

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2110/03-04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 第三十二次會議紀要

日 期：2004年5月25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
鄧兆棠議員, JP
石禮謙議員, 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
譚耀宗議員, GBS, 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
簡安達先生

律政司高級政府律師
林少忠先生

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

土地註冊處顧問
戴永新先生

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)1875/03-04號文件 —— 2004年4月20日
第二十九次會議
的紀要)

立法會CB(1)1900/03-04號文件 —— 2004年4月27日
第三十次會議的
紀要)

2004年4月20日及4月27日兩次會議的紀要獲得
確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)1899/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年4月20日第二十九次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年4月27日第三十次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)1917/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年5月11日第三十一次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)1899/03-04(03)號文件 —— 香港測量師學會2004年5月13日的意見書
- 立法會CB(1)1917/03-04(02)號文件 —— 劉炳章議員在2004年5月21日致法案委員會主席的函件
- 立法會CB(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本
- 立法會CB(1)1899/03-04(04)號文件 —— 政府當局提供的擬議委員會審議階段修正案擬稿(附表2除外)
- 立法會CB(1)1899/03-04(05)號文件 —— 政府當局提供的條例草案標明修訂事項文本(附表2除外)
- 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92條時，委員察悉，在界線事宜上，香港測量師學會與政府當局的想法有很大差異。由於香港測量師學會將會出席2004年6月8日的法案委員會會議，就其近日提交的意見書作出陳述，因此，政府當局獲請在該次會議舉行之前，對意見書內容作書面回應。
 - (b) 在審議條例草案第96條時，委員察悉，任何人無合理辯解而不遵從根據第6(2)(a)、(b)或(c)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(\$10,000)，如屬持續的罪行，可另處每日罰款\$1,000(第96(4)條)。與此同時，任何人無合理辯解而不遵從根據第32(1)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(\$25,000)，如屬持續的罪行，可另處每日罰款\$1,250(第96(5)條)。鑒於第96(4)及(5)條所指的兩類罪行如屬持續罪行，建議的每日罰款額分別為最高罰款額的10%與5%，委員關注每日罰款的擬議款額與最高罰款額不成比例的情況。政府當局獲請說明釐定有關擬議每日罰款額的理據，並指出現行法例中有何相若的條文規定。
 - (c) 在審議條例草案第99條時，委員察悉，須向土地註冊處處長(第99(3)條)或土地註冊處處長以外的人(第99(4)條)繳付而未有繳付的各項費用、收費及開支，可作為《裁判官條例》(第227章)所指的民事債項而循簡易程序追討。委員關注追討有關債項可如何循簡易程序進行。就此，政府當局獲請提供有關程序的詳細資料，以及列舉一些相關例子。
 - (d) 在審議條例草案第100條時，委員察悉，根據擬議新的第(1)(zi)款，房屋及規劃地政局局長可訂立規例，賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。鑒於條例草案的主體條文並無提及彌償基金和土地註

冊處處長對該基金的權力，助理法律顧問關注到，在有關規例中訂立該等權力是否足夠。他認為更恰當的做法，是在條例草案的主體條文中，就設立彌償基金一事作出規定，以及訂明土地註冊處處長在符合房屋及規劃地政局局長根據第100條訂立的規例的情況下，可管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見，並參考有關其他類似基金的法例條文。

- (e) 為了讓委員對擬議委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿有更深入的了解，政府當局獲請在2004年6月1日舉行下次會議之前提供文件，解釋修正案擬稿的內容，特別是那些與“白晝改制”機制有關的修正案。政府當局獲請在文件中說明下列事項：
- (i) 擬備條文擬稿的背景和目的(連同有關的條文編號及參考頁碼／條目)；
 - (ii) 香港律師會(“律師會”)對有關條文擬稿的接受程度；
 - (iii) 土地註冊處處長處理知會備忘的註冊申請的程序(條例草案擬議新的附表3所載《土地註冊條例》(第128章)擬議新的第21A條)，以及處理轉換警告書的註冊申請的程序(《土地註冊條例》擬議新的第21G條)；及
 - (iv) 就上文第(iii)項而言，條例草案中有任何條文，對土地註冊處處長批准及拒絕該兩類申請作出規管。
- (f) 政府當局獲請把擬議修正案擬稿及上文(e)項所述的文件，送交香港大律師公會置評。
- (g) 在審議擬議新的附表3時，委員察悉，原訟法庭“不得”根據第(2)款批准延長而使註冊轉換警告書的註冊的有效期限延長至該轉換警告書的首次註冊日期的第2周年日之後(《土地註冊條例》擬議新的第21J(4)條)，土地註冊處處長又“不得”將以前的註冊已

屆滿的轉換警告書再次註冊(《土地註冊條例》擬議新的第21J(6)(b)(i)條)。委員認為上述條文恐怕會造成太多限制，以致未能照顧一些有充分理由將有效期延長或重新註冊的情況，例如當有關人士於有關期間不在香港或身患重病。政府當局獲請考慮對該等擬議條文作出修正，以便賦予法庭酌情權，在有關物業轉至新的土地業權註冊制度之前，在特殊情況下延長註冊轉換警告書的註冊的有效期，或將轉換警告書再次註冊。

- (h) 在審議擬議新的附表3時，一位委員質疑有否需要在《土地註冊條例》擬議新的第21K(1)(b)(ii)及(iii)條中加入“並僅在”一語。政府當局同意在該兩項條款中刪除此語。
- (i) 在審議擬議新的附表3時，委員關注到，根據擬議新的第21K條，刪除轉換警告書的申請可同時向土地註冊處處長及法庭提出，而不受任何限制。為處理委員關注的事項，政府當局同意考慮對擬議新的第21K條作出修正，規定若法庭正在考慮刪除轉換警告書的申請，土地註冊處處長便不得在同一時間處理該項申請；若某項申請已遭法庭拒絕，則除非有關人士能夠提出新的理由支持其申索，否則土地註冊處處長亦不得處理該項申請。
- (j) 委員察悉，條例草案擬議新的第10A條訂明，如在任何土地的首次註冊日期，該土地是一份已根據《土地註冊條例》註冊的有關租契的標的，則在該日期當日該有關租契須當作是註冊長期租契，而條例草案所有條文即據此適用於該租契。委員亦察悉，助理法律顧問認為不必訂立該項擬議的推定條文，因為在新的土地業權註冊制度下，一份長期租契會否成為註冊長期租契，視乎該租契能否符合土地業權註冊制度下長期租契的定義。主席認為，由於條例草案第2條已訂明長期租契的定義，若在土地業權註冊制度下，土地權益的轉換與長期租契的轉換是沒有分別的，則只要在擬議新的附表1A中訂明，所有沒有註冊的長期租契在12年的“保存期”屆滿時，即會

成為註冊長期租契，一如未經註冊土地會成為註冊土地的情況，可能便已足夠。政府當局獲請採取下列行動：

- (i) 查清規管土地權益和長期租契的轉換機制有否任何分別，特別是可否針對長期租契註冊轉換警告書；
- (ii) 考慮按上述建議修正擬議新的附表1A，把長期租契亦包括在內，而無須增訂擬議新的第10A條；及
- (iii) 就任何作出改變的建議徵詢律師會的意見。

進一步審議條文

4. 委員同意，法案委員會稍後會進一步審議條例草案第65至69條、第8及9部，以及第88條。他們又同意，待附表2的修正案擬稿備妥後，便會研究附表2的內容。

會議安排

5. 委員察悉，香港測量師學會在2004年5月13日提交意見書，以及要求與法案委員會再次會晤，陳述該會的意見，時間最好是在2004年6月8日。委員同意邀請香港測量師學會出席2004年6月8日的法案委員會會議，就土地界線事宜進行長半小時的討論。

(會後補註：秘書處已在2004年5月25日致函香港測量師學會，邀請該會在2004年6月8日上午8時30分至9時出席會議。)

6. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2004年6月1日(星期二)上午8時30分至下午12時30分舉行。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議在下午12時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月10日

**《土地業權條例草案》委員會
第三十二次會議過程**

日期： 2004年5月25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
I. 通過會議紀要			
000000-000020	主席	(a) 致歡迎辭及序辭 (b) 通過2004年4月20日及4月27日兩次會議的紀要	
II. 與政府當局舉行會議 A部：自上次會議後接獲的意見書			
000021-000427	主席 何俊仁議員	(a) 提述香港測量師學會2004年5月13日的意見書(立法會 CB(1)1899/03-04(03)號文件)及劉炳章議員在2004年5月21日致主席的函件(立法會 CB(1)1917/03-04(02)號文件) (b) 商討並同意邀請香港測量師學會出席2004年6月8日的法案委員會會議	
000428-000732	政府當局	簡介政府當局提供的擬議委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿(附表2除外)(立法會 CB(1)1899/03-04(04)號文件)及條例草案標明修訂事項文本(附表2除外)(立法會 CB(1)1899/03-04(05)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<p>B部：逐一審議條例草案各項條文</p> <p>條例草案</p> <p>第7部：傳轉及信託 —— 第62至69條</p> <p>第8部：警告書及對處置的限制 —— 第70至79條</p> <p>第9部：更正及彌償 —— 第80至87條</p>			
000733-000900	主席 政府當局	<p>(a) 討論而其後同意法案委員會應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</p> <p>(b) 政府當局表示，因應委員關注傳轉於何時生效，條例草案第64條(受託人死亡時產生的傳轉)已作出修正</p>	
000901-001020	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局證實會提出修正案，對條例草案第65條(因死亡所致的傳轉的效力)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> <p>(b) 押後討論條例草案第65至69條，以及第8部和第9部</p>	
<p>第10部：上訴 —— 第88至91條</p>			
001021-001358	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載建議提出修正案，對條例草案第88條(處長向原訟法庭提出申請)作出修正</p> <p>(b) 押後討論第88條</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001359-001720	主席 何俊仁議員 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第89條(針對處長的決定而提出上訴) (b) 政府當局表示，終審法院首席法官可訂立上訴規則(條例草案第91條) (c) 政府當局證實，任何人均可針對土地註冊處處長所作的決定提出上訴，並非只限針對法律問題；此外，亦可提交誓章，以及安排在原訟法庭席前進行審訊	
001721-001832	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第90條(上訴對處置的效力) (b) 助理法律顧問認為第90條可以接受，因為雖然上訴不影響處置，但在條例草案下仍可循其他途徑將註冊凍結	
001833-002001	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第91條(上訴規則等)	
第11部：雜項 —— 第92至102條			
002002-002324	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第92條(地段界線的釐定) (b) 提述香港測量師學會對界線事宜的意見	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
002325-002540	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第93條(供送達用的地址)及第94條(“陳詞機會”的涵義)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002541-002917	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載建議提出修正案，對條例草案第95條(處長以外的其他人向原訟法庭提出申請)作出修正</p> <p>(b) 助理法律顧問證實，政府當局對第95條提出的修正建議可以接受</p>	
002918-003330	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第96條(罪行)	
003331-003754	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	<p>討論條例草案第96條：</p> <p>(a) 委員詢問政府當局以何理據定出下述罰則：任何人無合理辯解而不遵從根據第6(2)(a)、(b)或(c)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(\$10,000)，如屬持續的罪行，可另處每日罰款\$1,000(第96(4)條)。與此同時，任何人無合理辯解而不遵從根據第32(1)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(\$25,000)，如屬持續的罪行，可另處每日罰款\$1,250(第96(5)條)</p> <p>(b) 政府當局解釋，上文(a)項所述的擬議每日罰款額是參照有關罪行的嚴重程度而釐定的，在此方面亦曾徵詢律政司刑事檢控科的意見。刑事檢控科認為有關罰款水平是可以接受的</p> <p>(c) 委員關注到，上文(a)項所述的擬議每日罰款額與最高罰款額不成比例，因為所涉兩類罪行的擬議每日罰款額，分別為最高罰款額的10%與5%</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)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) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載建議提出修正案，對第96條作出修正	
003755-003824	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第97條(處長指明格式的權力)	
003825-004200	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第98條(關於費用及徵費的規例) (b) 助理法律顧問及政府當局證實，一如現行做法，付予土地註冊處處長的費用及徵費，會藉先訂立後審議的附屬法例訂明 (c) 政府當局表示會提出修正案，把費用和徵費兩者分開，而非如現時般一併處理	
004201-005010	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第99條(未繳付的費用等) (b) 須向土地註冊處處長(第99(3)條)或土地註冊處處長以外的人(第99(4)條)繳付而未有繳付的各項費用、收費及開支，可如何作為《裁判官條例》(第227章)所指的民事債項而循簡易程序追討	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
005011-005412	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載建議提出修正案，對條例草案第100條(規例——一般權力)作出修正 (b) 政府當局解釋，根據第100條擬議新的第(1)(zi)款，房屋及規劃地政局局長可訂立規例，賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 鑒於條例草案的主體條文並無提及彌償基金和土地註冊處處長對該基金的權力，助理法律顧問關注到，在有關規例中訂立上文(b)項所述的權力是否足夠</p> <p>(d) 助理法律顧問認為更恰當的做法，是在條例草案的主體條文中，就設立彌償基金一事作出規定，以及訂明土地註冊處處長在符合房屋及規劃地政局局長根據第100條訂立的規例的情況下，可管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項</p>	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動
005413-005500	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第101條(附表1的修訂)</p> <p>(b) 政府當局證實會按立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件所載建議提出修正案，對條例草案第102條(相應修訂)作出修正</p>	
<p>附表1：為施行第7條而指明的條文</p> <p>附表2：相應修訂</p>			
005501-005552	主席 政府當局	<p>(a) 提述附表1(為施行第7條而指明的條文)</p> <p>(b) 政府當局表示已在條例草案中加入新的附表1A，訂明將未經註冊土地轉換為註冊土地的事宜</p> <p>(c) 押後討論附表2(相應修訂)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<u>條例草案的擬議委員會審議階段修正案擬稿</u>			
005553-005844	主席	同意從條例草案第3條開始，審議條例草案的擬議修正案擬稿	
005845-010520	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 提述立法會秘書處擬備的“2004年4月27日第三十次會議的跟進事宜”(立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件)</p> <p>(b) 政府當局簡介條例草案第3條的修正案，以及第2條中“未經註冊土地”的定義</p> <p>(c) 助理法律顧問質疑有否需要在第3條擬議新的第(1A)款中訂明，條例草案在不抵觸附表1A的條文的情況下適用於未經註冊土地，因為在12年的“保存期”屆滿後，附表1A將自動適用</p> <p>(d) 政府當局解釋有需要藉第3(1A)條來帶出附表1A</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，由於沒有具體指明時間，因此“未經註冊土地”的定義不夠確切。此外，把“未經註冊土地”形容為屬政府租契標的，並有“一份登記冊備存”的土地，亦令人感到混淆，因為該等土地在現行契據註冊制度下一向視為“註冊土地”</p> <p>(f) 政府當局解釋，契據註冊制度是以契據而非土地的註冊為主</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010521-012023	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	<p>(a) 政府當局講述就“白晝改制”機制作出規定而提出修正案的大體做法(條例草案第2部第10A、11、11A和12條、附表1A及附表3)</p> <p>(b) 政府當局簡介附表1A及上文(a)項所指的條文</p> <p>(c) 關於法案委員會要求設立檢討機制，以便因應需要將12年的“保存期”延長或縮短一事，政府當局證實會在條例草案第101條中就此作出規定</p> <p>(d) 委員認為政府當局需在2004年6月1日舉行下次會議之前提供文件，解釋擬備修正案擬稿的背景和目的，特別是那些與“白晝改制”機制有關的修正案，以及在文件中述明香港律師會(“律師會”)對有關係文擬稿的接受程度</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)(i)及3(e)(ii)段所載採取跟進行動
012024-013050	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局提述附表3中“知會備忘”的定義，並解釋將知會備忘註冊以保障不可註冊權益的機制運作的詳情。在有關機制下，知會備忘會以警告通知書的形式生效，性質與非同意警告書相若(有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件))</p> <p>(b) 委員詢問，將知會備忘註冊的指明表格是否已備妥，有關表格又是否已獲律師會接受</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 政府當局匯報與律師會進行磋商的情況。在磋商過程中，律師會對大部分修正案擬稿表示同意(有關“對轉制機制及更正條文作出修訂的諮詢報告”的文件(立法會 CB(1)1230/03-04(04)號文件))</p> <p>(d) 政府當局證實，凡不當地註冊知會備忘，均須負上支付損害賠償的法律責任</p>	
013051-013929	主席 政府當局	政府當局簡介附表3的上半部分(第1至3項及第4項中與知會備忘有關的部分(《土地註冊條例》(第128章)擬議新的第21A至21F條))	
013930-020022	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 委員認為有需要解釋在甚麼情況下可註冊知會備忘。他們關注到，若不就此作出適當界定，所涉及的範圍或會太廣(《土地註冊條例》擬議新的第21A條)</p> <p>(b) 政府當局解釋此方面的政策目的。根據條例草案，能有資格註冊知會備忘的不可註冊權益，是土地或影響土地的權益或衡平法權益。註冊範圍不宜太窄，以致妨礙有關方面的新發展</p> <p>(c) 委員查詢土地註冊處處長處理知會備忘的註冊申請的程序，特別是土地註冊處處長如不批准某項申請，應否將有關理由告知申請人，以及應在何時作出此項通知(《土地註冊條例》擬議新的第27A條)</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)(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
		<p>(d) 政府當局解釋，其用意是使《土地註冊條例》下非同意警告書的註冊程序，以及針對不當地註冊非同意警告書而提供的保障措施，適用於知會備忘</p> <p>(e) 條例草案中對土地註冊處處長批准及拒絕知會備忘的註冊申請作出規管的條文</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)(iv)段所載採取跟進行動
020023 - 021838 會議暫停			
021839-022156	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表3的下半部分(第4項中與轉換警告書有關的部分及第5項(《土地註冊條例》擬議新的第21G至21L條及第27A條))</p> <p>(b) 解釋轉換警告書的註冊如何及為何構成關於聲稱的通知，但不賦予優先次序(《土地註冊條例》擬議新的第21H條)</p> <p>(c) 政府當局確實表明，聲稱的優先次序會繼續受現時普通法對衡平法權益的規定所規管，以維持法律的大體情況</p>	
022157-023556	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局證實可就同一聲稱同時註冊待決案件及轉換警告書(《土地註冊條例》擬議新的第21I條)</p> <p>(b) 政府當局證實，儘管有轉換警告書或待決案件註冊，但法庭訴訟在何時了結，卻不會有任何限制</p> <p>(c) 政府當局表示，因應委員在先前的會議上提出的意見，轉換警告書的12個月</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		有效期現只准延長12個月(《土地註冊條例》擬議新的第21J條)	
023557-023839	主席 政府當局	<p>討論《土地註冊條例》擬議新的第21G條：</p> <p>(a) 委員查詢土地註冊處處長處理轉換警告書的註冊申請的程序(《土地註冊條例》擬議新的第21G條)</p> <p>(b) 政府當局解釋，上文(a)項所述的申請應用指明表格提出，並輔以一項法定聲明。如有需要，可能亦須遞交支持文件</p> <p>(c) 委員詢問條例草案中有否任何條文，對土地註冊處處長批准及拒絕轉換警告書的註冊申請作出規管</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)(iii)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>
023840-025823	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論《土地註冊條例》擬議新的第21J條：</p> <p>(a) 委員詢問為何在該條文中規定，原訟法庭“不得”根據第(2)款批准延長而使註冊轉換警告書的註冊的有效期限延長至該轉換警告書的首次註冊日期的第2周年日之後(《土地註冊條例》擬議新的第21J(4)條)</p> <p>(b) 政府當局解釋，作出上文(a)項所述的規定，是為了處理法案委員會關注的下列事項：在沒有限定有效期限可延長多久的情況下，轉換警告書的註冊期限可以無限期延長</p> <p>(c) 委員詢問為何在該條文中規定，土地註冊處處長“不</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>得”將以前的註冊已屆滿的轉換警告書再次註冊(《土地註冊條例》擬議新的第21J(6)(b)(i)條)</p> <p>(d) 政府當局解釋有必要作出上文(c)項所述的規定，以確保自動轉制機制藉法律的施行順利運作</p> <p>(e) 委員認為，若轉制藉法律的施行而生效，而土地註冊處處長又無權將轉制推翻，上文(c)項所述的規定便會有誤導成分</p> <p>(f) 政府當局及助理法律顧問解釋，作出上文(c)項所述規定是必需的，以防轉換警告書的註冊如在12年的期限完結之前屆滿，須重複註冊該警告書。此外，自動轉制不會影響訴訟人對業權提出爭議的權利，而透過註冊待決案件，亦將可進一步提供保障</p> <p>(g) 政府當局解釋，上文(f)項所述的待決案件與《土地註冊條例》擬議新的第21J(5)條中提述的待決案件，不同之處在於前者在該12年期限完結時，不能令轉制停止</p> <p>(h) 助理法律顧問表示此方面的政策目的，是使在契據註冊制度下一直享有的權利，在新的土地業權註冊制度下不會有所減損</p> <p>(i) 政府當局解釋，有需要確保有關方面在將轉換警告書註冊時，會盡應盡的努力</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(j) 委員認為，上文(a)及(c)項所述的兩項條文規定，恐怕會造成太多限制，以致未能照顧一些有充分理由將有效期延長或重新註冊的情況，例如當有關人士於有關期間不在香港或身患重病。此外，將有效期延長的申請必須向法庭提出，此點亦確保只有在理由充分的情況下，才會批准延長有效期</p> <p>(k) 委員請政府當局考慮修改上文(a)及(c)項所載的擬議條文規定，以便賦予法庭酌情權，在有關物業轉至土地業權註冊制度之前，在特殊情況下延長註冊轉換警告書的註冊的有效期，或將轉換警告書再次註冊</p> <p>(l) 主席建議在《土地註冊條例》擬議新的第21J(6)(b)(i)條中，加入“unless with the order of the court”(“除非法庭作出命令，則作別論”)一句，以便在不涉及其他各方的權益之下，法庭可命令土地註冊處處長批准重新註冊</p>	政府當局須按會議紀要第3(g)段所載採取跟進行動
025824-025925	主席 政府當局	政府當局簡介《土地註冊條例》擬議新的第21K條	
025926-031819	主席 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論《土地註冊條例》擬議新的第21G及21K條：</p> <p>(a) 委員詢問，土地註冊處處長在決定轉換警告書是否可予註冊及繼續可予註冊之前，應採取甚麼行動和考慮甚麼因素</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，其用意是根據表面證據行使酌情權，而非進行聆訊，來決定是否將某份轉換警告書註冊。然而，其他各方可對有關決定提出質疑，根據《土地註冊條例》擬議新的第21K條申請撤回該警告書</p> <p>(c) 一位委員認為有需要在條例草案中列明上文(a)項所述的因素，因為不當的註冊可能會招致損害賠償申索，帶來嚴重後果</p> <p>(d) 政府當局表示會發出指南，並會在有關的指明表格中向申請人作出警告，提醒他們不當註冊所帶來的後果</p> <p>(e) 主席認為，指導土地註冊處處長如何行使酌情權，恐怕並非可取的做法。再者，轉換警告書的有效期有限。擁有人亦可單方面申請刪除任何不當的註冊</p> <p>(f) 助理法律顧問認為，由於土地註冊處處長在轉換警告書的註冊方面所履行的職責，屬於在行政上行使酌情權，故此無須在條例草案中詳列註冊準則。此外，因土地註冊處處長的決定而感到受屈的人，可尋求司法覆核。在有關指南發出後，這方面的大原則便會更加清楚</p> <p>(g) 一位委員認為應按照客觀驗證準則，而非主觀驗證準則，來決定是否撤回及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>刪除轉換警告書。採用遺產承辦處的知會備忘註冊制度，可能亦會較為理想。在該制度下，在知會備忘註冊後，如有人送達刪除知會備忘的警告通知書，而隨後又有人對此提出反對，便會引致遺囑認證訴訟</p> <p>(h) 關於上文(g)項，主席認為讓有關各方在採取行動時有更多選擇，反而會更理想</p> <p>(i) 政府當局保證，就刪除轉換警告書的申請而言，必須按照更嚴格的標準來證明確有理由這樣做，而土地註冊處處長亦必須探討問題的癥結所在，不能只看表面證據</p>	
031820-033056	主席 余若薇議員 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 申請撤回及刪除轉換警告書所須採取的行動(《土地註冊條例》擬議新的第21K(1)(b)(i)、(ii)及(iii)條)</p> <p>(b) 政府當局證實，根據《土地註冊條例》擬議新的第21K條，刪除轉換警告書的申請可向土地註冊處處長及法庭提出</p> <p>(c) 一位委員關注到，上文(b)項所述的安排可能會引起混亂。她認為應清楚列明向兩者提出申請的先後次序，以防在同一時間進行有關程序，或把次序顛倒，致使申請人在向法庭提出申請後，又可向土地註冊處處長提出申請</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 主席認為，禁止在向法庭提出申請後再向土地註冊處處長提出申請，並非可取的做法，但她同意一點，就是假如某一個案的情況太複雜，以致土地註冊處處長本人無法處理，則處長可將該個案轉交法庭審理</p> <p>(e) 委員同意對上文(b)項所述的安排作出若干限制，以免工作重複，多費工夫</p> <p>(f) 政府當局同意考慮對擬議新的第21K條作出修正，規定若法庭正在考慮刪除轉換警告書的申請，土地註冊處處長便不得在同一時間處理該項申請</p> <p>(g) 政府當局同意，若某項申請已遭法庭拒絕，則除非有關人士能夠提出新的理由支持其申索，否則土地註冊處處長不得處理該項申請</p> <p>(h) 一位委員質疑有否需要在《土地註冊條例》擬議新的第21K(1)(b)(ii)及(iii)條中加入“並僅在”一語</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(h)段所載採取跟進行動</p>
033057-033322	主席 政府當局	政府當局簡介《土地註冊條例》擬議新的第21L及27A條	
033323-033540	主席 劉健儀議員 政府當局	政府當局確實表明會按會議紀要第3(e)段所載採取跟進行動	
033541-033800	主席 政府當局	擬備附表2的修正案的進展	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
033801-035548	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>討論條例草案擬議新的第10A條：</p> <p>(a) 政府當局表示稍後可能會將擬議新的第10A條，移至條例草案的其他位置</p> <p>(b) 政府當局解釋，擬議新的第10A條訂明，如在任何土地的首次註冊日期，該土地是一份已根據《土地註冊條例》註冊的有關租契的標的，則在該日期當日該有關租契須當作是註冊長期租契，而條例草案所有條文即據此適用於該租契</p> <p>(c) 助理法律顧問認為不必訂立第10A條這項推定條文，因為在新的土地業權註冊制度下，一份長期租契會否成為註冊長期租契，視乎該租契能否符合土地業權註冊制度下長期租契的定義</p> <p>(d) 政府當局解釋有需要訂立第10A條，清楚指明在契據註冊制度下註冊的長期租契，會轉至土地業權註冊制度下的業權註冊紀錄</p> <p>(e) 助理法律顧問提述在會議席上提交的過往曾在1994年提出的《土地業權條例草案》。他認為較佳的做法，是一如1994年的條例草案般，把重點放在權益註冊此概念上，而非放在業權註冊紀錄方面；但從部分條文的草擬方式看來，背後的理念似乎是以業權註冊紀錄為主</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 政府當局證實，契據註冊制度下長期租契的定義，在條例草案中將會維持不變。該定義載於條例草案第2條內</p> <p>(g) 主席認為，由於條例草案第2條已訂明長期租契的定義，若在土地業權註冊制度下，土地權益的轉換與長期租契的轉換是沒有分別的，則只要在擬議新的附表1A中訂明，所有沒有註冊的長期租契在12年的“保存期”屆滿時，即會成為註冊長期租契，一如未經註冊土地會成為註冊土地的情況，可能便已足夠</p> <p>(h) 政府當局解釋有需要查清規管土地權益與長期租契的轉換機制有否任何分別，特別是可否針對長期租契註冊轉換警告書</p> <p>(i) 委員認為，政府當局應考慮按上文(g)項所述的建議修正擬議新的附表1A，把長期租契亦包括在內，而無須增訂擬議新的第10A條。如擬作任何改變，應就此徵詢律師會的意見</p> <p>(j) 請政府當局把修正案擬稿及會議紀要第3(e)段所述的文件，送交香港大律師公會置評</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(j)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(j)(ii)及3(j)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動</p>
035549-035852	主席	會議安排	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年6月10日