

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2009/02-03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 第七次會議紀要

日 期：2003年6月9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)  
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  
石禮謙議員, JP  
葉國謙議員, JP  
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：陳偉業議員  
黃成智議員  
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  
袁家寧女士

---

經辦人／部門

**I. 通過會議紀要**

(立法會CB(1)1772/02-03號文件 —— 2003年5月12日  
第五次會議的  
紀要

立法會CB(1)1886/02-03號文件 —— 2003年5月22日  
第六次會議的  
紀要)

2003年5月12日及5月22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)1885/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬  
備的“2003年5月  
22日第六次會議  
的跟進事宜”

立法會CB(1)1885/02-03(02)號文件 —— 政府當局提供的  
第二份有關“彌  
償”的文件

- 立法會CB(1)1885/02-03(03)號文件——香港大律師公會就政府當局有關“彌償”的文件於2003年5月30日提交的另一份意見書
- 立法會CB(1)1885/02-03(04)號文件——香港律師會就政府當局有關“彌償”的文件提交的初步意見書
- 立法會CB(1)1664/02-03(01)號文件——政府當局提供的第一份有關“彌償”的文件
- 立法會LS114/02-03號文件——助理法律顧問擬備、有關“就被人以欺詐手段剝奪財產的擁有人獲支付的彌償款額建議設立上限是否抵觸《基本法》一事的觀察分析”的文件
- 立法會CB(1)1724/02-03(03)號文件——消費者委員會就政府當局有關“彌償”的文件提交的意見書
- 立法會CB(1)1724/02-03(04)號文件——香港地產建設商會就政府當局有關“彌償”的文件提交的意見書
- 立法會CB(1)1724/02-03(05)號文件——香港測量師學會就政府當局有關“彌償”的文件及其他事宜提交的意見書
- 立法會CB(1)1724/02-03(06)號文件——新界鄉議局就政府當局有關“彌償”的文件提交的意見書
- 立法會CB(1)1724/02-03(07)號文件——香港大律師公會就政府當局有關“彌償”的文件提交的意見書

立法會CB(1)1664/02-03(02)號文件——政府當局提供有關“業權註冊的效力和好處”的文件

立法會CB(1)1724/02-03(08)號文件——政府當局提供有關“更正及上訴”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) 提供文件，闡釋條例草案第82(1)(b)條中“錯誤”一詞的涵蓋範圍，並說明此類錯誤是否包括下列情況：

(i) 沒有適當顧及已在土地註冊處註冊的同意警告書或非同意警告書，而以物業擁有人以外的其他人的名義為物業註冊；及

(ii) 誤解押記令或信託文書的內容，以致在公然違反押記令或信託文書的情況下，把物業轉移至物業擁有人以外的其他人名下。

(b) 提供文件，處理就擬議彌償計劃提出的以下關注事項：

(i) 政府當局獲邀提供擬議註冊徵費的詳細資料，包括下列資料：

- 釐定及檢討徵費水平的依據；
- 在有彌償上限和沒有彌償上限的情況下，徵費水平分別為何；
- 徵費水平與印花稅水平的比較；
- 在擬議徵費水平下建立彌償基金儲備預計需時多久；及

- 若彌償基金儲備用盡，會否提高徵費水平；
- (ii) 為確保在欺詐個案中，即使找不到行騙者的下落，以致未能將其定罪，無辜的擁有人亦可獲得補償，政府當局獲邀考慮在條例草案中訂立條文，確保在有欺詐的情況下，法庭在考慮應否就欺詐行為支付彌償時，會按照相對可能性衡量的準則考慮是否有證據證明有欺詐行為，不論有關方面有否向行騙者提起刑事法律程序；及
- (iii) 根據條例草案第84(2)(b)條，成功申索彌償的人可討回就申索而招致的訟費和開支。政府當局獲邀說明發還該等費用的資金來源。
- (c) 詳述在損失因欺詐所致和損失因錯誤或遺漏所致兩種情況下，分別需要採取甚麼步驟，以便對業權註冊紀錄作出更正及申索彌償。
- (d) 澄清在現行契據註冊制度及擬議土地業權註冊制度下，無辜的擁有人如因有欺詐成分的失實陳述而蒙受損失，可否獲得補救，或要求對業權註冊紀錄作出更正或申索彌償。

#### 未來兩次會議

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2003年6月19日(星期四)下午2時30分舉行下次會議，討論擬議土地業權註冊制度所涉及的下列行政安排：

- (a) 業權證明書及查冊；
- (b) 處置；
- (c) 文書；及
- (d) 傳轉及信託。

5. 主席促請政府當局在下次會議於2003年6月19日舉行之之前，向法案委員會提供與上述事項有關的文件。

6. 主席又促請政府當局在2003年6月30日的會議舉行之之前，對各界就有關“彌償”的文件向法案委員會提交的意見書作出書面回應。土地註冊處處長表示，政府當局打算在2003年6月23日或該日前提供文件，就香港大律師公會關注到建議設定彌償上限是否符合憲法一事加以解釋。

### **III. 其他事項**

7. 議事完畢，會議在下午4時20分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年6月18日

《土地業權條例草案》委員會  
第七次會議過程

日期： 2003年6月9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
000000-000010	主席	通過2003年5月12日及5月22日兩次會議的紀要	
000011-000236	主席	致序辭	
000237-000507	政府當局	政府當局簡介第二份有關“彌償”的文件(立法會CB(1)1885/02-03(02)號文件)	
000508-000746	主席 助理法律顧問6	對擬議彌償計劃的其他意見	
000747-001054	主席 政府當局	政府當局就香港律師會提交的初步意見書作出初步回應(立法會CB(1)1885/02-03(04)號文件)(條例草案第82(5)條)	
001055-001552	主席 譚耀宗議員 政府當局	(a) 防止土地註冊處職員犯錯或造成遺漏的措施  (b) 就導致政府作出彌償的錯誤或遺漏採取跟進行動，以及對犯錯或造成遺漏的有關土地註冊處職員採取紀律處分  (c) 土地註冊處職員因犯錯或造成遺漏而導致政府作出彌償時，是否須為有關錯誤或遺漏負上支付損害賠償的個人法律責任(條例草案第8(1)條)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001553-002051	主席 何俊仁議員 政府當局	條例草案第82(1)(b)條中“錯誤”一詞的涵蓋範圍存在灰色地帶(立法會CB(1)1885/02-03(02)號文件第4段)	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載提供所需資料
002052-002448	主席 譚耀宗議員 余若薇議員 政府當局	(a) 釐定及檢討註冊徵費(徵費)水平的依據  (b) 在有彌償上限和沒有彌償上限的情況下，徵費水平分別為何  (c) 徵費是否容易負擔以及徵費水平與印花稅水平的比較  (d) 徵費會否劃分等級，若會，如何將其劃分等級	政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載提供所需資料
002449-002915	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 以有關徵費水平而言，彌償基金可持續運作多久  (b) 彌償基金的其他資金來源	政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載提供所需資料
002916-003249	主席 葉國謙議員 政府當局	徵費需劃分等級，以反映物業的不同價值	
003250-004137	主席 譚耀宗議員 政府當局	(a) 在損失因欺詐所致和損失因錯誤或遺漏所致兩種情況下，分別需要採取甚麼步驟，以便對業權註冊紀錄作出更正及申索彌償(立法會CB(1)1724/02-03(08)號文件第7至13段)  (b) 作出更正的範圍(條例草案第81條)	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載提供所需資料
004138-005858	主席 余若薇議員 助理法律顧問6 政府當局	就欺詐個案而言，是否必須在法庭裁定欺詐罪行成立後，才可支付彌償(條例草案第81(1)、81(3)及82(1)(a)(iii)條)	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005859-011125	主席 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 舉證的準則及責任(條例草案第84條)</li> <li>(b) 如犯錯的不是前擁有人或買方，而是土地註冊處，法庭會如何處理要求作出更正的申請(條例草案第81(3)條)</li> <li>(c) 擁有人如因土地註冊處的錯失而蒙受業權以外的損失，在普通法下有何其他申索補償的權利(條例草案第8(2)、81(3)及86(2)條)</li> </ul>	
011126-012304	主席 余若薇議員 助理法律顧問6 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 彌償款項會否彌補租金方面的損失</li> <li>(b) 根據物業在何時的價值決定所支付的彌償款額(條例草案第8(2)、83(1)(a)(i)及83(1)(a)(ii)條)</li> <li>(c) 關於須待刑事法律程序結束，並裁定欺詐罪行成立後，才能就欺詐行為所引致的損失決定是否支付彌償一事的正反論據：有關方面一方面關注到，在有關的刑事法律程序結束前先行決定支付彌償並不恰當，另一方面則關注到因上述要求而招致的有關申索的額外訟費及開支(條例草案第84(2)(b)條)</li> <li>(d) 發還上文(c)項所述費用的資金來源</li> </ul>	政府當局須按會議紀要第3(b)(iii)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
		(e) 有需要在條例草案中訂立條文，確保在有欺詐的情況下，法庭在考慮應否就欺詐行為支付彌償時，會按照相對可能性衡量的準則考慮是否有證據證明有欺詐行為，不論有關方面有否向行騙者提起刑事法律程序	政府當局須按會議紀要第3(b)(ii)段所載提供所需資料
012305-013659	主席 何俊仁議員 政府當局	(a) 關注到“欺詐”一詞的定義廣泛，因而要依靠法庭裁定是否有欺詐的情況(立法會 CB(1)1885/02-03(02)號文件第9段)(條例草案第2條)  (b) 在現行契據註冊制度下，無辜的擁有人如因有欺詐成分的物業價值失實陳述而蒙受損失，可否要求作出補救；若然，便有需要在擬議土地業權註冊制度下保留該等權利(條例草案第82條)	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載提供所需資料
013700-014107	主席 黃宏發議員 政府當局	會否就未經“祖”、“堂”同意而出售的新界“祖”、“堂”物業支付彌償	
014108-014202	主席 政府當局	邀請委員就有關“更正及上訴”的文件提出其他意見(立法會 CB(1)1724/02-03(08)號文件)	
014203-014223	主席	邀請委員就有關“業權註冊的效力和好處”的文件提出意見(立法會 CB(1)1664/02-03(02)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014224-014618	主席	(a) 下次會議的日期及安排 (b) 政府當局須就未來兩次會議提供的文件	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年6月18日