

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1772/02-03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 第五次會議紀要

日 期：2003年5月12日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

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
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
陳偉業議員
黃成智議員

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

應邀出席人士： 香港地產建設商會

執委會主席
簡基富先生

秘書長
龍漢標先生

法律顧問
林燧源先生

消費者委員會

總幹事
陳黃穗女士

法律事務部首席主任
陳韞女士

香港律師會

土地業權條例草案工作小組主席
夏向能先生

土地業權條例草案工作小組成員
詩鴻屏女士

香港測量師學會

高級副會長
謝偉銓先生

土地測量組代表
梁守肫先生

香港大律師公會

主席
陳景生先生, SC

會員
黃旭倫先生

新界鄉議局

當然執行委員
林國昌先生, JP

增選執行委員
王浩銘先生

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
袁家寧女士

經辦人／部門

I. 會見團體代表及與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)1517/02-03(01)號文件 —— 香港地產建設商會的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(03)號文件 —— 消費者委員會的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(04)號文件 —— 香港律師會的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(04)(a)號文件 —— 香港律師會的補充資料
- 立法會CB(1)1517/02-03(06)號文件 —— 香港測量師學會的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件 —— 香港大律師公會的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(08)號文件 —— 新界鄉議局的意見書

- 立法會CB(1)1517/02-03(02)號文件 —— 香港中文大學香港亞太研究所所長的意見書
- 立法會CB(1)1517/02-03(05)號文件 —— 香港會計師公會的意見書
- 立法會CB(1)1604/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處就8份意見書擬備的內容摘要)

政府當局提供的下列兩份文件的英文本在會議席上提交：

- (a) 有關“彌償”的文件；及
- (b) 有關“業權註冊的效力和好處”的文件。

(會後補註：上述兩份文件的英文本已在2003年5月13日隨立法會CB(1)1664/02-03號文件送交委員參閱。)

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) 就法案委員會接獲的意見書及團體代表在會議席上表達的意見作出書面回應。
- (b) 處理下列就擬議彌償計劃提出的關注事項：
 - (i) 應對條例草案第8(2)條作出修正，以反映有關政策目的，就是政府的任何作為或錯失如在條例草案第9部的彌償範圍內，賠償法律責任所涉及的款額應不設上限；
 - (ii) 任何人如因政府僱員的錯失而蒙受損失，是由政府直接作出補償，還是透過彌償基金獲得補償，這點並不清楚；

(iii) 關於上文(b)項，政府會擔當兩種角色：即就有關人士的損失負上法律責任的一方，以及彌償基金的管理人。為解決兩者所引起的角色衝突問題，應由中立的第三方：

- 釐定彌償款額；
- 決定政府應否向彌償基金償還款項；若然，決定所須支付的金額為何；及
- 監察政府有否向彌償基金償還有關款項；若否，便要採取適當的行動。

助理法律顧問須採取的跟進行動

助理法律顧問6

4. 應法案委員會之請，助理法律顧問6答允就政府當局對擬議彌償計劃，尤其是彌償限額是否抵觸《基本法》一事的觀點，提供書面意見。

各團體須採取的跟進行動

團體代表

5. 主席邀請各團體在法案委員會於2003年5月22日舉行下次會議之前，就政府當局所擬有關“彌償”的文件提交意見書。

(會後補註：關於上文第5段，秘書處已在2003年5月13日向各團體發出邀請信。)

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(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)

6. 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

7. 應法案委員會之請，政府當局答允提供文件，闡釋助理法律顧問要求當局說明的下列事項：

- (a) 擬議土地業權註冊制度是否已顧及本港物業轉易制度的特點?在香港，土地的不分割份數與使用建築物某一單位的專有權利由公契合併起來，但公契本身卻不是一項土地權益，故此在新制度下將不能註冊。政府當局應在其回覆中，解釋擬議土地業權註冊制度會如何因應本港的高樓大廈單位，處理該兩項組成土地擁有權的元素，並特別指出條例草案中與此有關的條文。
- (b) 擬議土地業權註冊制度是否依循英國業權註冊制度的做法?特別是在以下兩方面：
 - 在英國的業權註冊制度下，衡平法產業權不得註冊。此項權益在擬議土地業權註冊制度下應否准予註冊；及
 - 條例草案的用意，會否是只有在法定基礎上，才有權處置註冊財產，一如英國業權註冊制度的情況?若然，應否在條例草案中具體訂明這點。

日後討論的事項

8. 委員同意在法案委員會稍後審議條例草案有關逆權管有的部分時，詳細研究逆權管有的事宜，包括香港律師會在此方面的意見。

下次會議日期

9. 主席提醒委員，法案委員會將於2003年5月22日(星期四)下午2時30分舉行下次會議，討論擬議彌償計劃。

III. 其他事項

10. 議事完畢，會議在下午5時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月26日

**《土地業權條例草案》委員會
第五次會議過程**

日期： 2003年5月12日(星期一)
時間： 下午2時30分
地點： 立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 會見團體代表及與政府當局舉行會議			
000000-000537	主席	致歡迎辭及序辭	
000538-001422	香港地產建設商會(地產建設商會)	簡基富先生陳述意見	
001423-002016	消費者委員會(消委會)	陳黃穗女士陳述意見	
002017-002335	香港律師會(律師會)	夏向能先生陳述意見	
002336-003425	香港測量師學會(測量師學會)	謝偉銓先生及梁守肫先生陳述意見	
003426-004215	香港大律師公會(大律師公會)	陳景生先生陳述意見	
004216-004546	新界鄉議局(鄉議局)	林國昌先生陳述意見	
004547-005744	主席 政府當局	政府當局扼要回應團體代表的意見	政府當局須按會議紀要第3(a)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
005745-010711	主席 劉健儀議員 律師會 政府當局	(a) 政府當局和律師會共同解決與發出妥善業權證明書有關的問題所取得的進展 (b) 律師會的立場是，除非業權欠妥的問題能圓滿解決，否則該會不會支持條例草案。	
010712-011035	余若薇議員 律師會	律師會可採取甚麼措施，防止律師即使不信納賣方的物業業權妥善，也照樣發出妥善業權證明書。	
011036-012709	主席 余若薇議員 大律師公會 政府當局	(a) 設定彌償上限是否符合憲法規定(在會議席上提交並於會後發出的有關“彌償”的文件(立法會CB(1)1664/02-03(01)號文件)) (b) 若政府的任何作為或錯失是在條例草案第9部的彌償範圍內，賠償法律責任所涉及的款額應不設上限的政策目的(第8(2)、82及83條)。	助理法律顧問6和各團體須分別按會議紀要第4及5段所載提供所需資料 政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載提供所需資料
012710-012932	主席 余若薇議員 地產建設商會	地產建設商會建議就擬議土地業權註冊制度進行“測試”的詳情	
012933-013222	主席 劉炳章議員 政府當局	任何人如因政府僱員的錯失而蒙受損失，是由政府直接作出補償，還是透過彌償基金獲得補償。	政府當局須按會議紀要第3(b)(ii)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
013223-013710	主席 石禮謙議員 政府當局	(a) 規定採取法律程序來申索彌償，是否與《基本法》相抵觸。 (b) 需要求取平衡，兼顧前擁有人的權益與買方的權益。	
013711-014652	主席 劉健儀議員 大律師公會 政府當局	(a) 獲支付彌償的人就其尚未追討得到的損害賠償採取法律程序的權利(第86(2)條) (b) 因政府僱員的錯失而蒙受損失者，須由政府直接支付補償，然後向造成有關損失的人討回所付款項。	
014653-015016	主席 余若薇議員 政府當局	需由中立的第三方釐定彌償款額、決定政府應否向彌償基金償還款項，以及作出監察，並按情況所需採取行動，確保政府已償還有關款項。	政府當局須按會議紀要第3(b)(iii)段所載提供所需資料
015208-015217	主席 石禮謙議員 大律師公會	大律師公會對條例草案所造成的侵佔產權效果是否符合《基本法》一事的意見	
015819-020906		休息10分鐘	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
020907-022149	主席 政府當局	政府當局簡介有關“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)1464/02-03(05)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
022150-023110	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 律師會促請當局處理條例草案中關於逆權管有的事宜，以及考慮英國法律改革委員會報告書在此方面的建議。 (b) 透過逆權管有取得業權的業權註冊安排	
023111-023140	主席	邀請委員就有關“業權註冊對財政及人手的影響”的文件(立法會CB(1)1567/02-03(03)號文件)提出意見	
023141-023842	主席 助理法律顧問6 政府當局	(a) 土地業權註冊制度是否已顧及本港物業轉易制度的特點；若然，如何顧及這些特點。 (b) 擬議土地業權註冊制度是否依循英國業權註冊制度的做法	政府當局須按會議紀要第7段所載提供所需資料
023843-023922	主席	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年5月26日