

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2485/03-04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 第三十五次會議紀要

日 期：2004年6月11日(星期五)
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)
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
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：石禮謙議員, 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)2110/03-04號文件 —— 2004年5月25日
第三十二次會議
的紀要)

2004年5月25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)1987/03-04(01)號 —— 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”
文件)

- 立法會CB(1)2109/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2004年6月1日第三十三次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)2120/03-04(01)號文件 —— 香港地產建設商會2004年6月9日的意見書
- 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)2042/03-04(02)號文件 —— 政府當局提供的條例草案附表2的擬議委員會審議階段修正案擬稿
- 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)2109/03-04(02)號文件 —— 政府當局提供的條例草案附表2的標明修訂事項文本
- 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) 在討論香港地產建設商會（“地產建設商會”）2004年6月9日的意見書（立法會CB(1)2120/03-04(01)號文件）時，政府當局同意在條例草案第81條的進一步委員會審議階段修正案（“修正案”）中，處理該意見書所述地產建設商會關注的事項。政府當局亦答允盡量就地產建設商會的意見書作出書面回應。
- (b) 在研究條例草案第77條的擬議修正案擬稿時，委員及助理法律顧問提出下列意見：
 - (i) 第(1)(a)款中“application for the making of an order under this section”一語可簡化為“application for an order under this section”。條例草案內其他類似的用語，亦應盡可能按此方式簡化；
 - (ii) 第(5)(c)款是沒有需要的，因為有關規定已在一般法例中訂明。訂立該條款，結果可能會擴大“利害關係人”的類別；及
 - (iii) 應在適當情況下，將條例草案中所有對“in relation to”的提述的指涉範圍收緊。

政府當局獲請考慮上述意見，並按情況所需提出修正案。

- (c) 在研究條例草案第80條的擬議修正案擬稿時，委員認為第(4)款中“處長……須順應……申請行事”一語未符理想。政府當局獲請因應委員的意見，改善該條款的草擬方式。
- (d) 在研究條例草案第81條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局會就地產建設商會關注的事項(上文(a)項)，對該條文提出進一步修正案。委員又請政府當局提出適當的修正案，以處理下列關注事項：

- (i) 第81條的草擬方式未能反映該條文的目的，尤其是法庭在何時應更正或不應更正業權註冊紀錄，此點並不清楚；
- (ii) 香港大律師公會關注到應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則；
- (iii) 第81(2)(a)條訂明，如業權註冊紀錄的更正會影響註冊擁有人的業權，則除非該擁有人知悉與轉移擁有權有關的欺詐、錯誤或遺漏，或知悉與該轉移有關的文書屬無效或可使無效，否則不得作出該項更正。由於“對欺詐知情”是決定應否更正業權註冊紀錄的法定準則之一，因此應在條例草案中清楚訂明，對欺詐知情是指在欺詐行為作出之時，而非任何其他時間，知悉欺詐的情況；
- (iv) 第81(2)(a)(ii)條中對“知悉……文書屬無效或可使無效”的提述及第81(2)(b)條中對“造成……無效情況或可使無效情況”的提述並不恰當，因為一般人是懂如何判斷一份文書是否屬無效或可使無效的；及
- (v) 第81(2)(b)條訂明，如業權註冊紀錄的更正會影響註冊擁有人的業權，則除非該擁有人本身的作為、疏忽或錯失在相當程度上有份造成欺詐，否則不得作出該項更正。該條文中“在相當程度上有份造成”一語會構成不明朗因素。政府當局獲請就如何詮釋此語，參考有關的法庭案例。由於此語帶有積極參與的意味，故此，把“疏忽”的元素包括在內並不公平。第81(3)條中的一項類似條文，亦同樣令人關注到這個問題。

- (e) 在研究條例草案擬議新的第81A條時，助理法律顧問特別指出地產建設商會的意見，就是與《時效條例》(第347章)或關於時效的一般法例相比，該項新條文的限制似乎更大。政府當局答允證實上文所述是否其政策目的。
- (f) 在研究條例草案第82條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局會提出修正案，將第(5)款刪除，以解決香港律師會(“律師會”)所關注的問題。政府當局獲請解釋刪除第(5)款的原因和效果，以及此舉在何種程度上解決了律師會所關注的問題。
- (g) 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員察悉政府當局會撤回對第83(1)條前半部分提出的修正案。
- (h) 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，應香港銀行公會的要求，政府當局對第(2)款提出了修正案，訂明“凡註冊押記……不再是註冊押記；及該押記的押記人……有權就於屬該押記的標的之註冊土地或註冊長期租契方面蒙受的損失而獲支付彌償，則處長須安排將有關彌償首先用於解除該押記”。委員認為政府當局必須平衡銀行與物業擁有人的利益，以及研究是否適宜在法例中列明擬議安排，以致即使在特殊情況下，也不能行使酌情權。部分委員亦指出，銀行可修改按揭條款，來落實上述擬議安排。政府當局同意重新考慮應如何處理此事。
- (i) 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員注意到，擬議新的第(2A)(d)款規定，土地註冊處處長須安排將有關彌償“合乎比例地分給分權擁有人，以反映各人……在該土地……分別擁有的權益”。他們認為該等事宜不應由土地註冊處處長負責，故此應把上述條款刪去。
- (j) 在研究條例草案第84條的擬議修正案擬稿時，委員察悉政府當局會撤回對第(2)(b)款提出的修正案。

- (k) 關於條例草案第92條的擬議修正案擬稿，政府當局證實會按照在2004年6月8日會議上商定的安排，刪除第(2)(b)款。
- (l) 關於條例草案第95條的擬議修正案擬稿，政府當局同意因應助理法律顧問對現有草擬方式的意見(例如第(2)款的後半部分是沒有需要的)，提出所需的進一步修正案，並確保該條文不會與條例草案第81條就更正作出的規定相抵觸。
- (m) 關於條例草案第98條的擬議修正案擬稿，政府當局證實會重寫該條文，將費用和徵費分開處理。
- (n) 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，新增的第(1)(oa)款賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，述明土地註冊處處長在何種情況下須拒絕將關乎註冊土地的不分割份數連同使用和佔用建築物一部分的專有權利的任何事項註冊。在第100條中加入該項新條款，是為了解決委員關注的問題，就是條例草案第20(5)條(當中訂明“處長在將註冊土地分割為不分割份數的申請已獲註冊並示明或指明該……土地……的使用及佔用權之前……)僅關乎行政安排，與業權並無關係，因此把該條文納入相關規例中會較為適當。然而，委員認為該項新條款應與第20條互相呼應，使政策目的更清晰明確。
- (o) 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，該條文加入了新的第(1)(ob)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明在新的土地業權註冊制度下須保留的關乎業權的文件。委員認為該項新條款以其現時的寫法而言，範圍未免太廣，應使其與條例草案第44(1)(a)(iv)條及其他相關條文互相呼應。委員又認為該項新條款不夠清楚，並促請政府當局作出改善。
- (p) 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，該條文加入了新的第(1)(oc)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明屬條例草案第77條的新訂第

(5)款中“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別。在此方面，委員認為，要遲一步待訂立有關規例時，才界定“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別，並非理想的安排，因為第77(5)(d)條會因此而缺乏依據，不能在有關規例訂立之前有效施行。政府當局應確保即使在訂立有關規例之前，任何人如符合作為“利害關係人”的條件，均可入稟法庭，就其享有這個地位提出申索。關於此點，政府當局獲請考慮一位委員的建議，將第77條的新訂第(5)(d)款修改為“在根據第(1)(a)款提出有關申請中，具有在其他方面的充分利害關係的人，包括按照根據第100(1)(oc)條訂立的規例釐定的人”。

- (q) 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局對第(1)(zi)款提出修正案，訂明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。關於此點，委員亦留意到，擬議修正案並未解決助理法律顧問所關注的問題。委員認為更恰當的做法，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條訂立的規例的規定下，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。政府當局同意因應上述關注事項，對條例草案第6條作出修正。
- (r) 政府當局獲請與助理法律顧問聯絡，確保其就條例草案第101條的擬議修正案擬稿的草擬方式提出的意見會獲處理。
- (s) 政府當局獲請與助理法律顧問聯絡，確保其就條例草案第102條的擬議修正案擬稿的草擬方式提出的意見會獲處理。

- (t) 在研究條例草案附表2第2條所載《高等法院條例》(第4章)第20B條的擬議修正案擬稿(條例草案附表2的標明修訂事項文本(立法會 CB(1)2109/03-04(02)號文件)第3頁)時，委員察悉，第20B(6)條訂明，“如有一項……命令作出而將該押記令解除，則土地註冊處處長在有人為此目的向他呈遞連同該項命令的正式文本的申請時，須將提述該命令的記項從根據該條例備存的業權註冊紀錄刪除，並可發出關於該項刪除的證明書”。考慮到土地業權註冊制度基本上應是一個將權益而非文書註冊的制度，委員認為，除業權證明書及公契外，若還有其他文書需要在該制度下處理，情況便不理想。政府當局獲請將第20B(6)條中以“並”字開頭的最後一句刪去。
- (u) 關於條例草案附表2第3條所載《高等法院規則》(第4A章)第47號命令的擬議修正案擬稿(立法會 CB(1)2109/03-04(02)號文件第4頁)，政府當局同意從第47號命令第7(4)(b)條規則中刪除“shall be taken and deemed to be a valid transfer of such right, title and interest and”(“須視為及當作為上述權利、業權及權益的有效轉讓，並”)一語。
- (v) 關於條例草案附表2第17條所載《政府租契條例》(第40章)第2條的擬議修正案擬稿(立法會 CB(1)2109/03-04(02)號文件第28頁)，政府當局答允提供文件，說明土地業權註冊制度及擬議修正案會如何影響政府租契，以釋除委員對此方面的轉變所抱有的疑慮。
- (w) 在研究條例草案附表2第24條所載《政府租契條例》(第40章)第16(2)條的擬議修正案擬稿(立法會 CB(1)2109/03-04(02)號文件第37頁)時，委員察悉，政府當局或會進一步修改第16(1)(b)條，特別是對“業權紀錄”的提述。
- (x) 關於條例草案附表2第42條所載《印花稅條例》(第117章)擬議新的第67條(立法會 CB(1)2109/03-04(02)號文件第62頁)，政府當局獲請與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對下述條文的草擬方式所提出的意

見：第67(2)和67(3)條(關於就註冊土地作出的押記會在失效時還是在有人提出申請的情況下自動刪除)，以及第67(4)條(無須訂立該條文)。

- (y) 在研究對條例草案附表2第65條所載《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)作出的相應修訂的擬議修正案擬稿(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第101頁)時，助理法律顧問認為不宜繼續註冊轉歸通知，因為如要使財政司司長法團成為有關土地的持有人，更理想的做法是把有關條文擬寫成訂明在政府行使此項重收權後，財政司司長法團便會註冊為土地的持有人。這樣可避免令人以為土地業權註冊制度仍是一個將文書註冊的制度。政府當局同意考慮助理法律顧問的意見，然後向法案委員會作出匯報。
- (z) 在研究條例草案附表2第85條所載《刑事罪行條例》(第200章)第153M條的修訂建議(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第128頁)時，委員察悉，該條文所訂與處所有關的通知及命令的註冊事宜，屬於條例草案第4(a)條下其他成文法則明文規定的事項，而會根據第4(a)條予以處理。在此方面，助理法律顧問認為政府當局有需要探討應透過甚麼方法，將該等命令註冊。政府當局同意考慮助理法律顧問的意見，以及在相關規例中指明所用的方法。
- (za) 在研究條例草案附表2第87條所載《物業轉易及財產條例》(第219章)第2條的修訂建議(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第132頁)時，助理法律顧問認為，擬議第2(2)條訂明“轉讓……包括……轉移”及“法定押記……包括……押記”，並非恰當的做法，因為所訂明的事項是否正確合理，實在令人非常懷疑，尤其是鑒於條例草案下押記的範圍，較《物業轉易及財產條例》下法定押記的範圍更廣。委員認為，既然有關條文基本上是一項免生疑問的條文，如對有關事項仍存有疑問，最好還是把該條文刪去。政府當局接納委員的意見。

- (zb) 在研究對《物業轉易及財產條例》作出的相應修訂的擬議修正案擬稿時，委員關注到《物業轉易及財產條例》與條例草案是否相符，以及條例草案因在短時間內須作甚多改動而可能存在的漏洞。由於時間緊迫，以致要糾正上述兩項法例不相符之處會有困難，政府當局承諾確保任何不相符的條文，均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正。

會議安排

4. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2004年6月15日(星期二)上午8時30分至下午12時30分舉行。

III. 其他事項

5. 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8月20日

**《土地業權條例草案》委員會
第三十五次會議過程**

日期： 2004年6月11日(星期五)
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
000000-000256	主席	(a) 致歡迎辭及序辭 (b) 通過2004年5月25日會議的紀要 (c) 提述定於2004年6月18日上午8時30分至11時30分加開的會議	
000257-000523	主席 陳偉業議員 政府當局	(a) 提述香港地產建設商會(“地產建設商會”)2004年6月9日的意見書(立法會CB(1)2120/03-04(01)號文件)，特別是該會對條例草案第81條表示關注的事項 (b) 政府當局同意在第81條的進一步委員會審議階段修正案(“修正案”)中，處理地產建設商會關注的事項 (c) 一位委員認為應盡量就地產建設商會的意見書作出書面回應，而政府當局亦承諾這樣做	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
000524-000734	主席 政府當局	提述條例草案第75及76條，該兩項條文並無任何修正案	
000735-001600	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77條的擬議修正案擬稿 (b) 主席認為第77(1)(a)條中“application for the making of an	政府當局須按會議紀要第

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>order under this section”一語可簡化為“application for an order under this section”。條例草案內其他類似的用語，亦應盡可能按此方式簡化</p> <p>(c) 一位委員關注到，土地註冊處處長按照第77(1)(a)、(1)(b)及(1)(c)條所載作出限制令的權力是否夠全面</p> <p>(d) 政府當局證實，訂立上文(c)項所述的條款，是為了解決委員關注的問題，就是土地註冊處處長根據第77(1)條作出限制令的權力範圍並不明確。在訂立有關條款時，政府當局採用了英國的《2002年土地註冊法令》(Land Registration Act 2002)所訂的準則，當中作出了一些適當改動</p> <p>(e) 討論是否需要第77(5)(c)條。助理法律顧問認為該條文是沒有需要的，因為有關規定已在一般法例中訂明；訂立該條文，結果可能會擴大“利害關係人”的類別</p> <p>(f) 主席認為應在適當情況下，將條例草案中所有對“in relation to”的提述的指涉範圍收緊</p>	<p>3(b)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(b)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(b)(iii)段所載採取跟進行動</p>
001601-001717	主席	提述條例草案第78及79條，該兩項條文並無任何修正案	
001718-001822	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介條例草案第80條的擬議修正案擬稿	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 委員認為第80(4)條中“處長……須順應……申請行事”一語未符理想	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
001823-002542	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81條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示會就地產建設商會關注的事項，對第81條提出進一步修正案</p> <p>(c) 委員提述香港大律師公會關注到應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則</p> <p>(d) 委員認為，由於“對欺詐知情”是第81(2)(a)條所訂據以決定應否更正業權註冊紀錄的法定準則之一，因此應在條例草案中清楚訂明，對欺詐知情是指在欺詐行為作出之時，而非任何其他時間，知悉欺詐的情況</p> <p>(e) 助理法律顧問認為，第81(2)(a)(ii)條中對“知悉……文書屬無效或可使無效”的提述及第81(2)(b)條中對“造成……無效情況或可使無效情況”的提述並不恰當，因為一般人是不懂如何判斷一份文書是否屬無效或可使無效的</p> <p>(f) 委員認為第81(2)(b)條中“在相當程度上有份造成”一語會構成不明朗因素</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(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
		(g) 請政府當局就如何詮釋上文(f)項所述的用語，參考有關的法庭案例。委員認為，由於此語帶有積極參與的意味，故此，把“疏忽”的元素納入第81(2)(b)條內並不公平	政府當局須按會議紀要第3(d)(v)段所載採取跟進行動
002543-003200	主席 劉健儀議員 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 一位委員關注到，如業權註冊紀錄可在有錯誤或遺漏的情況下作出更正，業權是否仍屬不可廢除</p> <p>(b) 政府當局解釋，雖然法庭可命令將物業交回前擁有人，但作出此命令並非一項強制性安排；只有在沒有任何無辜者會因此而承受風險的情況下，法庭才會這樣做。此外，付出有值代價的不知情買方將可獲得保障，任何一方均不能針對該買方更正業權註冊紀錄。彌償計劃亦會提供保障(條例草案第81(1)及(2)條)</p> <p>(c) 政府當局強調有需要設立機制，以便在業權註冊紀錄有錯誤或遺漏時作出更正。另一些司法管轄區亦設有此類機制</p> <p>(d) 部分委員認同有上文(c)項所述的需要，因為業權註冊紀錄上的錯誤或遺漏不是必然與業權有關，例如可以是打印方面出錯</p>	
003201-005057	主席 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 助理法律顧問關注到，條例草案第81(3)條未必能夠達到本身的目的，因為土地註冊處處長對業權註冊紀錄最終格式的構思，亦	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>即甚麼事項會視作業權註冊紀錄的記項，以及是否只得一個業權註冊紀錄，還是每一物業各有一個註冊紀錄，目前仍然未有定案</p> <p>(b) 政府當局保證會確保條例草案內所有對“業權註冊紀錄”的提述，均指整個註冊紀錄，並說明第81(3)條所指記項的種類</p> <p>(c) 委員關注到，第81條的草擬方式未能反映該條文的目的，尤其是法庭在何時應更正或不應更正業權註冊紀錄，此點並不清楚</p> <p>(d) 政府當局說明第81條的政策目的</p> <p>(e) 主席詢問為何在第81(3)條下採用“是否知情”這項驗證準則，來決定是否命令更正業權註冊紀錄，藉以維護前擁有人的利益</p> <p>(f) 助理法律顧問及政府當局解釋，採取第81(3)條的做法是有必要的，以確保業權不可廢除，免致為了維護前擁有人的利益，而令付出有值代價的不知情買方本身的權益輕易地被凌駕。再者，前擁有人亦可憑藉第81(1)及(2)條，尋求更正業權註冊紀錄</p> <p>(g) 委員認為，第81(3)條同樣令人關注到第81(2)(b)條所涉及的問題</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(v)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
005058-005515	主席 何俊仁議員 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81A條</p> <p>(b) 助理法律顧問提述地產建設商會的意見，就是與《時效條例》(第347章)或關於時效的一般法例相比，擬議新訂第81A條的限制似乎更大</p> <p>(c) 政府當局答允證實上文(b)項所述者是否其政策目的</p> <p>(d) 政府當局證實，如有欺詐或偽造情況，時效期會由知悉該等欺詐或偽造情況的時間開始計算</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)段所載採取跟進行動
005516-005830	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第82條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示會提出修正案，將第82(5)條刪除，以解決香港律師會(“律師會”)所關注的問題</p> <p>(c) 請政府當局解釋刪除第82(5)條的原因和效果，以及此舉在何種程度上解決了律師會所關注的問題</p>	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動
005831-012639	主席 何俊仁議員 黃宏發議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第83條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，擁有人以外的人士根據第83條獲得彌償的權利有限，因為該條文並無作出規定，照顧蒙受損失的人並非擁有人情況</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 政府當局表示已就上文(b)項所述的關注事項增訂一項新的條文規定</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，對第83(1)條的前半部分提出建議中的修正案，結果可能會令當中的規定被有關規例凌駕。政府當局表示會撤回該項擬議修正案</p> <p>(e) 就彌償款額從哪一天起計算一事，討論有關更改該日期的建議，亦即把該日期改為造成有關錯誤或遺漏當天(條例草案第83(1)(b)條)</p> <p>(f) 政府當局表示，應香港銀行公會的要求，政府當局對第83(2)條提出了修正案，訂明“凡註冊押記……不再是註冊押記；及該押記的押記人……有權就於屬該押記的標的之註冊土地或註冊長期租契方面蒙受的損失而獲支付彌償，則處長須安排將有關彌償首先用於解除該押記”。政府當局認為上述擬議規定反映了現時在法律上的情況</p> <p>(g) 助理法律顧問關注到，第83(2)條的擬議規定會對彌償總額造成影響</p> <p>(h) 政府當局認為，土地註冊處處長有責任安排將彌償首先用於解除押記，否則他可能會被銀行控告</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(g)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>(i) 部分委員及助理法律顧問認為，政府當局必須平衡銀行與物業擁有人的利益，以及研究是否適宜在法例中列明擬議安排，以致即使在特殊情況下，也不能行使酌情權</p> <p>(j) 部分委員認為銀行可修改按揭條款，來落實上文(f)項所述的擬議安排。政府當局同意重新考慮應如何處理此事</p> <p>(k) 助理法律顧問認為，第83條的擬議新訂第(2A)(d)款規定土地註冊處處長須安排將有關彌償“合乎比例地分給分權擁有人，以反映各人……在該土地……分別擁有的權益”，並非可取的做法</p> <p>(l) 委員認為，上文(k)項所述的事宜不應由土地註冊處處長負責，故此應把第83(2A)(d)條刪去</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> <p>政府當局須按會議紀要第3(i)段所載採取跟進行動</p>
012640-012732	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第84條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示會撤回對第84(2)(b)條提出的修正案</p>	政府當局須按會議紀要第3(j)段所載採取跟進行動
012733-012807	主席 政府當局	(a) 提述條例草案第85至87條，該等條文並無任何修正案	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局表示，條例草案原有第88條經修改後已移至第2部，成為擬議新的第6A條</p> <p>(c) 提述條例草案第89至91條，該等條文並無任何修正案</p>	
012808-012850	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第92條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局證實會按照在2004年6月8日會議上商定的安排，刪除第92(2)(b)條</p> <p>(c) 提述條例草案第93及94條，該兩項條文並無任何修正案</p>	政府當局須按會議紀要第3(k)段所載採取跟進行動
012851-013043	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95及96條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示會因應助理法律顧問對第95條現有草擬方式的意見(例如第(2)款的後半部分是沒有需要的)，對該條文提出所需的進一步修正案，並確保該條文不會與條例草案第81條就更正作出的規定相抵觸</p> <p>(c) 提述條例草案第97條，該條文並無任何修正案</p>	政府當局須按會議紀要第3(l)段所載採取跟進行動
013044-013603	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第98條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局證實會重寫第98條，將費用和徵費分開處理</p>	政府當局須按會議紀要第3(m)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
		(c) 政府當局證實律師無須為土地註冊處處長收取徵費，而收取徵費的詳情會在規例中訂明	
013604-013615	主席	提述條例草案第99條，該條文並無任何修正案	
013616-013940	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介條例草案第100條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示，第100條加入了新的第(1)(oa)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，述明土地註冊處處長在何種情況下須拒絕將關乎註冊土地的不分割份數連同使用和佔用建築物一部分的專有權利的任何事項註冊</p> <p>(c) 政府當局解釋，在第100條中加入新的第(1)(oa)款，是為了解決委員關注的問題，就是條例草案第20(5)條(當中訂明“處長在將註冊土地分割為不分割份數的申請已獲註冊並示明或指明該……土地……的使用及佔用權之前……)僅關乎行政安排，與業權並無關係，因此把該條文納入相關規例中會較為適當</p> <p>(d) 委員認為第100條的新訂第(1)(oa)款應與第20條互相呼應，使政策目的更清晰明確</p>	政府當局須按會議紀要第3(n)段所載採取跟進行動
013941-014350	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局表示，第100條加入了新的第(1)(ob)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明在新的土地	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>業權註冊制度下須保留的 關乎業權的文件</p> <p>(b) 委員認為新的第(1)(ob)款以其現時的寫法而言，範圍未免太廣，應使其與條例草案第44(1)(a)(iv)條及其他相關條文互相呼應</p> <p>(c) 委員認為新的第(1)(ob)款不夠清楚，應就此作出改善</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(o)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(o)段所載採取跟進行動</p>
014351-015535	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局表示，第100條加入了新的第(1)(oc)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明屬條例草案第77條的新訂第(5)款中“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別</p> <p>(b) 委員認為，要遲一步待訂立有關規例時，才界定“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別，並非理想的安排，因為第77(5)(d)條會因此而缺乏依據，不能在有關規例訂立之前有效施行。政府當局應確保即使在訂立有關規例之前，任何人如符合作為“利害關係人”的條件，均可入稟法庭，就其享有這個地位提出申索</p> <p>(c) 助理法律顧問認為，上文(b)項所述要遲一步才界定有關人士的類別，是因為政府當局需要更多時間研究有關事宜。由於限制令的適用範圍只限於土地擁有人，因此遲一步才作出界定，相信問題不大</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 討論應否從第100條中刪去新的第(1)(oc)款</p> <p>(e) 請政府當局考慮一位委員的建議，將第77條的新訂第(5)(d)款修改為“在根據第(1)(a)款提出有關申請中，具有在其他方面的充分利害關係的人，包括按照根據第100(1)(oc)條訂立的規例釐定的人”</p> <p>(f) 助理法律顧問認為應讓人清楚知道，註冊為擁有人的受託人，例如新界“祖”及“堂”土地的司理，在條例草案第77(5)條下的情況如何</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(p)段所載採取跟進行動</p>
015536-015940	<p>主席 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>(a) 政府當局表示已對第100條第(1)(zi)款提出修正案，訂明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</p> <p>(b) 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(a)項所述的權力是否足夠。關於此點，委員認為擬議修正案並未解決助理法律顧問所關注的問題。</p> <p>(c) 委員認為更恰當的做法，相信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</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>第100條訂立的規例的規定下，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> <p>(d) 政府當局同意因應上文(b)及(c)項所述的關注事項，對條例草案第6條作出修正</p>	政府當局須按會議紀要第3(q)段所載採取跟進行動
015941 - 021410 會議暫停			
021411-021534	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101及102條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局同意與助理法律顧問聯絡，確保其就條例草案第101及102條的擬議修正案擬稿的草擬方式提出的意見會獲處理</p>	政府當局須按會議紀要第3(r)及3(s)段所載採取跟進行動
021535-021922	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介會在條例草案擬議新的附表1A內增訂的條文</p> <p>(b) 委員同意待上文(a)項所述的新增條文擬妥後，重新研究擬議新的附表1A</p> <p>(c) 提述條例草案附表1的擬議修正案擬稿</p>	
021923-022531	主席 政府當局	<p>(a) 主席請助理法律顧問研究條例草案附表2中文本的修正案</p> <p>(b) 政府當局就附表2的標明修訂事項文本作概括介紹(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 政府當局簡介附表2第1條的修正建議	
022532-023005	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第2條所載《高等法院條例》(第4章)第20B條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 委員認為，第20B(6)條訂明，“如有一項……命令作出而將該押記令解除，則土地註冊處處長在有人為此目的向他呈遞連同該項命令的正式文本的申請時，須將提述該命令的記項從根據該條例備存的業權註冊紀錄刪除，並可發出關於該項刪除的證明書”，並非可取的做法。由於土地業權註冊制度基本上應是一個將權益而非文書註冊的制度，因此，除業權證明書和公契外，若還有其他文書需要在該制度下處理，情況便不理想。</p> <p>(c) 請政府當局將第20B(6)條中以“並”字開頭的最後一句刪去</p>	政府當局須按會議紀要第3(t)段所載採取跟進行動
023006-024818	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第3條所載《高等法院規則》(第4A章)第47號命令的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，第7(4)(c)條規則中“transfer”一詞應改為“assignment”，因為根據《土地註冊條例》(第128章)，權益只可“assigned”。政府當局解釋，原有規則是採用“transfer”一詞</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 助理法律顧問認為，第7(4)(b)及(c)條規則中“transfer”一詞所指的是法律效力還是有關文件，令人感到混淆不清</p> <p>(d) 政府當局說明提出上文(a)項所述擬議修正案擬稿的理由，就是為了使法庭可在不動產擁有人未能簽署轉移書的時候，將有關的不動產出售</p> <p>(e) 主席認為應進一步研究何謂“assignment”這個問題。因此，她建議從第7(4)(b)及(c)條規則中刪去“as an assignment of the same property”一語</p> <p>(f) 政府當局表示，上文(e)項提到的用語是原有規則內存在的</p> <p>(g) 主席認為，對第7(4)(b)條規則提出的修正案，不應使該規則具有任何新增的法律效力</p> <p>(h) 政府當局同意從第47號命令第7(4)(b)條規則中刪除“shall be taken and deemed to be a valid transfer of such right, title and interest and”(“須視為及當作為上述權利、業權及權益的有效轉讓，並”)一語，以釋除上文所述委員和助理法律顧問的疑慮</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(u)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
024819-025602	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第4至8、10及15條的擬議修正案擬稿 (b) 提述附表2第9、11、12、13、14和16條	
025603-030002	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第17條所載《政府租契條例》(第40章)第2條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問認為，在土地業權註冊制度實施後，各個處理土地的政府部門均有必要檢討其在土地管理方面的行事方式 (c) 政府當局答允提供文件，說明土地業權註冊制度及擬議修正案會如何影響政府租契，以釋除委員對此方面的轉變所抱有的疑慮	政府當局須按會議紀要第3(v)段所載採取跟進行動
030003-033012	主席 政府當局	(a) 提述附表2第18及22條 (b) 政府當局簡介附表2第19至21條的擬議修正案擬稿	
033013-030400	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第23條所載《政府租契條例》(第40章)第15條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問認為，新訂第15(ab)條中“衡平法按揭”一詞的涵義，可能與一般的衡平法按揭不同 (c) 政府當局證實，新訂第15(ab)條中“衡平法按揭”一詞是指非同意警告書所針對的衡平法按揭，涵義較一般的衡平法按揭略廣	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
030401-030600	主席 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第24條所載《政府租契條例》(第40章)第16(2)條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 政府當局表示或會進一步修改第16(1)(b)條，特別是對“業權紀錄”的提述</p> <p>(c) 政府當局簡介附表2第25條的擬議修正案擬稿</p> <p>(d) 提述附表2第26至30條</p>	政府當局須按會議紀要第3(w)段所載採取跟進行動
030601-030640	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第31條所載《新界條例》(第97章)第15條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問表示對重收土地事宜暫時不予置評</p>	
030641-030820	主席 政府當局	<p>(a) 提述附表2第32至36條</p> <p>(b) 政府當局簡介附表2第37條的擬議修正案擬稿</p>	
030821-031449	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第38條所載《遺產稅條例》(第111章)第18條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問質疑是否需要訂立擬議新的第(2A)款</p> <p>(c) 政府當局解釋，建議訂立新的第(2A)款，是為了處理在土地業權註冊制度下透過針對有關財產註冊一份非同意警告書，將押記通知註冊的事宜</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(d) 討論新的第(2A)款是否必需,以及應予註冊的是押記本身,還是押記通知	
031450-031910	主席 政府當局	政府當局簡介附表2第39條的擬議修正案擬稿	
031911-032027	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第40條所載《印花稅條例》(第117章)擬議新的第2A條</p> <p>(b) 助理法律顧問表示,對於草擬擬議新的第2A條所採用的假設,他的看法與政府當局有所不同</p> <p>(c) 主席認為,如上文(b)項所指的假設不正確,政府當局應從速糾正有關情況,使第2A條得以適當地施行,從而確保印花稅悉數繳付</p>	
032028-032140	主席 助理法律顧問 政府當局	政府當局簡介附表2第41條的擬議修正案擬稿	
032141-033734	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第42條所載《印花稅條例》(第117章)擬議新的第67條</p> <p>(b) 助理法律顧問認為,只有在追溯條文仍然存在的情況下,才需要擬議新的第67條</p> <p>(c) 政府當局解釋,擬議新的第67條是必需的,以便當土地在繳付印花稅方面有爭議,而有關機關在裁定應否就有關文書徵收印花稅期間,可對該土地作出第一押記,作為一份特別的抗轉換警告書</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 一位委員認為，上文(c)項所述土地的第一押記在有關印花稅悉數繳付後便不再存在。政府當局證實第67(2)(b)條會照顧此方面的問題</p> <p>(e) 政府當局同意與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對下述條文的草擬方式所提出的意見：第67(2)和67(3)條(關於就註冊土地作出的押記會在失效時還是在有人提出申請的情況下自動刪除)，以及第67(4)條(無須訂立該條文)</p>	政府當局須按會議紀要第3(x)段所載採取跟進行動
033735-033915	主席 政府當局	提述附表2第43至48條	
033916-034308	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介附表2第49條所載《建築物條例》(第123章)第33條的擬議修正案擬稿</p> <p>(b) 助理法律顧問詢問，根據第123章發出的命令本身應可予註冊，還是要藉非同意警告書註冊</p> <p>(c) 政府當局解釋，由於註冊是指把某項權益記入註冊紀錄內，因此，將命令註冊並不表示有關文書會獲註冊</p> <p>(d) 助理法律顧問認為，刪除註冊事項的一般方式，實際上是將有關記項刪除</p> <p>(e) 政府當局表示，上文(d)項所指的刪除方式會在新的第33(11)條中訂明</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
034309-034513	主席 政府當局	(a) 提述附表2第50條 (b) 政府當局簡介附表2第51及52條的擬議修正案擬稿	
034514-034525	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第53條所載《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第2條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問確實表明，除了其先前就“分段”提出的意見外，他對附表2第53條並無其他意見	
034526-034650	主席 政府當局	(a) 提述附表2第54至59和61至63條，以及有關的擬議修正案擬稿 (b) 提述附表2第60條	
034651-034718	主席 政府當局	政府當局簡介附表2第64條所載《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)第5條的擬議修正案擬稿	
034719-034938	主席 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第65條所載《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)第7(1)、(1A)、(2)及(3)條的擬議修正案擬稿 (b) 助理法律顧問認為不宜繼續註冊轉歸通知，因為如要使財政司司長法團成為有關土地的持有人，更理想的做法是把有關條文擬寫成訂明在政府行使此項重收權後，財政司司長法團便會註冊為土地的持有人。這樣可避免令人以為土地業權註冊制度仍是一個將文書註冊的制度	政府當局須按會議紀要第3(y)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
034939-035148	主席	(a) 提述附表2第66至68、75及82條 (b) 提述附表2第69至74和76至81條，以及有關的擬議修正案擬稿	
035149-035230	主席 政府當局	(a) 政府當局表示會提出修正案，將附表2第83條所載《律師(一般)事務費規則》(第159G章)附表1第4及6段的擬議修訂刪除 (b) 提述附表2第84條	
035231-035450	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第85條所載《刑事罪行條例》(第200章)第153M條的修訂建議 (b) 政府當局解釋，第153M條所訂與處所有關的通知及命令的註冊事宜，屬於條例草案第4(a)條下其他成文法則明文規定的事項，而會根據第4(a)條予以處理 (c) 助理法律顧問認為政府當局有需要探討應透過甚麼方法，將上文(b)項所述的命令註冊。政府當局同意考慮助理法律顧問的意見，以及在相關規例中指明所用的方法 (d) 提述附表2第86條的擬議修正案擬稿	政府當局須按會議紀要第3(z)段所載採取跟進行動
035451-040748	主席 劉健儀議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 政府當局簡介附表2第87條所載《物業轉易及財產條例》(第219章)第2條的修訂建議	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 助理法律顧問認為，擬議第2(2)條訂明“轉讓……包括……轉移”及“法定押記……包括……押記”，並非恰當的做法，因為所訂明的事項是否正確合理，實在令人非常懷疑，尤其是鑒於條例草案下押記的範圍，較《物業轉易及財產條例》下法定押記的範圍更廣</p> <p>(c) 委員認為，既然第2(2)條基本上是一項免生疑問的條文，如對有關事項仍存有疑問，最好還是把該條文刪去</p> <p>(d) 委員關注到《物業轉易及財產條例》與條例草案是否相符，以及條例草案因在短時間內須作甚多改動而可能存在的漏洞</p> <p>(e) 由於時間緊迫，以致要糾正《物業轉易及財產條例》與條例草案不相符之處會有困難，政府當局承諾確保任何不相符的條文，均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(zb)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(zb)段所載採取跟進行動</p>
040749-040833	主席 政府當局	會議安排	