

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2451/03-04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 第三十三次會議紀要

日 期：2004年6月1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)
黃宏發議員, JP
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
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：何俊仁議員(副主席)
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, 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)1988/03-04號文件 —— 2004年5月11日
第三十一次會議
的紀要)

主席詢問委員對2004年5月11日會議的紀要有
否任何意見。劉健儀議員建議對該會議紀要附錄的英文
本第13頁作出修訂，以改正當中一項排印錯誤。

2. 上述會議紀要經修訂後獲得確認通過。

(會後補註：該會議紀要附錄第13頁的修訂本已
在2004年6月2日隨立法會CB(1)2023/03-04號文
件發給委員。)

II. 與政府當局舉行會議

(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)1987/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年5月25日第三十二次會議的跟進事宜”

立法會CB(1)1987/03-04(02)號文件 —— 政府當局提供的有關“對《土地業權條例草案》作出的修訂”的文件

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)”

3. 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

4. 應法案委員會的要求，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 鑒於法案委員會的目標是最遲在6月中完成條例草案的審議工作，以便在7月7日的最後一次立法會會議上，恢復條例草案的二讀辯論，政府當局承諾在2004年6月11日的法案委員會會議之前，向法案委員會提供香港律師會（“律師會”）對擬議委員會審議階段修正案（“修正案”）擬稿的書面意見。
- (b) 在研究條例草案第3條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，助理法律顧問認為沒有需要加入擬議新的第(1A)款，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，因為附表1A在12年“保存期”屆滿後將自動適用。委員亦察悉政府當局的意見，就是有需要藉第(1A)款來帶出附表1A，但該條款的寫法可略作修改。主席請政府當局與助理法律顧問商討草擬方面的問題。
- (c) 委員察悉，條例草案第3(3)條訂明，“凡就任何轉移(包括轉移協議)的有效性而言，本條例的條文與另一成文法則的條文有所抵觸或有不一致之處，則就與該轉移有關的土地而言以及在該等抵觸或不一致之處(視屬何情況而定)的範圍內，該成文法則的條文凌駕本條例的條文”。助理法律顧問關注到，該項擬議條文會造成不明朗因素，因為條例草案總有可能與某些現行或日後的法例有所抵觸，或有不一致之處，但兩者是否相抵觸或彼此不一致，卻是詮釋問題。在此方面，委員請政府當局向法案委員會講述第3(3)條的目的，以及考慮助理法律顧問的意見。
- (d) 在研究條例草案第4條的擬議修正案擬稿時，委員重申他們在2004年4月27日的會議上提出的關注事項，就是第4(d)條範圍太廣，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。此外，條文範圍如此廣泛，對於某事項是否可根據條例草案註冊，恐怕亦不清楚。委員強調在這方面必須清楚明確，因為若未能把可予註冊的事項註冊，便會喪失有關權益。政府

當局獲請改善該條文，以釋除委員的疑慮，並就此事徵詢律師會的意見。

- (e) 關於條例草案第5條(土地註冊處)，委員察悉在條例草案第2條中已加入“土地註冊處”的定義。委員亦察悉，政府當局正在考慮修改“土地註冊處”的定義，將當中對《土地註冊條例》(第128章)的提述刪去；刪除第5(1)條；以及修改條例草案內若干主要用語，例如第5(2)(a)條中的“業權註冊紀錄”。
- (f) 在研究條例草案擬議新的第6A條時，委員察悉，該項新條文是由條例草案原有第88條修改而成，當中訂明“如在執行或行使由本條例或根據本條例委予或賦予土地註冊處處長的任何職能或權力方面”，產生任何法律問題，處長可向原訟法庭申請指示。部分委員懷疑是否需要訂立該條文，因為土地註冊處處長可向律政司尋求法律意見，以及在申請人與處長有爭議時提出司法覆核。儘管新的第6A條的適用範圍較原有第88條狹窄，部分委員仍關注到當局會否訂立規例，對土地註冊處處長根據新的第6A條行使權力作出規管，以及訂明有關的實施程序。政府當局同意查證現時有否任何關乎法庭的法例，對行使該等權力作出規管，並會研究是否需要訂立規例。政府當局亦獲請處理部分委員所提出的下述意見：由於有關條文可能涉及多方參與的聆訊，故有需要確保另一方知道其應採取甚麼步驟，以及在此情況下所享有的權利，尤其是因為有關條文可能影響根據條例草案第89條針對土地註冊處處長的決定而提出的上訴。
- (g) 在研究條例草案第10(3)(g)條的擬議修正案時，一位委員認為，若“承租人”一詞是指長期租契的承租人，便有必要改善條例草案第2條所載該詞的定義，以反映此點。其中一種建議的做法，是訂明該詞“指在業權註冊紀錄上指名為長期租契的承租人的的人”。政府當局獲請因應上述意見，改善“承租人”的定義。
- (h) 在研究條例草案擬議新的第10A條時，委員認為有需要改善和簡化條例草案第2條中

“長期租契”的定義。他們認為不必在該定義的(a)(ii)分段中，提述“按照在授予該土地時適用於屬非註冊土地的土地的法律所決定的該土地的擁有人”。政府當局獲請考慮該等意見，以及改善“長期租契”的定義。

- (i) 在研究條例草案擬議新的第10A條時，助理法律顧問注意到，條例草案第2條中“擁有人”的定義的(c)段訂明，就《新界條例》(第97章)第II部適用的註冊土地而言，“擁有人”包括“任何宗族、家族或堂”。助理法律顧問擔心這個定義可能會引起問題，因為要詳盡無遺地界定宗族、家族或堂的成員是沒有可能的。助理法律顧問又指出，實際上是有關土地的司理以受託人身份，負責處理該等土地，故此需要確保他們在土地業權註冊制度下，將可和現時一樣繼續處理該等土地，以便日後可繼續將該等土地轉移。政府當局同意檢討條例草案的相關條文，包括第24(1)(a)條，然後告知法案委員會該條文在土地業權註冊制度下會如何施行。政府當局亦獲請設法使條例草案的相關條文與《新界條例》互相呼應。
- (j) 在研究條例草案第11條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(1)款中“在就該註冊紀錄所關乎的土地有現存的業權註冊紀錄的情況下”一句不夠確切，因為當中並無提述任何特定時間。其中一種建議的做法，是以“在全面實施土地業權註冊制度的指定日期”取而代之。政府當局同意參照助理法律顧問的意見，以及按2004年4月27日法案委員會第三十次會議後政府當局須採取的跟進行動一覽(立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件)第4段所載，改善第(1)款的草擬方式。
- (k) 在研究條例草案第11(4)(a)條的擬議修正案時，助理法律顧問建議把“uncompleted building units”一語改為“an uncompleted building unit”，以便與同一句中前面對“a” sale and purchase agreement的提述相對應。在此方面，一位委員認為，為免令人誤會此語是指整幢未完成的建築物，應進一步將其修改為“a unit in an uncompleted building”。政府當

局答允翻查在其他法例中採用的一般寫法，以及研究可如何改善現時的草擬方式。

- (l) 在研究條例草案第11條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(4)(b)款訂明“衡平法按揭”不包括未有完工證的根據政府租契而持有的土地的衡平法產業權的按揭，寫法很寬鬆，因為很多政府批租土地(例如那些批租期為999年的土地)均無須發出完工證。政府當局獲請說明其政策目的，並改善第(4)(b)款的草擬方式，以反映有關政策目的。
- (m) 在研究條例草案擬議新的第11A條及新的附表3時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (i) 在第11A(a)、(b)及(c)條中提述“註冊非同意警告書”是沒有必要的，因為警告書要藉註冊才具有效力，並不存在“未經註冊非同意警告書”這回事；
 - (ii) 與上文(i)項同一道理，在附表3中不必訂立“註冊抗轉換警告書”及“註冊知會備忘”的定義，而只須界定何謂“抗轉換警告書”及“知會備忘”，並且應只就那些訂明抗轉換警告書和知會備忘註冊事宜的條文，界定兩者的涵義；
 - (iii) 與上文(i)項同一道理，第11A條中“針對該土地的註冊知會備忘”應修改為“針對該土地註冊的知會備忘”；及
 - (iv) 第11A(c)條訂明“本條例所有條文……即據此適用於該當作存在的註冊非同意警告書”，是沒有需要的，因為即使沒有該條文，條例草案的條文規定也適用於當作存在的註冊非同意警告書。

政府當局獲請考慮上文所述助理法律顧問的意見，並按情況所需，改善條例草案擬議新的第11A條、新的附表3及其他相關部分的草擬方式。

- (n) 在研究條例草案第12條的擬議修正案和第2條中“新土地”的定義時，助理法律顧問提出以下意見：
- (i) 除非政府當局永遠不會藉“新土地”的定義所列者以外的方式批出土地，否則，“新土地”的定義是不足的，而且會將土地業權註冊制度的適用範圍局限於新土地，以致在條例草案生效後可成為註冊土地的新土地種類有限；
 - (ii) 第12(1)(a)條規定，土地註冊處處長須在政府租契“就新土地”發出之時，將有關土地註冊。該條文可能是沒有需要的，因為要使經修正的第12條在12年“保存期”過後繼續有效，便應在條例草案的附表(例如新的附表1A)，而非在條例草案的主體條文中，訂明新土地的事宜，即所涵蓋的各類土地和相關的轉制時間；
 - (iii) 第12(1)(b)條規定，土地註冊處處長須“於生效日期或之後”一幅土地的政府租契發出之時，將該幅土地註冊。由於條例草案不具追溯力，因此應將該條文刪除；及
 - (iv) 與其在第12條中指明哪幾類土地會轉至土地業權註冊制度，以及該等土地於何時轉制，一如第(1)(a)及(1)(b)款所載，不如採取另一較穩妥和清楚的做法，述明在全面實施土地業權註冊制度的指定日期前，該制度不適用於現有土地。這樣，第(2)款亦可予以刪除，屆時便無須在條例草案中採用“新土地”一詞，因而亦不必界定該詞的涵義。

政府當局獲請考慮上文所述助理法律顧問的意見。

- (o) 在研究條例草案第14及21條的擬議修正案時，委員及助理法律顧問提出以下意見：
- (i) 第14(1)條關乎土地的首次註冊在擁有權方面的效力，但當中對“土地的首

名擁有人”的提述有誤導成分，因為在土地業權註冊制度下，藉首次註冊成為註冊土地的現有土地的擁有人，實際上未必是有關土地的“首名擁有人”。為免引起誤解，政府當局獲請改善現時的寫法；如沒有其他辦法，便應研究是否需要在條例草案中加入“土地的首名擁有人”的定義，指明該詞是指在首次註冊後的首名擁有人；

- (ii) 第14(2)(d)條在文法上欠妥；及
- (iii) 由於第14和21條分別就首次註冊及其後的註冊作出規定，而兩者的不同之處主要在於第14(2)(d)及14(3)條，因此，為免某些條款重複和造成混淆，應將該兩項條文合併或重寫。

政府當局同意考慮上述意見。

- (p) 在研究條例草案擬議新的第15條時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (i) 在第(1)款中，對“其他土地”的提述令該條款不切實可行，因為條例草案並無對此語作出界定；及
 - (ii) 第(2)(a)款與擬議新的第10A條有關。倘新的第10A條按上文建議作出修正，可能亦要修正第(2)(a)款。

政府當局同意考慮上述意見，或會將“白晝改制”機制下一切過渡安排的有關規定移至新的附表1A及附表3。

- (q) 在研究條例草案擬議新訂第15A條的擬議修正案時，助理法律顧問關注到，該條文的寫法未能達致條文本身的目的。政府當局同意檢討該條文的草擬方式。
- (r) 在研究條例草案第20條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(6)(b)及(6)(d)款中“there may be issued”(“可就其發出”)一語頗怪。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見，並改善該兩項條款的寫法。

- (s) 在研究條例草案第21條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(1)款中“衡平法權益”一詞應改為“衡平法產業權”，因為前者在一般用法上表示對土地享有的權益較少。政府當局獲請考慮助理法律顧問的意見。
- (t) 在研究條例草案第22條的擬議修正案時，委員及助理法律顧問提出以下意見：
 - (i) 考慮到律師會希望確保長期租契持有人可享有與土地擁有人相同的地位，應在第(2)款中“承租人”之前加入“長期租契的”一語，而當中“持有其權益及權利”一語，亦應以“持有其土地”取代；及
 - (ii) 第(2)(d)款在文法上與第(2)款的句構並不吻合，因此需要重新整理。如對擬議新的第10A條作出修正，可能亦要修正第(2)(d)款。

政府當局獲請考慮上述意見。

- (u) 在研究條例草案第24條的擬議修正案時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (i) 在第(1)(c)(i)款中加入“在文書中規定的地役權”一語，會減低地役權涵蓋“藉時效歸益權取得的地役權”的可能性；
 - (ii) 在第(1)(d)款的修正建議下，所有按慣例取得的地役權將不包括在內，因而大大縮窄根據該條款可轉入土地業權註冊制度的地役權範圍；及
 - (iii) 第(1)(f)款是完全沒有需要的，而且很容易令人以為，除非將政府重收權保存，作為凌駕性權益，否則可能會喪失該項權利。這會引起一個問題，就是業主和出租人的權利是否需要類似的保障。

政府當局獲請考慮上述意見，並獲請解釋政府當局在藉時效歸益權取得地役權方面

的政策目的和背後的理由，以及就與地役權有關的事宜，徵詢香港大律師公會的意見。政府當局亦獲請解釋一點，就是既然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，為何仍要保留第24(1)(g)條(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽(立法會CB(1)1917/03-04(01)號文件)第2項)。

會議安排

5. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2004年6月8日(星期二)上午8時30分至下午12時30分舉行。她亦提醒委員，香港測量師學會的代表會出席下次會議的前半部分，參與土地界線事宜的討論。

III. 其他事項

6. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年7月29日

**《土地業權條例草案》委員會
第三十三次會議過程**

日期： 2004年6月1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			
000000-000038	主席 劉健儀議員	(a) 致歡迎辭及序辭 (b) 通過2004年5月11日會議的紀要	
II. 與政府當局舉行會議			
政府當局解釋委員會審議階段修正案擬稿所提供的文件			
000039-002910	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對《土地業權條例草案》作出的修訂”的文件(立法會CB(1)1987/03-04(02)號文件)	
002911-003005	主席 余若薇議員 政府當局	政府當局表示，條例草案獲通過成為法例後，會經過18至24個月才開始生效，因為其間有需要進行各項籌備工作、讓公眾和法律界人士認識新法例規定，以及發出相關的指南	
003006-005048	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 一位委員關注到，在新的土地業權註冊制度下，將知會備忘及抗轉換警告書註冊這個新概念存在不明朗因素，而這會對法律界構成影響，尤其是在涉及申索的時候 (b) 政府當局保證，將知會備忘註冊只會作為一項關於聲稱的通知，而不會影響優先次序，以及在現行法	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>例下處理聲稱的方式(《土地註冊條例》(第128章)擬議新的第21B條)</p> <p>(c) 政府當局強調，就抗轉換警告書的註冊而言，為盡量減少註冊所帶來的影響，在此方面有嚴格的時間限制，必須在指定時限內採取有關行動</p> <p>(d) 政府當局保證，凡不當地註冊知會備忘及抗轉換警告書，均須負上支付損害賠償的法律責任，而該等知會備忘及抗轉換警告書可予刪除或撤回</p> <p>(e) 關注到法律界人士要了解土地業權註冊制度最終如何運作會有困難，因為自1994年首次提出該制度後，便先後對擬議制度作出種種改變。有需要積極推行教育計劃，令業界對該制度有更深入的認識</p> <p>(f) 一位委員關注土地業權註冊制度與現行契據註冊制度如何銜接，以及香港律師會(“律師會”)在這方面的立場</p> <p>(g) 政府當局表示正與律師會緊密合作，而除了若干事宜外，律師會認為條例草案的擬議委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿大致令人滿意(立法會CB(1)1987/03-04(02)號文件第24段)</p> <p>(h) 政府當局證實律師會知道，為使條例草案能在7月7日今屆立法會任期的最</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>後一次立法會會議上恢復二讀辯論，法案委員會最遲要在6月中完成條例草案的審議工作，時間相當緊迫</p> <p>(i) 委員認為有需要在2004年6月11日的法案委員會會議之前，確定律師會對擬議修正案擬稿有何意見</p>	政府當局須按會議紀要第4(a)段所載採取跟進行動
005049-010101	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局解釋會如何逐步實施土地業權註冊制度，來取代契據註冊制度</p> <p>(b) 政府當局說明將知會備忘及抗轉換警告書註冊的背景，以及外地在這方面的經驗</p> <p>(c) 主席認為法律界人士需要時間熟習土地業權註冊制度，因此條例草案須盡早制定，以便在其獲通過成為法例至開始生效的一段期間，可讓法律界人士認識該制度</p>	
<u>研究委員會審議階段修正案擬稿</u>			
010102-010330	主席 政府當局	提述條例草案的詳題及第1條(沒有任何修正案)，以及第2條的擬議修正案擬稿	
010331-011200	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第3條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問認為沒有需要在第3條中加入擬議新的第(1A)款，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，因為附表1A在12年“保存期”屆滿後將自動適用</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 政府當局認為有需要藉第3(1A)條來帶出附表1A，但該條文的寫法可略作修改</p> <p>(d) 提述2004年4月27日法案委員會第三十次會議後政府當局須採取的跟進行動一覽（立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件)第1段。政府當局表示，第3(1)與(1A)條可合併為一項條文</p> <p>(e) 助理法律顧問關注到，條例草案第3(3)條(當中訂明“凡就任何轉移(包括轉移協議)的有效性而言，本條例的條文與另一成文法則的條文有所抵觸或有不一致之處，則就與該轉移有關的土地而言以及在該等抵觸或不一致之處(視屬何情況而定)的範圍內，該成文法則的條文凌駕本條例的條文”)會造成不明朗因素，因為條例草案總有可能與某些現行或日後的法例有所抵觸，或有不一致之處，但兩者是否相抵觸或彼此不一致，卻是詮釋問題</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(b)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(c)段所載採取跟進行動</p>
011201-012340	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第4條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 委員重申他們在2004年4月27日的會議上提出的關注事項，就是第4(d)條範圍太廣，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</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<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第4(a)、(b)或(c)條又未有涵蓋的事項註冊</p> <p>(d) 委員認為，上文(b)項所述的條文範圍如此廣泛，對於某事項是否可根據條例草案註冊，恐怕並不清楚</p> <p>(e) 政府當局解釋，此方面的驗證準則是，可予註冊的事項應會影響註冊土地。政府當局又表示會發出詳細指引，說明哪些事項應予註冊及以何方式註冊，供法律執業者和公眾人士參考</p> <p>(f) 委員強調在這方面必須清楚明確，因為若未能把可予註冊的事項註冊，便會喪失有關權益</p> <p>(g) 政府當局解釋，未能將應予註冊的事項註冊，後果是將不能針對其後付出有價值代價的買方，為該等事項提供保障</p> <p>(h) 部分委員認為，擬將某事項註冊的人要主動尋求土地註冊處處長批准註冊該事項，此情況並不理想；反而應由政府當局採取主動，規定凡某事項應予註冊，須將該事項註冊</p> <p>(i) 政府當局解釋，由於土地註冊處處長無法知道哪些可予註冊的事項並未註冊，因此他只能應申請作</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(d)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
		出處理	
012341-013542	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第5條，並就此講述第2條中“土地註冊處”的定義</p> <p>(b) 政府當局表示，由於在第2條中已加入“土地註冊處”的定義，因此第5(1)條將會刪除</p> <p>(c) 助理法律顧問關注到按建議刪除第5(1)條所造成的影響</p> <p>(d) 政府當局解釋，第5(1)條只是一項關於設立土地註冊處的條文，而由於土地註冊處已經成立，因此該條文是沒有需要的</p> <p>(e) 政府當局表示正在考慮修改“土地註冊處”的定義，將當中對《土地註冊條例》的提述刪去</p> <p>(f) 討論應否參照過往曾在1994年提出的《土地業權條例草案》，來草擬條例草案第2部。當時的《土地業權條例草案》第2部是草擬成載述該條例草案如何以獨立自足的方式施行，猶如《土地註冊條例》已被廢除一樣</p> <p>(g) 政府當局證實，現時的條例草案有別於1994年的條例草案，將要透過過渡安排才能施行，因為《土地註冊條例》不會即時廢除，而會分階段廢除，以便在12年“保存期”屆滿後，該條例可與條例草案同步實施一段年期，以處</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(e)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(e)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>理屆時尚未轉制的土地</p> <p>(h) 政府當局表示會修改條例草案內若干主要用語，例如第5(2)(a)條中的“業權註冊紀錄”。該詞會在適當情況下改為“擁有權註冊紀錄”，以區分個別擁有權註冊紀錄與土地註冊處的一般紀錄</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(e)段所載採取跟進行動</p>
013543-015259	<p>主席 劉健儀議員 政府當局</p>	<p>(a) 提述條例草案第6條</p> <p>(b) 政府當局簡介條例草案擬議新的第6A條。該條文是由條例草案原有第88條修改而成，當中訂明“如在執行或行使由本條例或根據本條例委予或賦予土地註冊處處長的任何職能或權力方面”，產生任何法律問題，處長可向原訟法庭申請指示</p> <p>(c) 部分委員懷疑是否需要訂立上文(b)項所述的條文，因為土地註冊處處長可向律政司尋求法律意見，以及在申請人與處長有爭議時提出司法覆核</p> <p>(d) 政府當局解釋，由土地註冊處處長在土地業權註冊制度下可作出的類似司法決定已經很多，因此，政府當局的用意是，每當產生法律問題時，應向法庭尋求指示。此外，與律政司作出的指示不同，原訟法庭作出的指示對有關各方均具約束力，因而可盡量減少訴訟</p> <p>(e) 政府當局解釋，擬議新的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>第6A條所訂的安排，較尋求司法覆核更為可取，因為透過該項安排，可更快、更容易解決爭議，所需費用亦會較低。此外，申請人如因土地註冊處處長根據原訟法庭的指示作出的決定而感到受屈，可就此提出上訴(有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件))</p> <p>(f) 儘管新的第6A條的適用範圍較原有第88條狹窄，部分委員仍關注到當局會否訂立規例，對土地註冊處處長根據該新條文行使權力作出規管，以及訂明有關的實施程序</p> <p>(g) 政府當局表示，新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》(Real Property Act 1900)訂有與擬議新的第6A條相若的條文。律師會亦認為該項擬議新條文令人滿意，因其可規限土地註冊處處長的權力，同時又能盡量減少訴訟</p> <p>(h) 部分委員認為，由於上文(b)項所述的條文可能涉及多方參與的聆訊，故有需要確保另一方知道其應採取甚麼步驟，以及在此情況下所享有的權利，尤其是因為有關係文可能影響根據條例草案第89條針對土地註冊處處長的決定而提出的上訴</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(f)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(f)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
015300 - 020505	會議暫停		

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020506-020710	主席 政府當局	提述條例草案第7至9條，該等條文並無任何修正案	
020711-020825	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第10條的擬議修正案擬稿及擬議新的第10A條	
020826-021129	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>討論條例草案第10條的擬議修正案擬稿：</p> <p>(a) 一位委員認為，倘第10(3)(g)條中“承租人”一詞是指長期租契的承租人，便有必要改善條例草案第2條所載該詞的定義，以反映此點。其中一種建議的做法，是訂明該詞“指在業權註冊紀錄上指名為長期租契的承租人的人”</p> <p>(b) 政府當局解釋，“承租人”一詞在不同情況下會有不同的涵義，未必僅指長期租契的承租人</p>	政府當局須按會議紀要第4(g)段所載採取跟進行動
021130-021654	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>因應條例草案擬議新的第10A條，討論第2條所載“長期租契”的定義：</p> <p>(a) 委員認為有需要改善和簡化第2條中“長期租契”的定義。他們認為不必在該定義的(a)(ii)分段中，提述“按照在授予該土地時適用於屬非註冊土地的該土地的法律所決定的該土地的擁有人”</p> <p>(b) 政府當局解釋，作出上文(a)項所載的提述，是為了照顧在土地擁有權方面出現爭議的情況</p>	政府當局須按會議紀要第4(h)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
021655-022704	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>因應條例草案擬議新的第10A條，討論第2條所載“擁有人”的定義：</p> <p>(a) 關於第2條中“擁有人”的定義的(c)段訂明，就《新界條例》(第97章)第II部適用的註冊土地而言，“擁有人”包括“任何宗族、家族或堂”，助理法律顧問擔心這個定義可能會引起問題，因為要詳盡無遺地界定宗族、家族或堂的成員是沒有可能的</p> <p>(b) 政府當局解釋，以上文(a)項所述方式界定“擁有人”的涵義，目的是把集體政府租契納入土地業權註冊制度的涵蓋範圍</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，就上文(a)項所述的土地而言，實際上是土地的司理以受託人身份，負責處理該等土地，故此需要確保他們在土地業權註冊制度下，將可和現時一樣繼續處理該等土地，以便日後可繼續將該等土地轉移</p> <p>(d) 政府當局保證，其用意是確保條例草案不會破壞中國傳統習俗體制，以及不會對《新界條例》構成影響</p> <p>(e) 一位委員認為有需要明文規定“祖”及“堂”的司理的權力須受《新界條例》規限，以確保他們行事恰當(條例草案第3條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(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
022705-023728	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第11條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，第11(1)條中“在就該註冊紀錄所關乎的土地有現存的業權註冊紀錄的情況下”一句不夠確切，因為當中並無提述任何特定時間。其中一種建議的做法，是以“在全面實施土地業權註冊制度的指定日期”取而代</p> <p>(c) 政府當局同意參照上文(b)項所述助理法律顧問的意見，以及按2004年4月27日法案委員會第三十次會議後政府當局須採取的跟進行動一覽(立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件)第4段所載，改善第11(1)條的草擬方式</p> <p>(d) 政府當局表示計劃把所有與《土地註冊條例》有關的條文移入一附表內，而該附表會在12年“保存期”過後廢除</p> <p>(e) 助理法律顧問建議把第11(4)(a)條內“uncompleted building units”一語改為“an uncompleted building unit”，以便與同一句中前面對“a sale and purchase agreement”的提述相對應</p> <p>(f) 一位委員認為，為免令人誤會上文(e)項提到的用語是指整幢未完成的建築物，應進一步將此語修改為“a unit in an uncompleted building”</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(j)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(k)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(k)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
		(g) 助理法律顧問認為，第11(4)(b)條訂明“衡平法按揭”不包括未有完工證的根據政府租契而持有的土地的衡平法產業權的按揭，寫法很寬鬆，因為很多政府批租土地(例如那些批租期為999年的土地)均無須發出完工證	政府當局須按會議紀要第4(l)段所載採取跟進行動
023729-024654	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案擬議新的第11A條</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，在第11A(a)、(b)及(c)條中提述“註冊非同意警告書”是沒有必要的，因為警告書要藉註冊才具有效力，並不存在“未經註冊非同意警告書”這回事</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，與上文(b)項同一道理，在附表3中不必訂立“註冊抗轉換警告書”及“註冊知會備忘”的定義，而只須界定何謂“抗轉換警告書”及“知會備忘”，並且應只就那些訂明抗轉換警告書和知會備忘註冊事宜的條文，界定兩者的涵義</p> <p>(d) 政府當局解釋，為盡量減少爭議，有需要對已經註冊與未經註冊的知會備忘和抗轉換警告書加以區別</p> <p>(e) 一位委員認同上文(d)項所述的需要，以區別不同階段的知會備忘及抗轉換警告書，從而顯示處於不同階段所具有的不同地位</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(m)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(m)(ii)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>(f) 主席認為，所需區別在條例草案本身應已很明顯</p> <p>(g) 助理法律顧問認為，與上文(b)項同一道理，第11A條中“針對該土地的註冊知會備忘”應修改為“針對該土地註冊的知會備忘”</p> <p>(h) 助理法律顧問認為，第11A(c)條訂明“本條例所有條文……即據此適用於該當作存在的註冊非同意警告書”，是沒有需要的，因為即使沒有該條文，條例草案的條文規定也適用於當作存在的註冊非同意警告書</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(m)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(m)(iv)段所載採取跟進行動</p>
024655-030640	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第12條的擬議修正案擬稿，並就此講述第2條中“新土地”的定義</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，除非政府當局永遠不會藉“新土地”的定義所列者以外的方式批出土地，否則，“新土地”的定義是不足的，而且會將土地業權註冊制度的適用範圍局限於新土地，以致在條例草案生效後可成為註冊土地的新土地種類有限</p> <p>(c) 政府當局證實，其用意是限定哪幾類新土地在條例草案生效後會成為註冊土地，而已交還及重新批出的土地，則不會視為新土地，因為該等土地受先前的權益所規限</p>	政府當局須按會議紀要第4(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
		<p>(d) 第12(1)(a)條規定，土地註冊處處長須在政府租契“就新土地”發出之時，將有關土地註冊。助理法律顧問認為該條文可能是沒有需要的，因為要使經修正的第12條在12年“保存期”過後繼續有效，便應在條例草案的附表(例如新的附表1A)，而非在條例草案的主體條文中，訂明新土地的事宜，即所涵蓋的各類土地和相關的轉制時間</p> <p>(e) 政府當局表示同意上文(d)項所述助理法律顧問的意見，並擬把所有與12年“保存期”內的過渡安排有關的條文移入附表1A</p> <p>(f) 第12(1)(b)條規定，土地註冊處處長須“於生效日期或之後”一幅土地的政府租契發出之時，將該幅土地註冊。助理法律顧問認為，由於條例草案不具追溯力，因此應將該條文刪除</p> <p>(g) 政府當局認為，條例草案雖然是在未來實施，但亦有可能影響過往的交易，因此第12(1)(b)條是必需的</p> <p>(h) 助理法律顧問認為，與其在第12條中指明哪幾類土地會轉至土地業權註冊制度，以及該等土地於何時轉制，一如第(1)(a)及(1)(b)款所載，不如採取另一較穩妥和清楚的做法，述明在全面實施土地業權註冊制度的指定日期前，該制度不適用於現有土地。這樣，第(2)款亦可予以刪</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(n)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(n)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(n)(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
		<p>除，屆時便無須在條例草案中採用“新土地”一詞，因而亦不必界定該詞的涵義</p> <p>(i) 一位委員強調有需要知道在條例草案生效後，哪幾類土地會即時轉至土地業權註冊制度，哪幾類土地不會即時轉制</p>	
030641-032148	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第13及14條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 第14(1)條關乎土地的首次註冊在擁有權方面的效力。助理法律顧問詢問該條文提述“土地的首名擁有人”有何目的，並認為若該提述沒有實際作用，便可將第14條刪除，因為訂立該條文只是為了照顧逐步改制的情況</p> <p>(c) 政府當局解釋，第14(1)條中“土地的首名擁有人”一詞是指在首次註冊後的首名擁有人。與其後付出有值代價的買方不同，該擁有人會繼續受其在轉制前須負上法律責任的任何沒有註冊的權益規限</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，對“土地的首名擁有人”的提述有誤導成分，因為在土地業權註冊制度下，藉首次註冊成為註冊土地的現有土地的擁有人，實際上未必是有關土地的“首名擁有人”</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(e) 委員認為，為免引起上文(d)項所述的誤解，政府當局應改善第14(1)條的寫法；如沒有其他辦法，便應研究是否需要在條例草案中加入“土地的首名擁有人”的定義，指明該詞是指在首次註冊後的首名擁有人</p> <p>(f) 助理法律顧問認為第14(2)(d)條在文法上欠妥</p> <p>(g) 助理法律顧問認為，由於條例草案第14和21條分別就首次註冊及其後的註冊作出規定，而兩者的不同之處主要在於第14(2)(d)及14(3)條，因此，為免某些條款重複和造成混淆，應將該兩項條文合併或重寫</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(o)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(o)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(o)(iii)段所載採取跟進行動</p>
032149-032536	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第15條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，在第15(1)條中，對“其他土地”的提述令該條文不切實可行，因為條例草案並無對此語作出界定</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，第15(2)(a)條與擬議新的第10A條有關。倘新的第10A條按上文建議作出修正，可能亦要修正第15(2)(a)條</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(p)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(p)(ii)段所載採取跟進行動</p>
032537-032726	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案擬議新訂第15A條，以及條例草案第16條的擬議修正案擬稿</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 助理法律顧問關注到，擬議新訂第15A條的寫法未能達致條文本身的目的	政府當局須按會議紀要第4(q)段所載採取跟進行動
032727-033140	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17條的擬議修正案擬稿 (b) 委員詢問土地註冊處處長在甚麼情況下會刪除業權註冊紀錄的記項 (c) 政府當局解釋，若土地註冊處處長未能確定業權註冊紀錄上某記項應否予以刪除，他不一定要把該記項刪去	
033141-033235	主席 政府當局	(a) 提述條例草案第18條的擬議修正案擬稿 (b) 提述條例草案第19條，該條文並無任何修正案	
033236-033404	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第20條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問認為，第20(6)(b)及(6)(d)條中“there may be issued”(“可就其發出”)一語頗怪	政府當局須按會議紀要第4(r)段所載採取跟進行動
033405-033832	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第21條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問認為，從第21條中把與傳轉的效力有關的條文分拆出來並不可取，因為此舉會令條例草案更冗長 (c) 政府當局表示，從第21條分拆出來與傳轉的效力有關的條文，已移至條例草	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>案第7部(條例草案擬議新的第61A條)</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，第21(1)條中“衡平法權益”一詞應改為“衡平法產業權”，因為前者在一般用法上表示對土地享有的權益較少</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(s)段所載採取跟進行動</p>
033833-034214	<p>主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第22條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 考慮到律師會希望確保長期租契持有人可享有與土地擁有人相同的地位，助理法律顧問認為應在第22(2)條中“承租人”之前加入“長期租契的”一語，而當中“持有其權益及權利”一語，亦應以“持有其土地”取代</p> <p>(c) 由於上文(b)項所述的修正建議可能會造成某些後果，因此政府當局對該建議有所保留。政府當局表示正就此與律師會進行磋商</p> <p>(d) 一位委員認為，第22(2)條若連同第22(1)條一併理解，便會相當清楚，因而未必需要按上文(b)項所述建議作出修正</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，第22(2)(d)條在文法上與第22(2)條的句構並不吻合，因此需要重新整理</p> <p>(f) 主席認為，如對擬議新的第10A條作出修正，可能亦要修正第22(2)(d)條</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(t)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(t)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(t)(ii)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
034215-040307	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 提述條例草案第23條，該條文並無任何修正案。政府當局隨後簡介條例草案第24條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局證實公契會在第24(1)(c)(i)條的涵蓋範圍內</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，在第24(1)(c)(i)條中加入“在文書中規定的地役權”一語，會減低地役權涵蓋“藉時效歸益權取得的地役權”的可能性</p> <p>(d) 政府當局解釋無意把藉時效歸益權取得的地役權納入第24條的涵蓋範圍，況且在這方面仍有法律程序尚未了結</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，在第24(1)(d)條的修正建議下，所有按慣例取得的地役權將不包括在內，因而大大縮窄根據該條文可轉入土地業權註冊制度的地役權範圍</p> <p>(f) 政府當局解釋新的第24(1)(d)條的背景</p> <p>(g) 助理法律顧問認為，第24(1)(f)條是完全沒有需要的，而且很容易令人以為，除非將政府重收權保存，作為凌駕性權益，否則可能會喪失該項權利。這會引起一個問題，就是業主和出租人的權利是否需要類似的保障</p> <p>(h) 政府當局證實，按慣例將土地撥供作某種用途，會</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(u)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(u)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(u)(iii)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>在公眾權利的涵蓋範圍內，但為免引起誤解，條例草案不會採用“撥供”一詞</p> <p>(i) 主席認為有需要就與地役權有關的事宜，徵詢香港大律師公會（“大律師公會”）的意見</p> <p>(j) 政府當局證實已把擬議修正案擬稿送交大律師公會置評</p> <p>(k) 主席認為有需要解釋一點，就是既然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，為何仍要保留第24(1)(g)條(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽(立法會CB(1)1917/03-04(01)號文件)第2段)</p> <p>(l) 政府當局表示是應遺產稅署的要求，在條例草案中加入第24(1)(g)條，現正等待遺產稅署就應否刪除第24(1)(g)條一事提出意見</p>	<p>政府當局須按會議紀要第4(u)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第4(u)段所載採取跟進行動</p>
040308-040354	主席 政府當局	<p>(a) 擬備附表2的修正案的進展</p> <p>(b) 會議安排</p>	