

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2184/02-03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 第八次會議紀要

日 期：2003年6月19日(星期四)
時 間：下午2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
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：何俊仁議員(副主席)
鄧兆棠議員, JP
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

律政司高級助理法律草擬專員
霍思先生

土地註冊處高級律師／業權註冊
羅鳳琮女士

土地註冊處經理
李何玉卿女士

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)2009/02-03號文件 —— 2003年6月9日
第七次會議的
紀要)

2003年6月9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)1464/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬
備的“2003年4月
8日第二次會議
的跟進事宜”

立法會CB(1)1567/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬
備的“2003年4月
23日第三次會議
的跟進事宜”

立法會CB(1)1724/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬
備的“2003年5月
5日第四次會議
的跟進事宜”

立法會CB(1)1986/02-03(01)號文件 —— 立法會秘書處擬
備的“2003年6月
9日第七次會議
的跟進事宜”

- 立法會CB(1)2016/02-03(01)號文件——政府當局提供的有關“程序比較——補充資料”的文件
- 立法會CB(1)1986/02-03(02)號文件——政府當局提供的有關“轉制機制——補充資料”的文件
- 立法會CB(1)1986/02-03(03)號文件——政府當局提供的有關“業權證明書、查冊及文書”的文件
- 立法會CB(1)1986/02-03(04)號文件——政府當局提供的有關“處置、轉轉及信託”的文件)

2. 有關“轉制機制 —— 補充資料”的文件(立法會CB(1)1986/02-03(02)號文件)的修訂本在會議席上提交。主席請委員留意該文件第6(a)及6(b)段先前在印刷上出錯而作出修正之處。

(會後補註:上述文件的修訂本已在2003年6月20日隨立法會CB(1)2043/02-03號文件發給委員。)

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. 應法案委員會之請，政府當局答允採取下列行動：

(a) 盡可能在法案委員會於2003年6月30日舉行第九次會議之前，就助理法律顧問所擬備、關於在條例草案中“知悉原則”的適用程度的文件作出回應，特別是下列各點：

- 政府當局表示，條例草案的立場是，在註冊土地以有值代價進行土地轉讓後，任何沒有註冊的衡平法權益將不可針對該土地強制執行，即使有關買家知道有該等權益。委員關注到：

- (i) 這項政策是否恰當；
 - (ii) 這項政策對有關人士的權益會有何影響；及
 - (iii) 條例草案的條文有否反映這項政策。
- (b) 提供有關“公契”的文件，內容涵蓋以下事宜：
- (i) 列出公契訂定的各項地役權、權利或契諾，並述明當中哪些會由公契註冊當日起獲得註冊。為此，政府當局獲邀以兩、三份不同年代的標準公契為例，說明在公契中常見的各類地役權、權利或契諾；及
 - (ii) 在與余若薇議員進行討論後，澄清條例草案第51條的細節，特別是第51(4)條的目的，以及公契的註冊是否只會達成該等公契中訂定將影響屬公契標的之註冊土地或註冊長期租契的地役權、權利或契諾的註冊。
- (c) 確保條例草案，特別是第12(2)條及《土地註冊條例》(第128章)擬議新訂的第23B條會作出修正，以反映下述政策：即在未能就某物業發出妥善業權證明書的情況下，將無須為該物業申請首次註冊。
- (d) 在適當時候匯報條例草案中“首次轉讓”一語的英文本(first assignment)會如何作出修改，以反映中文本的涵義。
- (e) 提供文件，匯報政府當局就處置方面的政策研究以下有關事宜的結果：
- (i) 條例草案能否反映下述政策：即任何註冊土地的處置均一律只會在註冊完成後，才具有法律效力；及
 - (ii) 是否須對條例草案第29(1)條作出修正，訂明下述事項：即就設立、終絕、轉移、更改或影響任何註冊土地權益或註冊長期租契權益而言，若根據條

例草案有關權益的處置是無須註冊的，則該等設立、終絕、轉移、更改或影響可無須註冊而具有效力。

助理法律顧問須採取的跟進行動

助理法律顧問6 5. 應法案委員會之請，助理法律顧問6答允擬備上文第4(a)段所述的文件。

下次會議日期

6. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2003年6月30日(星期一)上午10時45分舉行。

7. 主席促請政府當局在7月底或之前，就法案委員會每次會議之後擬備的“政府當局須採取的跟進行動一覽”中尚待處理的事項，提供相應的文件，供法案委員會審議。

III. 其他事項

8. 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7月8日

**《土地業權條例草案》委員會
第八次會議過程**

日期： 2003年6月19日(星期四)
時間： 下午2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
000000-000016	主席	通過2003年6月9日會議的紀要	
000017-000216	主席	致序辭	
<i>A部：第二、第三及第四次會議的續議事項</i>			
000217-000744	政府當局	政府當局簡介有關“程序比較——補充資料”的文件(立法會 CB(1)2016/02-03(01)號文件)	
000745-000852	主席 政府當局	在條例草案制定成為法例後，土地註冊處在物業轉易交易方面所擔當的角色	
000853-001510	主席 譚耀宗議員 政府當局	(a) 擬議土地業權註冊制度會強制為新的交易進行註冊，這對那些未能取得妥善業權證明書以致不能按規定註冊的物業會有何影響 (b) 可供上文(a)項所指的物業選擇的兩種做法：即物業擁有人可繼續在現行契據註冊制度下進行交易，或當就有關物業發出妥善業權證明書的障礙消除後，再自願提出在擬議土地業權註冊制度下為物業註冊的申請	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001511-002256	主席 陳偉業議員 政府當局	(a) 在擬議土地業權註冊制度下，若買賣雙方同意，物業在首次轉讓時可否不辦理註冊 (b) 關於擬議土地業權註冊制度強制為新的交易進行註冊一事的正反論據：這樣做一方面會帶來若干好處，例如使業權更明確和獲得更大保障，但另一方面卻會對公眾的選擇造成限制	
002257-002800	主席 政府當局	若未能就土地發出妥善業權證明書，是否需要為該土地申請首次註冊(條例草案第12條及《土地註冊條例》(第128章)擬議新訂的第23(1A)和23B條)	
002801-003140	主席 石禮謙議員 政府當局	關於擬議土地業權註冊制度可否提供更大保障一事的正反論據：該制度一方面會使無辜的前物業擁有人得到更大保障，但另一方面卻令人關注到建議設定彌償上限會對高價物業擁有人構成影響	
003141-003752	主席 余若薇議員 政府當局	有需要確保條例草案，特別是第12(2)條及《土地註冊條例》(第128章)擬議新訂的第23B條會作出修正，以反映下述政策：即如未能就某物業發出妥善業權證明書，將無須為該物業申請首次註冊	政府當局須按會議紀要第4(c)段所載提供所需資料
003753-003942	主席	有關“轉制機制 —— 補充資料”的文件(立法會CB(1)1986/02-03(02)號文件)第6(a)及6(b)段中的印刷上的錯誤(該文件的修訂本在會議席上提交，並於2003年6月20日隨立法會CB(1)2043/02-03號文件發出)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003943-004718	政府當局	政府當局簡介有關“轉制機制——補充資料”的文件(立法會 CB(1)1986/02-03(02)號文件)第1至6段	
004719-011400	主席 余若薇議員 譚耀宗議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 關於在擬議土地業權註冊制度下，沒有註冊的衡平法權益可否強制執行一事，“知悉原則”在此方面的適用程度與以往比較有否任何改變，以及會造成甚麼影響(立法會 CB(1)1986/02-03(02)號文件第6段，以及條例草案第14(2)(d)、21、22、23和25條)</p> <p>(b) 在條例草案制定成為法例之前和之後，為沒有註冊的衡平法權益註冊分別所採取的步驟(條例草案第70(3)條)</p> <p>(c) 如對某物業享有的權利因離婚而有所改變，可如何就沒有註冊的衡平法權益，提出在擬議土地業權註冊制度下為物業註冊的申請(條例草案第68條)</p>	政府當局及助理法律顧問6須分別按會議紀要第4(a)及5段所載提供所需資料
011401-011504	政府當局	政府當局簡介有關“轉制機制——補充資料”的文件(立法會 CB(1)1986/02-03(02)號文件)第7至11段	
011505-011908	主席 余若薇議員 助理法律顧問6 政府當局	詳細說明條例草案第12(4)條中“土地”的定義	
011909-012017	助理法律顧問6	有需要研究條例草案中“首次轉讓”一語的英文本(first assignment)可如何作出修改，以反映中文本的涵義	政府當局須按會議紀要第4(d)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
012018-012152	政府當局	政府當局簡介有關“轉制機制——補充資料”的文件(立法會 CB(1)1986/02-03(02)號文件)第12及13段	
012153-012334	主席 助理法律顧問6 政府當局	公契訂定的各項由公契註冊當日起獲得註冊的地役權、權利或契諾(條例草案第51條)	政府當局須按會議紀要第4(b)(i)段所載提供所需資料
012335-012900	主席 余若薇議員 政府當局	澄清條例草案第51條的細節，特別是第51(4)條的目的，以及公契的註冊是否只會達成該等公契中訂定將影響屬公契標的之註冊土地或註冊長期租契的地役權、權利或契諾的註冊	政府當局須按會議紀要第4(b)(ii)段所載提供所需資料
B部：討論擬議新制度涉及的行政安排			
012901-013028	主席	邀請委員就有關“業權證明書、查冊及文書”的文件(立法會 CB(1)1986/02-03(03)號文件)提出意見	
013029-013513	主席 葉國謙議員 政府當局	(a) 在擬議土地業權註冊制度下完成業權註冊後，有關的物業擁有人可否保留原有的業權契據 (b) 應註冊土地的擁有人或註冊長期租契的承租人所提出的申請，向他們提供業權證明書的印刷複本(條例草案第26條)	
013514-013527	主席	邀請委員就有關“處置、傳轉及信託”的文件(立法會 CB(1)1986/02-03(04)號文件)提出意見	
013528-013834	主席 助理法律顧問6 政府當局	(a) 條例草案能否反映下述政策：即任何註冊土地的處置均一律只會在註冊完成後，才具有法律效力	政府當局須按會議紀要第4(e)(i)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
		(b) 是否須對條例草案第29(1)條作出修正，訂明下述事項：即就設立、終絕、轉移、更改或影響任何註冊土地權益或註冊長期租契權益而言，若根據條例草案有關權益的處置是無須註冊的，則該等設立、終絕、轉移、更改或影響可無須註冊而具有效力	政府當局須按會議紀要第4(e)(ii)段所載提供所需資料
013835-014026	主席 政府當局	(a) 下次會議的日期及安排 (b) 政府當局須在2003年7月底或之前提供文件，供法案委員會審議	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年7月8日