拒絕把業權證明書退回註銷。政府當局獲請檢討是否需要訂立第(5)款的規定，並研究在土地業權註冊制度下，將業權證明書作為一項饋贈給予他人，或以此作為按揭抵押，是否具有法律效力。
  - (ii) 第(7)款訂明可發出新的業權證明書，以代替已遺失或損毀的業權證明書。關於需要出示甚麼來證明業權證明書已遺失或損毀的問題，委員察悉，政府當局表示會在相關規例中說明有關詳情。政府當局獲請在適當時候把政府當局的建議告知法案委員會。
- (d) 關於條例草案第28條，委員察悉第(2)款訂明，任何律師、受託人或其他處於受信地位的人，均無須就由於看來是業權註冊紀錄的副本、印刷本或節錄的文件不準確，或由於第(1)款提述的其他文件不準確而引致的任何損失，負上支付損害賠償的法律責任。部分

委員認為應讓有關文件的所有使用者享有該款所提供的保障，而不應只限於上述幾類人士。政府當局獲請考慮該等委員的意見。

- (e) 關於條例草案第29條，委員察悉，“dealing”(“交易”)指處置及傳轉，但“處置”並不包括傳轉。就此，政府當局獲請考慮委員提出的下列意見：
  - (i) 應在條例草案第2條“處置”的定義中，更清楚表明“處置”實際上不包括傳轉。
  - (ii) “dealing”可否同時包括處置及傳轉，實在是個疑問，原因有二。第一，“dealing”一詞的涵義似乎較“處置”更為狹窄。第二，“dealing”一詞，特別是其中文本“交易”(在一般情況下意即英文的“transaction”)，似乎是有關各方特意作出的行為，而非法律的後果，但傳轉基本上是藉法律的施行而生效的。
  - (iii) 就上文第(ii)項而言，有需要檢討有關用詞的中文本。在檢討過程中，政府當局獲請確保條例草案所採用的中文本與現行法例所採用的中文本一致。
  - (iv) 有需要改善“傳轉”的定義，說明何時作出土地權益的歸屬。
- (f) 關於條例草案第35條，助理法律顧問認為，為確保與《物業轉易及財產條例》(第219章)一致，該條文中的“押記”一詞最好能改為《物業轉易及財產條例》中的相應用詞。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見。
- (g) 關於條例草案第39條，委員關注到，土地註冊處處長會在何種情況下行使該條文所賦予的權力，刪除業權註冊紀錄上提述註冊押記的記項。一位委員亦懷疑，將此項刪除記項的權力賦予土地註冊處處長而非法庭，是否恰當的做法。委員察悉，政府當局表示該條文是應香港律師會(“律師會”)的要求而提出的，以處理長期未償還的按揭，否則該等按揭可能會變成不公平的產權負擔。雖然委員對於此方面的政策

目的並無異議，但他們關注到，條例草案第39條以其現有草擬方式而言，看似一項可與第38條互相替代的一般條文，以致讓人可以隨意援用。政府當局獲請考慮對第39條作出修正，使其僅作為一項補救條文，而土地註冊處處長亦只有在特殊情況下，才可行使有關權力。

- (h) 關於條例草案第49條，助理法律顧問關注到，在同一土地的分權共有人之間可否授予地役權，此點並不清楚。政府當局獲請研究可如何處理助理法律顧問所關注的事項。
- (i) 關於條例草案第51條，委員察悉，政府當局表示該條文是因應律師會關注的下述事項而提出的：由於公契在香港是一種非常普遍的影響土地的文書，而要將當中所載的權利、地役權或契諾分開並逐一註冊，亦有一定困難，因此有需要訂立一項條文，就公契的註冊事宜作出規定。然而，助理法律顧問認為，這方面的事宜已在條例草案第50條(契諾)的相關條文中訂明。若把第50(3)條刪去，便不必另訂條文。助理法律顧問的看法如下：
  - (i) 由於土地業權註冊制度是一個權益註冊制度，並非文書註冊制度，而公契又是文書的一種，因此，在條例草案中就公契的註冊事宜作出規定，似乎並不恰當；
  - (ii) 要界定何謂“公契”會十分困難，而在現行法例中，該詞也沒有一個全面的定義；及
  - (iii) 對於律師會關注到，將公契所載的權利、地役權或契諾逐一註冊會有困難，這點可透過委員會審議階段修正案來處理，在修正案中表明為公契其中一項契諾並針對相關業權辦理單一註冊，便能起促成所有載於公契並影響註冊土地的地役權、權利及契諾均獲註冊的作用(有關“公契的註冊”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件)第7段)。為了維持現狀，可進一步訂明有關註冊不

會對地役權、權利和契諾的有效性或強制性構成影響。

政府當局獲請就助理法律顧問的看法，徵詢律師會的意見，並向法案委員會匯報結果。

- (j) 關於條例草案第57條，委員及助理法律顧問認為，由於新界的“祖”及“堂”土地屬於該區一類特殊的土地，因此宜在條例草案中清楚述明，在土地業權註冊制度下會如何處理此類土地。政府當局獲請考慮他們的意見，以及參考《新界條例》(第97章)第15條。政府當局亦獲請證實在土地業權註冊制度下就這類特殊土地進行交易，是否須取得民政事務局局長的同意。
- (k) 在審議條例草案第57條時，助理法律顧問認為，由於現時藉契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此需要對有關法例作相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地。政府當局答允採取相應的跟進行動。
- (l) 在審議條例草案第59條時，助理法律顧問認為，條例草案附表2第40項建議對《印花稅條例》(第117章)作相應修訂，在該條例中加入新的第2A條(受《土地業權條例》影響的文書)，並不能達到其目的。政府當局答允徵詢印花稅署及律政司的意見，然後向法案委員會匯報結果。
- (m) 關於條例草案第61條，政府當局獲請採取下列行動：
  - (i) 關於第(2)款，解釋就“接受該項處置的人是真誠地行事”而言，該人是否真誠地行事的舉證責任，須由哪一方承擔。
  - (ii) 第(3)款訂明，未成年人的姓名“可”記入業權註冊紀錄內，作為註冊土地的擁有人，但在未成年人的姓名後須加上“未成年人”字樣。在此方面，一位委員認為，為了更妥善地保障未成年人的權益，應將加上“未成年人”字樣的作法訂為一項

強制性規定。政府當局獲請考慮該委員的意見，並向法案委員會匯報結果。

- (iii) 委員察悉，條例草案第80條會作出修正，賦權土地註冊處處長當在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地擁有人的未成年人到達法定年齡時，將在業權註冊紀錄中該未成年人的姓名之後加上的“未成年人”此項附註刪除。就此，政府當局獲請考慮一位委員的建議，在有關附註後加上未成年人的出生日期。在作出考慮時，政府當局亦獲請適當衡量因該建議而在準確性方面須承受的較大風險。
- (n) 關於條例草案第63條，政府當局獲請採取下列行動：
  - (i) 委員關注到，第(1)及(3)款中“registered by transmission as the owner”(“藉傳轉……註冊為……擁有人”)一句有誤導成分，未能反映傳轉實際上先藉法律的施行而生效，然後才進行註冊。此句可能意味註冊是藉傳轉方式進行。一位委員建議把此句修改為“registered as the owner by transmission”。政府當局獲請考慮有關建議，以及改善該兩項條款和條例草案中載有上述一句的其他條文的寫法。
  - (ii) 第2款訂明，土地註冊處處長在已去世擁有人或承租人的遺產代理人向他呈遞有關的授予承辦證明時，可無須要求該遺產代理人註冊，而藉傳轉將該遺產代理人作出的土地轉移或押記解除註冊。一位委員認為，上述豁免遺產代理人註冊的安排，對保存業權的過往紀錄並無幫助。如按建議修正條例草案中有關更正的條文，訂明可針對藉偽造促使擁有權改變的情況，更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益，便可能有需要翻查業權的過往紀錄。另一些委員則認為，由於在土地業權註冊制度下，業權註冊紀錄是擁有權的不可推翻的證據，而遺產代理人的姓名又會載列於就轉移遞交的所有支持文件內，故



此，作出有關豁免看來是可以接受的，並可藉此維持一個簡便的土地業權註冊制度。政府當局獲請因應上述意見，考慮應否規定遺產代理人註冊。

#### 秘書須採取的跟進行動

4. 關於上文第3(g)段，何俊仁議員記得，立法會以往曾通過一項有關成文法的條例草案，當中規定解除產權負擔的權力歸屬法庭。為方便法案委員會審議有關條文，主席指示秘書向委員提供與有關條例草案相關的資料。

(會後補註：關於《1999年成文法(雜項規定)條例草案》的資料，已在2004年5月14日隨立法會CB(1)1818/03-04號文件送交委員參閱。)

#### 擬備委員會審議階段修正案的進展

5. 主席請土地註冊處處長解釋為何政府當局提出的委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿未能按原定計劃，在今次會議席上提交法案委員會審議。土地註冊處處長匯報時表示，有關修正案已先後分兩批同時送交助理法律顧問和律師會置評，第一批在4月發出，第二批則在一星期前發出。然而，目前仍有一些問題尚待與助理法律顧問和律師會達成協議，才能為修正案擬稿定案。應主席的要求，土地註冊處處長答應在2004年5月20日或該日前向法案委員會提供修正案擬稿，以便委員在2004年5月25日(星期二)上午8時30分至下午12時30分舉行的下次會議上審議。

6. 在商議過程中，委員亦留意到，政府當局並未採用議定的做法草擬修正案，亦即就“白晝改制”機制作出規定時，會在條例草案中加入附表，羅列為期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。當局反而採用了另一種不同的做法，對條例草案內不同條文提出關於施行“白晝改制”機制的修正案。土地註冊處處長解釋，採用另一種不同的做法，原因有二。首先，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。其次，在擬備有關修正案期間，當局發現所議定的做法可能會行不通，而對有關各方來說亦未必可以接受。然而，土地註冊處處長向委員保證，政府當局會確保在此情況下擬備的修正案，將可反映各有關方面所協定的轉制機制。為了讓法案委員會有充分時間研究此等擬議修正案的內容是否沒有問題，主席促請政府當局盡快提供修正案擬稿。

### 進一步審議條文

7. 委員同意，待修正案擬稿備妥或政府當局作出回應後，法案委員會便會進一步審議條例草案第21、22、25、29、33、34、43、44、47、50、51、53及59條。

### **III. 其他事項**

8. 議事完畢，會議在下午12時45結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年5月31日

**《土地業權條例草案》委員會  
第三十一次會議過程**

日期： 2004年5月11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
<b>I. 通過會議紀要</b>			
000000-000202	主席	(a) 致歡迎辭及序辭  (b) 通過2004年4月13日會議的紀要	
000203-001738	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 擬備條例草案的委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿的進展  (b) 討論採用何種方式擬備修正案,就“白晝改制”機制作出規定	
<b>II. 與政府當局舉行會議</b>			
<b>逐一審議條例草案各項條文</b>			
<b>第3部：註冊的效力等 —— 第21至25條</b>			
001739-005139	主席 劉健儀議員 余若薇議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	討論條例草案第21條(註冊的效力)：  (a) 政府當局簡介第21條及其對第21(1)條提出的修正建議，將“或傳轉”的字眼刪去，以反映有關的政策目的，就是在新的土地業權註冊制度下，聯權共有人死亡時產生的傳轉會一如現行做法，在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效(條例草案第14條)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局及助理法律顧問解釋，儘管有上文(a)項確實表明了政策目的，但只有在傳轉註冊之後，尚存的聯權共有人才能處理有關土地</p> <p>(c) 委員關注到，上文(a)及(b)項所闡述的政策目的並未在第21條中反映出來，而第21(1)條訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，即歸屬成為該土地擁有人的人”，則可能意味傳轉在註冊後即告生效</p> <p>(d) 委員認為應在第21(1)條中清楚表明上文(a)及(b)項所闡述的政府當局的政策目的，因為土地權益歸屬的時間對於計算遺產稅，以及進一步轉移或傳轉均有影響</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，刪除第21(1)條內若干語句的建議並無必要，因為該條文只就註冊的效力作出規定。然而，當局應清楚表明該條文不會影響法律的施行，以及傳轉會在已去世聯權共有人死亡當日生效</p> <p>(f) 一位委員建議刪除第21(1)條中“或傳轉”的字眼，並把所有關於與傳轉有關的交易的條文納入第29條內</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(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
		<p>(g) 一位委員詢問，若尚存的聯權共有人在傳轉註冊之前處理有關土地，會否造成影響，特別是會否對所涉及的第三方造成影響</p> <p>(h) 政府當局證實會提出修正案，對第21條及相關條文(特別是第21(2)條)作擬議修正，詳情載於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>	政府當局須按會議紀要第3(a)(iii)段所載採取跟進行動
005140-005308	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第22條(長期租契註冊的效力)作擬議修正	
005309-005430	主席 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 主席關注到，在條例草案第23條(無償轉移)中，以“無償”作為“voluntary”一詞的中文本是否恰當</p> <p>(b) 政府當局證實，“無償”這個中文本已得到雙語法例諮詢委員會的同意</p>	
005431-005807	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第24條(凌駕性權益)：</p> <p>(a) 政府當局解釋，按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所述方式提出修正案，對第24(4)條作擬議修正，未必有此需要，因為根據《釋義及通則條例》(第1章)，“原訟法庭”亦指“上訴法庭”</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局表示可提出修正案，解決香港律師會(“律師會”)對在處理地役權方面所關注的問題，以及在第24(f)(i)條中澄清，根據政府租契而具有的權利會包括政府重收土地的權利</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，由於政府當局同意按知悉原則處理土地業權註冊制度下的優先次序事宜，故此可以不必保留第(1)(g)款</p> <p>(d) 政府當局解釋，由於第(1)(g)款是應遺產稅署的要求而提出的，因此對於可否將該款刪去，實有需要徵詢遺產稅署的意見</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動
005808-005940	主席 政府當局	政府當局表示，條例草案第25條(業權註冊紀錄上的記項構成通知)，可能會受其就優先次序問題作出的決定影響	
<b>第4部：證明書及查冊 —— 第26至28條</b>			
005941-012338	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 余若薇議員 鄧兆棠議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第26條(業權證明書)：</p> <p>(a) 政府當局簡介第26條，並解釋當局是應香港銀行公會及律師會的要求，在條例草案中訂明業權證明書的事宜，以作為證明賣方身份的額外證據</p> <p>(b) 政府當局澄清，業權證明書只是一份顯示業權註冊紀錄上對有關土地有影響的所有當時有效的記項的文件(第(1)款)，並非業權的不可推翻的證據(第(4)款)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 基於上文(b)項所述的政策目的，委員質疑未必需要規定必須把業權證明書退回註銷，才可將轉移或轉註冊(第(5)款)。可能會有一些情況是，業權證明書的持有人並非有關土地的擁有人，而他們在有關土地的擁有人死後，拒絕把業權證明書退回註銷</p> <p>(d) 委員詢問需要出示甚麼來證明業權證明書已經遺失或損毀，以便根據第(7)款發出新的業權證明書，以代替那些遺失或損毀的業權證明書</p> <p>(e) 政府當局表示，為了令土地註冊處處長信納業權證明書已經遺失或損毀，可能須要作出法定聲明或公告。有關詳情會在條例草案第100條所訂立的規例中說明(條例草案第26(7)條)</p> <p>(f) 討論在土地業權註冊制度下，將業權證明書作為一項饋贈給予他人(例如臨終贈予他人)的法律效力，以及有何程序確保該等饋贈的有效性</p> <p>(g) 討論在土地業權註冊制度下，以業權證明書作為按揭抵押的法律效力</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(c)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)(i)段所載採取跟進行動</p>
012339-012506	主席 何俊仁議員 政府當局	政府當局證實，根據條例草案第27條(查冊)，查冊工作亦可一如現行做法，透過互聯網進行	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012507-013652	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	討論條例草案第28條(證據)：  (a) 看來是業權註冊紀錄的副本、印刷本或節錄的文件，或第(1)款提述的其他文件，在任何法律程序中可否接納為證據，必須符合《印花稅條例》(第117章)的規定，有關理據何在  (b) 政府當局證實，第28(1)條涵蓋業權證明書，但由於業權證明書無須加蓋印花，因此上文(a)項所述的規定並不適用於此類文件(條例草案第28(1)(a)(v)條)  (c) 政府當局證實，所有支持業權註冊紀錄上當時有效的記項的文件，均會備存在土地註冊處，以便在有需要時可供查閱  (d) 政府當局簡介第(2)款，當中訂明任何律師、受託人或其他處於受信地位的人，均無須就上文(a)項所提述的文件不準確而引致的任何損失，負上支付損害賠償的法律責任  (e) 委員認為應讓上文(a)項所指文件的所有使用者享有第(2)款所提供的保障，而不應只限於該款所述的幾類人士	政府當局須按會議紀要第3(d)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
<b>第5部：處置 —— 第29至57條</b>			
013653-014648	主席 余若薇議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第29條(交易)：</p> <p>(a) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第29條作擬議修正</p> <p>(b) 政府當局解釋，“dealing”(“交易”)指處置及傳轉，但“處置”並不包括傳轉。第29條的標題會修正為“處置及文書”，以更清楚反映當中涵蓋的事宜</p> <p>(c) 一位委員認為應在條例草案第2條“處置”的定義中，更清楚表明“處置”實際上不包括傳轉</p> <p>(d) 一位委員懷疑“dealing”可否同時包括處置及傳轉，原因有二。第一，“dealing”一詞的涵義似乎較“處置”更為狹窄。第二，“dealing”一詞，特別是其中文本“交易”(在一般情況下意即英文的“transaction”)，似乎是有關各方特意作出的行為，而非法律的後果，但傳轉基本上是藉法律的施行而生效的</p> <p>(e) 一位委員認為有需要改善“傳轉”的定義，說明何時作出土地權益的歸屬</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(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
		(f) 另一委員認為，就上文(d)項而言，有需要檢討有關用詞的中文本。在檢討過程中，亦有需要確保條例草案所採用的中文本與現行法例所採用的中文本一致	政府當局須按會議紀要第3(e)(iii)段所載採取跟進行動
014649-014826	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第30條(對進行註冊土地交易的人的保障等)作擬議修正	
014827-014854	主席 政府當局	政府當局解釋，條例草案第31條(過期註冊的附加費)第(1)款中的“任何事項”一詞，會以“任何交易”取代	
014855-014942	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第32條(強制註冊的權力)作擬議修正。此外，第32(1)條中的“某事項”一詞會由“某交易”取代	
014943-015042	主席 政府當局	政府當局表示會對條例草案第33條(註冊事項的優先次序)提出大幅的修正案，原因是要採用“白晝改制”機制，而且當局又有可能決定刪除條例草案的追溯期規定	
015043-015206	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第34條(押記令及待決案件)作擬議修正	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015207-015402	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	助理法律顧問認為，為確保與《物業轉易及財產條例》(第219章)一致，條例草案第35條(押記的形式及效力)中的“押記”一詞最好能改為《物業轉易及財產條例》中的相應用詞	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動
015403-015448	主席 政府當局	提述條例草案第36條(第二押記或其後的押記)	
015449-015459	主席 劉健儀議員 政府當局	政府當局解釋，條例草案第37條(註冊押記的押記)所涵蓋的第二押記或其後的押記是指轉押	
015500-015736	主席 政府當局	提述條例草案第38條(註冊押記的解除或部分解除)	
015737-020300	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	<p>討論條例草案第39條(清償註冊押記)：</p> <p>(a) 委員關注到，土地註冊處處長會在何種情況下行使第39條所賦予的權力，刪除業權註冊紀錄上提述註冊押記的記項。一位委員懷疑，將此項刪除記項的權力賦予土地註冊處處長而非法庭，是否恰當的做法</p> <p>(b) 政府當局表示，第39條是應律師會的要求而提出的，以處理長期未償還的按揭，否則該等按揭可能會變成不公平的產權負擔</p> <p>(c) 委員提出意見，指立法會以往曾通過一項有關成文法的條例草案，當中規定解除產權負擔的權力歸屬法庭</p>	秘書須按會議紀要第4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) 委員同意上文(b)項所述的政策目的，但他們關注到，第39條以其現有草擬方式而言，看似一項可與第38條互相替代的一般條文，以致讓人可以隨意援用	
<b>020301-022055 會議暫停</b>			
022056-022325	主席 劉健儀議員 政府當局	繼續討論條例草案第39條：  (a) 政府當局保證，第39條僅作為一項補救條文，而土地註冊處處長亦只有在特殊情況下，才可行使有關權力  (b) 委員認為第39條應作修正，以反映上文(a)項所述的政策目的	政府當局須按會議紀要第3(g)段所載採取跟進行動
022326-022400	主席	提述條例草案第40條(浮動押記)及第41條(轉移)	
022401-022420	主席 政府當局	政府當局解釋，條例草案第42條的標題(分割等)會修正為“土地分割等”	
022421-022511	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第43條(業權契諾)作擬議修正	
022512-022652	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第44條(關乎買賣雙方的條文)作擬議修正	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
022653-022800	主席 政府當局	政府當局表示會對條例草案第45條(受租契規限的轉移)提出修正案，在該條英文本最後一詞“transferee”(“受讓人”)之前加上“transferor or”(“作出轉移的人或”)等字眼	
022801-024420	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第46條(租契)：</p> <p>(a) “租契”與“租賃協議”的不同之處，在於前者所批出的時間通常較長，當中的條文亦較詳盡(條例草案第2條)</p> <p>(b) 委員認為有需要將“租契”界定得更詳細。政府當局及助理法律顧問解釋，在條例草案第24(1)(h)(i)條中已對此作出界定</p> <p>(c) 政府當局證實，租期超過3年的租契可根據條例草案第46條註冊，而租期不超過3年的租契，則可按照一般原則，根據第24(2)條註冊，但土地註冊處處長在這方面可行使酌情權，以作質素監管</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，在條例草案提出經修改的警告書制度下，若土地註冊處處長拒絕根據第24(2)條將租期不超過3年的租契註冊，可藉警告書把有關租契註冊，以達到作出通知的效果</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
024421-024443	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局表示可能會對條例草案第47條(長期租契)提出修正案,就“白晝改制”機制作出規定</p> <p>(b) 政府當局證實會刪除條例草案第48條(適用於某些在首次註冊日期之前授予的租契的特別條文),以配合新的改制機制</p>	
024444-024750	主席 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第49條(地役權):</p> <p>(a) 助理法律顧問關注到,在同一土地的分權共有人之間可否授予地役權,此點並不清楚</p> <p>(b) 政府當局表示,法庭的判決書可用作設立地役權或證明地役權存在的文書,以完成有關地役權的註冊</p>	政府當局須按會議紀要第3(h)段所載採取跟進行動
024751-030808	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第50條(契諾)及第51條(公契):</p> <p>(a) 政府當局表示,第51條是因應律師會關注的下述事項而提出的:由於公契在香港是一種非常普遍的影響土地的文書,而要將當中所載的權利、地役權或契諾分開並逐一註冊,亦有一定困難,因此有需要訂立一項條文,就公契的註冊事宜作出規定</p> <p>(b) 助理法律顧問認為,公契的註冊事宜已在第50條(契諾)的相關條文中訂明。若把第50(3)條刪去,便不必另訂條文,理由如下:由</p>	政府當局須按會議紀要第3(i)(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>於土地業權註冊制度是一個權益註冊制度，並非文書註冊制度，而公契又是文書的一種，因此，在條例草案中就公契的註冊事宜作出規定，似乎並不恰當</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，要界定何謂“公契”會十分困難，而在現行法例中，該詞也沒有一個全面的定義</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，上文(a)項所述律師會關注的事項，可透過修正案來處理，在修正案中表明為公契其中一項契諾並針對相關業權辦理單一註冊，便能起促成所有載於公契並影響註冊土地的地役權、權利及契諾均獲註冊的作用(有關“公契的註冊”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件)第7段)。為了維持現狀，可進一步訂明有關註冊不會對地役權、權利和契諾的有效性或強制性構成影響</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(i)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(i)(iii)段所載採取跟進行動</p>
030809-030842	主席 政府當局	政府當局表示可能會對條例草案第52條(終止租契)提出修正案	
030843-031058	主席 政府當局	政府當局表示會對條例草案第53條(已註冊的地役權及契諾的免除及終絕)提出修正案	
031059-031142	主席 政府當局	提述條例草案第54條(更改已註冊的地役權及契諾或部分終絕該地役權及契諾)、第55條(某些權利的保留條文)及第56條(多於一名的擁有人的註冊)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
031143-032022	主席 余若薇議員 陳偉業議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第57條(不影響繼承權利)：</p> <p>(a) 在土地業權註冊制度下就新界的“祖”及“堂”土地進行交易，是否須取得民政事務局局長的同意(條例草案第63(3)條)</p> <p>(b) 政府當局證實，若條例草案的條文與《新界條例》(第97章)的條文有所抵觸或有不一致之處，則第97章的條文凌駕條例草案的條文(條例草案第3條)</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，由於新界的“祖”及“堂”土地的司理是以受託人身份行事，因此有需要考慮在土地業權註冊制度下應如何處理該等土地，以避免該等土地的司理進行不當的土地交易，例如未經民政事務局局長同意便進行有關交易</p> <p>(d) 委員及助理法律顧問認為，由於新界的“祖”及“堂”土地屬於該區一類特殊的土地，因此宜在條例草案中清楚述明，在土地業權註冊制度下會如何處理此類土地；一位委員建議參考《新界條例》(第97章)第15條</p> <p>(e) 條例草案對於與長洲黃維則堂有關的事宜有何影響，上述事宜涉及藉契據持有土地權益的糾紛</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(j)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(j)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) 助理法律顧問認為，由於現時藉契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此需要對有關法例作相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地	政府當局須按會議紀要第3(k)段所載採取跟進行動
<b>第6部：文書 —— 第58至61條</b>			
032023-032312	主席 劉健儀議員 政府當局	討論條例草案第58條(文書的格式)：  (a) 政府當局表示，由於條例草案第48條將會刪除，故此第58條(文書的格式)第(1)款中“或48”的字眼亦會刪去  (b) 政府當局表示會在有關附屬法例中載列文書的指明格式，而初步構想是把轉移、押記及解除押記等涵蓋在內。當局會就所採用的指明格式，徵詢律師會的意見(條例草案第58(1)(b)條)	
032313-032746	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	討論條例草案第59條(加蓋印花)：  (a) 助理法律顧問認為，規定在註冊前須繳付印花稅可能會引起問題，並有需要對《印花稅條例》(第117章)作出相應修訂，指明在土地業權註冊制度下須加蓋印花的文書。這樣做是因為條例草案會改變物業轉移的方式，而轉移契據	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>不僅止於一份不會進行轉讓的轉讓契</p> <p>(b) 政府當局證實會在第117章中加入新的第2A條(受《土地業權條例》影響的文書)，以訂立一項範圍概括的條文，應付土地業權註冊制度所帶來的任何改變(附表2第40項)</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，上文(b)項所述的相應修訂建議未能達到其目的</p> <p>(d) 政府當局解釋，由於上文(b)項所述的相應修訂建議已獲印花稅署及律政司同意，因此，如再建議作任何修改，實有需要徵詢該兩個部門的意見</p>	政府當局須按會議紀要第3(1)段所載採取跟進行動
032747-032956	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	政府當局表示，關於條例草案第60條(保留土地業權紀錄等)，土地註冊處處長在法律上有責任確保其保留的土地業權紀錄不會遺失	
032957-033032	主席 劉健儀議員 政府當局	條例草案第61條(未成年人)第(2)款的法律地位	
<b>第7部：傳轉及信託 —— 第62至69條</b>			
033033-033240	主席 政府當局	政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載提出修正案，對條例草案第62條(聯權共有人死亡時產生的傳轉)作擬議修正	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
033241-033610	主席 政府當局	政府當局證實會對條例草案第63條(唯一擁有人或分權共有人死亡時產生的傳轉)第(1)及(2)款提出修正案,把當中“.....承租人之一.....”改為“.....2名或多於2名.....承租人之中有一人.....”	
033611-033649	主席 政府當局	提述條例草案第64條(受託人死亡時產生的傳轉)	
033650-034224	主席 余若薇議員 政府當局	<p>討論條例草案第63條：</p> <p>(a) 委員關注到，第(1)及(3)款中“registered by transmission as the owner”(“藉傳轉.....註冊為.....擁有人”)一句有誤導成分，未能反映傳轉實際上先藉法律的施行而生效，然後才進行註冊。此句可能意味註冊是藉傳轉方式進行(條例草案第2及21條)</p> <p>(b) 政府當局重申，在土地業權註冊制度下，傳轉會一如現行做法，在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效(條例草案第63(2)條)</p> <p>(c) 一位委員建議把上文(a)項所述的一句修改為“registered as the owner by transmission”</p>	政府當局須按會議紀要第3(n)(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
034225-035907	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	討論條例草案第61條： (a) 委員詢問，就“接受該項處置的人是真誠地行事”而言，該人是否真誠地行事的舉證責任，須由哪一方承擔(條例草案第61(2)條) (b) 根據第(3)款，未成年人的姓名“可”記入業權註冊紀錄內，作為註冊土地的擁有人，但在未成年人的姓名後須加上“未成年人”字樣。一位委員認為這種做法並不可取。為了更妥善地保障未成年人的權益，應將加上“未成年人”字樣的做法訂為一項強制性規定 (c) 部分委員認為，負責交易的律師應查明賣方的年齡，以確保其有能力處理有關物業 (d) 政府當局證實，條例草案第80條會作出修正，賦權土地註冊處處長當在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地擁有人的未成年人到達法定年齡時，將在業權註冊紀錄中該未成年人的姓名之後加上的“未成年人”此項附註刪除 (e) 一位委員建議在“未成年人”此項附註後加上未成年人的出生日期，免卻日後刪除該附註所引起的麻煩	政府當局須按會議紀要第3(m)(i)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第3(m)(ii)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第3(m)(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
		(f) 主席及助理法律顧問關注到，上文(e)項所述的建議可能會導致在準確性方面須承受較大風險	政府當局須按會議紀要第3(m)(iii)段所載採取跟進行動
035908-040859	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案第63條：</p> <p>(a) 政府當局解釋，為盡量減少註冊的需要，以及考慮到業權轉移之間的時間差距可能很短，因此第(2)款訂明，土地註冊處處長在已去世擁有人或承租人的遺產代理人向他呈遞有關的授予承辦證明時，可無須要求該遺產代理人註冊，而藉傳轉將該遺產代理人作出的土地轉移或押記解除註冊</p> <p>(b) 一位委員認為，上文(a)項所述豁免遺產代理人註冊的安排，對保存業權的過往紀錄並無幫助。如按建議修正條例草案中有關更正的條文，訂明可針對藉偽造促使擁有權改變的情況，更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益，便可能有需要翻查業權的過往紀錄</p> <p>(c) 政府當局及助理法律顧問解釋，業權註冊紀錄是土地業權註冊制度下最重要的業權紀錄，而遺產代理人的姓名又會載列於就轉移遞交的所有支持文件內</p>	政府當局須按會議紀要第3(n)(ii)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) 另一些委員認為，考慮到上文(c)項所述的保證，加上在土地業權註冊制度下，業權註冊紀錄是擁有權的不可推翻的證據，故此，作出有關豁免看來是可以接受的，並可藉此維持一個簡便的土地業權註冊制度(條例草案第63(1)條)	政府當局須按會議紀要第3(n)(ii)段所載採取跟進行動
040900-040920	主席	會議安排	

立法會秘書處  
 議會事務部1  
 2004年5月31日