

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2303/02-03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 第十次會議紀要

日 期：2003年7月17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)
何俊仁議員(副主席)
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
鄧兆棠議員, JP
葉國謙議員, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

出席公職人員：土地註冊處處長
蘇啟龍先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)2
張少卿小姐

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

土地註冊處經理
李何玉卿女士

律政司高級助理法律草擬專員
吳鳳霞女士

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)2184/02-03號文件 —— 2003年6月19日
第八次會議的
紀要

立法會CB(1)2199/02-03號文件 —— 2003年6月30日
第九次會議的
紀要)

2003年6月19日及6月30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)2207/02-03(01) —— 香港銀行公會提
號文件 交的意見書

立法會CB(1)2207/02-03(02) —— 立法會秘書處擬
號文件 備的“政府當局
須採取的跟進行
動摘要(截至
2003年7月16日
的情況)”

- 立法會 CB(1)2207/02-03(03) —— 政府當局 2003 年
號文件 7月9日的來函(連
同就 2003 年 7 月
17 日或 7 月 31 日
的法案委員會會
議向法案委員會
提交的文件一覽)
- 立法會 CB(1)2207/02-03(03)(a) —— 政府當局 2003 年
號文件 7月15日的來函
- 立法會 CB(1)2207/02-03(04) —— 政府當局提供的
號文件 有關“可予註冊
事項的比較”的
文件
- 立法會 CB(1)1464/02-03(02) —— 政府當局提供的
號文件 有關“《土地業權
條例草案》的適
用範圍”的文件
- 立法會 CB(1)2207/02-03(05) —— 政府當局提供的
號文件 有關“彌償計
劃：政府的角色”
的文件
- 立法會 CB(1)2207/02-03(06) —— 政府當局提供的
號文件 有關“彌償計
劃：徵費率及其
他事項”的文件
- 立法會 CB(1)2207/02-03(07) —— 政府當局提供的
號文件 有關“對彌償意
見書的回應”的
文件
- 立法會 CB(1)2207/02-03(08) —— 政府當局對律師
號文件 會 2003 年 6 月 27
日意見書的初步
回應
- 立法會 CB(1)2207/02-03(09) —— 香港地產建設商
號文件 會就政府當局有
關“彌償上限的
合憲性”的文件
提交的意見書

立法會 CB(1)2207/02-03(10) —— 立法會秘書處擬備的“2003年6月30日第九次會議的跟進事宜”
號文件

立法會 LS141/02-03號文件 —— 助理法律顧問擬備的有關“知悉原則與《土地業權條例草案》”的文件

立法會 CB(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本)

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) 考慮在土地業權註冊制度實施後，向有關從業員發出該制度在運作上的程序指示或指引。
- (b) 提供文件，闡釋助理法律顧問就彌償基金及土地註冊處營運基金所提出的以下事項：

據有關“彌償計劃：政府的角色”的文件(立法會 CB(1)2207/02-03(05)號文件)第3段所載，彌償基金是支付所有彌償款項的機制，不論有關款項是否因欺詐或土地註冊處的錯誤或遺漏而須支付。然而，當有關款項是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致時，則土地註冊處營運基金會向彌償基金發還該筆款項。

- (i) 鑒於土地註冊處營運基金及彌償基金均由土地註冊處掌管，政府當局獲邀檢討是否需要作出上述發還款項的安排，並考慮因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的彌償款項如直接由土地註冊處營運基金支付，會否更為理想。

- (ii) 就上述發還款項的安排而言，若彌償基金有需要借貸支付彌償，土地註冊處營運基金會否向彌償基金償付因此而支付的利息，此點並不清楚。政府當局獲邀檢討和解釋償付該等利息支出的安排，並特別指出條例草案的相關條文。
- (c) 提供文件，解釋為何香港在不設彌償上限的情況下實施土地業權註冊制度並不可行，但其他司法管轄區卻能夠這樣做，包括載述下列資料：
 - (i) 不在香港推行與其他司法管轄區類似的彌償計劃所考慮的實際因素；
 - (ii) 其他司法管轄區如何在不設彌償上限的情況下實施業權註冊制度；及
 - (iii) 與其他司法管轄區的彌償計劃有關的資料和數字，例如所涉交易的次數及規模、各項計劃每年支付多少彌償款項等。
- (d) 說明就根據土地業權註冊制度為無償轉移註冊而言，會否按註冊物業的估值收取徵費，以及在為沒有明訂價值的事項註冊時，當局會如何收取徵費。
- (e) 提供彌償基金預計行政成本的分項數字。
- (f) 比較土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度下的徵費水平。
- (g) 說明在英國業權註冊制度的彌償計劃下如何處理欺詐個案，特別是在這方面採用 **nemo dat**(不能給付自己沒有的東西)原則的情況。
- (h) 說明彌償基金除對喪失土地業權作出補償外，是否亦會就喪失其他權益作出補償，並特別指出條例草案的相關條文。

下次會議的日期及安排

4. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2003年7月31日(星期四)下午2時30分舉行。鑒於在下次會議上須處理的事項相當多，主席請委員和政府當局留意，該次會議的時間需要延長至4小時，即由下午2時30分開始，至下午6時30分結束。

(會後補註：關於延長會議時間的通告(立法會CB(1)2241/02-03號文件)已在2003年7月18日發給委員。秘書處亦已在2003年7月18日就延長會議時間一事致函政府當局。)

5. 主席指出，法案委員會將在下次會議上逐一審閱條例草案第1至7部的條文，以及確定有否任何其他政策事宜須予處理。

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年7月29日

**《土地業權條例草案》委員會
第十次會議過程**

日期： 2003年7月17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19日及6月30日兩次會議的紀要	
000017-000200	主席	致序辭	
000201-000243	主席	香港銀行公會提交的意見書(立法會CB(1)2207/02-03(01)號文件)	
000244-000408	政府當局	政府當局簡介有關“可予註冊事項的比較”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(04)號文件)	
000409-001028	主席 政府當局	(a) 有何理由把授權書視作就一幅註冊土地進行的交易,因而可在土地業權註冊制度下註冊 (b) 在甚麼情況下應將授權書註冊 (立法會CB(1)2207/02-03(04)號文件附件第51及52項,以及條例草案第4條)	
001029-001947	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 土地業權註冊制度是否已作出一項新規定,指明所有可予註冊的授權書必須註冊;若然,原因為何(條例草案第4條) (b) 哪幾類授權書在土地業權註冊制度下須予註冊,以及不將該等授權書註冊會有何後果	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001948-002341	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 如授權書授權承按銀行的人員執行解除按揭的工作，則須把該授權書呈交土地註冊處以進行有關業權的註冊 (b) 規定將授權書註冊會造成的財政上的影響 (c) 在土地業權註冊制度實施後，須向有關從業員發出該制度在運作上的程序指示或指引	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載提供所需資料
002342-003112	主席 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 是否需要將公司在周年大會上通過的決議註冊 (b) 清楚說明授權書等文書無須註冊，而只須出示作為業權註冊的證明文件(條例草案第4條)	
003113-004243	主席 助理法律顧問6 政府當局	在把發出妥善業權證明書並不適用的權益(例如警告書、押記、地役權等)註冊時所須出示的證明文件及土地註冊處擔當的審核工作(條例草案第2、4、5、10、34(3)、34(4)、49及62條)	
004244-004715	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	(a) 條例草案會如何處理連同物業轉移申請的贍養費呈請書(條例草案第70(3)及70(12)條，以及立法會CB(1)2207/02-03(04)號文件第4(c)段) (b) 在土地業權註冊制度實施後，物業擁有人或會傾向將所有可予註冊的文書註冊	
004716-004730	主席 鄧兆棠議員 政府當局	土地註冊處處長可在甚麼情況下不准根據條例草案第4(d)條將某事項註冊	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004731-004913	政府當局	承諾向有關從業員和市民大眾發出土地業權註冊制度在運作上的程序指引及宣傳資料	
004914-005002	主席	邀請委員就有關“彌償計劃：政府的角色”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(05)號文件)提出意見	
005003-005735	主席 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 有何理據以彌償基金作為支付所有彌償款項的機制，並在有關款項是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致時，才由土地註冊處營運基金向彌償基金發還該筆款項</p> <p>(b) 檢討是否需要作出上文(a)項所述發還款項的安排，並考慮直接由土地註冊處營運基金支付因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的彌償款項</p> <p>(c) 關注到在上文(a)項所述發還款項的安排下，若彌償基金有需要借貸支付彌償，則土地註冊處營運基金會否向彌償基金償付因此而支付的利息這一點並不清楚</p> <p>(d) 保證土地註冊處營運基金會負責上文(c)項所述的利息支出，而當局亦會提供適當程度的保障，免除彌償基金借貸支付彌償款項的需要</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(b)(ii)段所載提供所需資料</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005736-010408	主席 政府當局	政府當局簡介有關“彌償計劃：徵費率及其他事項”的文件（立法會 CB(1)2207/02-03(06)號文件）	
010409-011359	主席 政府當局	<p>(a) 公眾會否接受立法會 CB(1)2207/02-03(06)號文件附件 A 所載可能推行的計劃下的徵費率</p> <p>(b) 須設定擬議彌償上限，使徵費率可維持在一個對大部分擁有人來說均屬合理的水平</p> <p>(c) 調整徵費率的機制(立法會 CB(1)2207/02-03(06)號文件第3及12段)</p>	
011400-012534	主席 何俊仁議員 政府當局	為何香港在不設彌償上限的情況下實施土地業權註冊制度並不可行，但其他司法管轄區卻能夠這樣做	政府當局須按會議紀要第 3(c) 段所載提供所需資料
012535-012630	主席 助理法律顧問6 政府當局	就根據土地業權註冊制度為無償轉移註冊而言，會否按註冊物業的估值收取徵費，以及在為沒有明訂價值的事項註冊時，當局會如何收取徵費	政府當局須按會議紀要第 3(d) 段所載提供所需資料
012631-013343	主席 譚耀宗議員 政府當局	<p>(a) 關注到徵費收入若不足以維持一個財政自給的彌償基金，便可能要調高徵費率</p> <p>(b) 估計在土地業權註冊制度下不能註冊的物業數目(立法會 CB(1)2207/02-03(06)號文件第7段)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013344-014328	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 比較土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度的涵蓋範圍</p> <p>(b) 彌償基金的預計行政成本，以及支付該等成本的資金來源（立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件第2(a)(d)段)</p> <p>(c) 所研究的兩個徵費方法，即級別制固定徵費與按固定百分率徵費，是否公平和可以接受(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件附件A)</p> <p>(d) 比較土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度下的徵費水平</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(f)段所載提供所需資料</p>
014329-014448	主席 政府當局	在英國業權註冊制度的彌償計劃下如何處理欺詐個案	政府當局須按會議紀要第3(g)段所載提供所需資料
014449-014800	主席 助理法律顧問6 政府當局	彌償基金會否就喪失其他權益作出補償	政府當局須按會議紀要第3(h)段所載提供所需資料
014801-015310	主席 何俊仁議員 鄧兆棠議員 助理法律顧問6 政府當局	“記項”的定義，以及會否限制為進行業權註冊而把某地段分割為若干分段，以致申索彌償也可分段進行（立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件第20段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015311-015721	主席	<p>(a) 提述有關“對彌償意見書的回應”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(07)號文件)</p> <p>(b) 請政府當局留意香港地產建設商會就政府當局有關“彌償上限的合憲性”的文件提交的意見書第4.1段(立法會CB(1)2207/02-03(09)號文件)</p> <p>(c) 提述政府當局對律師會2003年6月27日意見書的初步回應(立法會CB(1)2207/02-03(08)號文件)</p>	
015722-015810	主席	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年7月29日