

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2416/02-03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 第十一次會議紀要

日 期：2003年7月31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)  
劉健儀議員, JP  
譚耀宗議員, GBS, JP  
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)  
黃宏發議員, JP  
鄧兆棠議員, JP  
石禮謙議員, JP  
陳偉業議員  
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)2303/02-03號文件 —— 2003年7月17日  
第十次會議的  
紀要)

2003年7月17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)2305/02-03(01) —— 立法會秘書處擬  
備的“2003年7月  
17日第十次會議  
的跟進事宜”

立法會 CB(1)2305/02-03(02) —— 政府當局提供的  
有關“轉制機制  
及妥善業權證明  
書”的補充文件

立法會 CB(1)2305/02-03(03) —— 政府當局提供的  
有關“建議的香  
港土地業權註冊  
制度與其他司法

管轄區的業權註冊制度的比較”的補充文件

立法會 CB(1)2305/02-03(04) 號文件 —— 政府當局提供的有關“錯誤、更正及彌償”的補充文件

立法會 CB(1)2305/02-03(05) 號文件 —— 政府當局提供的第三份有關“彌償”的文件

立法會 CB(1)2305/02-03(06) 號文件 —— 香港大律師公會於 2003 年 7 月 25 日就政府當局有關“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(09) 號文件 —— 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

立法會 CB(1)2305/02-03(07) 號文件 —— 政府當局提供的有關“知情原則”的文件

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(1)2305/02-03(08) 號文件 —— 政府當局提供的有關“公契的註冊”的文件

立法會 CB(1)2305/02-03(09) 號文件 —— 政府當局提供的有關“對法案委員會收到的意見書的回應”的文件

立法會 CB(1)2305/02-03(10)——政府當局提供的有關“回應草擬問題及助理法律顧問提出的問題”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)2305/02-03(11)——立法會秘書處擬備的“2003年9月至2004年2月的擬議會議日期”)

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：

2003年7月17日會議的續議事項

(a) 在當局回應助理法律顧問於2003年7月17日會議上就彌償基金及土地註冊處營運基金所提事項的文件中，政府當局獲請說明在何種情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金發還因土地註冊處人員的欺詐行為而招致的彌償付款。

妥善業權證明書及律師的法律責任

(b) 與香港律師會聯絡，商討如何作出安排以處理律師就發出妥善業權證明書而提出的關注事項，特別是根據條例草案第96(1)及96(2)條的規定，律師須在何種程度上就發出該證明書負上法律責任。政府當局獲請在適當時候向法案委員會匯報在此方面取得的進展。

(c) 澄清政府當局在律師的法律責任方面的政策目的，意即若律師疏忽地發出或安排發出妥善業權證明書，他須否承擔刑事法律責任。政府當局獲請考慮條例草案第96(1)及96(2)條能否反映有關的政策目的，以及

說明條例草案第96(2)條中“無合法權限”一語的涵義。

- (d) 根據有關“建議的香港土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度的比較”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(03)號文件)第13段，英國土地註冊處通常依靠律師為申請人作出的陳述行事，並警告如申請有任何錯誤，可能會禁止就損失申索彌償，以及對律師的疏忽行為採取行動。政府當局獲請澄清“錯誤”是指法例方面的錯誤，還是指律師作出陳述時提供錯誤資料，以及律師須否就在作出陳述時因疏忽出錯，導致可能禁止就損失申索彌償而負責。

#### 擬議彌償計劃

- (e) 根據有關“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)附件C，在英國的業權註冊制度下，因業權註冊紀錄內的錯誤或更正業權註冊紀錄內的錯誤而蒙受損失，均可獲支付彌償，而且每宗彌償申索均不設上限。換言之，即使有關錯誤是因欺詐而造成，蒙受損失的擁有人也可獲支付彌償，而且款額不設上限。鑒於有意見批評條例草案的有關規定等同侵佔私有產權，政府當局獲請參考在英國的制度下所採取的做法，並重新考慮在香港的擬議土地業權註冊制度下，“不能給付自己沒有的東西的原則”的適用範圍。
- (f) 闡述當出現有關“彌償”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(05)號文件)第2段所述的以下情況時，政府當局在何種情況下會向全國人民代表大會常務委員會尋求解釋《基本法》第六及一百零五條：
- 在條例草案制定成為法例後，一名擁有100億元土地的人士，因第三者作出欺詐行為而喪失其土地的擁有權；按照法例規定，他最多可獲彌償3,000萬元。該名人士其後在法庭對設定彌償上限一事提出質疑，而法庭最終裁定設定彌償上限是違憲的做法。

知悉原則

- (g) 根據有關“知情原則”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(07)號文件)第9段，政府當局的政策目的是在條例草案廢除知悉原則。政府當局獲請在相關條文(例如條例草案第25條)中，刪除所有對知悉原則的提述，以反映其政策目的。
- (h) 根據有關“知情原則”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(07)號文件)第6段，條例草案給予土地或物業權益的持有人或申索人廣泛渠道，讓他們的權益或申索得以記錄在業權註冊紀錄內，例如根據條例草案第70條申請將警告書註冊、根據條例草案第74條申請制止令，或根據條例草案第77條申請限制令。政府當局獲請提供文件，內容涵蓋下列各點：
- (i) 為保障以信託形式持有物業的未成年擁有人或不在香港的擁有人的權益，當局應制訂機制，確保在有關物業的業權註冊時，各項相關事宜(如警告書)亦有註冊，以及就沒有為相關事宜註冊訂定制裁措施；
  - (ii) 說明在土地業權註冊制度下，各項權益將如何獲得保障，並重點指出條例草案的相關條文，以及與在現行契據註冊制度下的情況作一比較；
  - (iii) 修改條例草案第30條中“受託人以其受託人身分”一語，令條文更清楚明確；及
  - (iv) 解釋條例草案第77條的運作機制，包括限制令申請人是否需要證明其本人是“享有該土地、押記或租契的權益的人”(條例草案第77(1)(a)條)、土地註冊處處長根據第77條行使其權力的準則，以及現時是否設有針對土地註冊處處長的決定提出上訴的渠道等。

## 公契

- (i) 研究以現行的草擬方式，條例草案第51條能否達致政府當局的政策目的，即不對關於公契所載契諾的有效性及強制性的現行法例作出修訂；若否，則提出適當的修訂。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
  - (i) 在土地業權註冊制度下的轉讓契中，納入現行轉讓契措辭的精神，使買方受制及得益於公契內一切契諾；及
  - (ii) 對《物業轉易及財產條例》(第219章)第41(9)條作出相應修訂，使該項條文對不論是在土地業權註冊制度還是現行契據註冊制度下註冊的文書所載的契諾均適用。

## 條例草案第4條

- (j) 在法案委員會完成條例草案的審議工作之前，安排進行模擬業權註冊，以特別說明在土地業權註冊制度下須予註冊的權益及文件類別。

## 條例草案第5條

- (k) 考慮對條例草案作出適當修訂，清楚說明條例草案第5條及其他條文所述的土地註冊處，是指現時根據《土地註冊條例》(第128章)設立的土地註冊處。

## 條例草案第14條

- (l) 提供文件，解釋條例草案第14(1)(b)條的規定和為所涉土地的衡平法權益註冊的需要，以及告知法案委員會所涉土地的數目和該等土地的現況。

## 條例草案第21條

- (m) 改善條例草案第21(2)條的草擬方式，清楚訂明該條款所述的文件和權益，在註冊後對買方具約束力。

### 條例草案第22條

- (n) 鑒於條例草案第21條已列明註冊的效力，政府當局獲請研究在另一條文(即條例草案第22條)中列明長期租契註冊的效力這做法，有何優點和缺點。

### 條例草案第33條

- (o) 說明條例草案第33條所訂、有關決定註冊事項的優先次序的方式，是否與現行慣例有所不同，以及研究根據呈遞申請的先後次序來決定註冊事項優先次序此一做法，會構成甚麼影響。

### 條例草案第34條

- (p) 查核以現有方式草擬的條例草案第34條，其措辭是否與《土地註冊條例》相關條文的措辭一致，以確保押記令在重新註冊後其優先次序得以保留。

### 其他事項

- (q) 考慮在條例草案加入附表，清楚列明在土地業權註冊制度下的各項程序和慣例，以及須提交註冊的文件形式。在此方面，建議政府當局參考《物業轉易及財產條例》的附表。
- (r) 考慮物業在轉至土地業權註冊制度之後，其業權契據及相關文件應如何處置。

### 助理法律顧問須採取的跟進行動

- 助理法律顧問6 4. 主席指示助理法律顧問6研究條例草案的現有草擬方式能否反映政府當局的政策目的，即儘管條例草案第8(2)條訂有豁免權，如任何人因業權註冊紀錄載列或遺漏記項而蒙受損失，而這是由土地註冊處人員的錯誤或遺漏所導致的，政府仍須負上支付損害賠償的法律責任。

### 秘書須採取的跟進行動

5. 在審議條例草案時，法案委員會察悉助理法律顧問6的意見，就是在土地業權註冊制度實施之後，律師在業權契據方面所享有的留置權將不再具有效力。主席

經辦人／部門

秘書 指示秘書請律師會和香港大律師公會留意此點，以及邀請他們提出意見(如有的話)。

2003年9月至2004年2月的會議日期

6. 委員通過法案委員會2003年9月至2004年2月的會議日期。法案委員會將於2003年9月19日(星期五)上午10時45分舉行下次會議。

**III. 其他事項**

7. 議事完畢，會議在下午6時40分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年9月8日

**《土地業權條例草案》委員會  
第十一次會議過程**

**日期：** 2003年7月31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
<b>議程第I項 —— 通過會議紀要</b>			
000000-000215	主席	通過2003年7月17日會議的紀要	
000216-000322	主席 政府當局	土地註冊處營運基金在何種情況下會向彌償基金發還因土地註冊處人員的欺詐行為而招致的彌償付款	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載提供所需資料
<b>議程第II項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
<b>A部：先前會議的續議事項</b>			
000323-000542	主席 政府當局	邀請委員就有關“轉制機制及妥善業權證明書”的補充文件(立法會CB(1)2305/02-03(02)號文件)提出意見	
000543-000637	主席 政府當局	政府當局簡介有關“建議的香港土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度的比較”的補充文件(立法會CB(1)2305/02-03(03)號文件)	
000638-000912	主席 政府當局	土地業權註冊制度與英國的業權註冊制度的主要分別，即英國的土地註冊處處長負責審核土地業權，而在香港，土地註冊處處長會依據律師發出的妥善業權證明書，作為妥善業權的證據(立法會CB(1)2305/02-03(03)號文件第7及13段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000913-003500	主席 譚耀宗議員 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 律師對在土地業權註冊制度下發出妥善業權證明書的事宜表示關注，以及可如何處理該等關注事項</p> <p>(b) 其他司法管轄區的律師須否在當地的業權註冊制度下發出妥善業權證明書，以及在香港的土地業權註冊制度下為律師訂立該規定的理據</p> <p>(c) 在英國的業權註冊制度下，律師須在何種程度上負上法律責任(立法會CB(1)2305/02-03(03)號文件第13段)</p> <p>(d) 在香港的土地業權註冊制度下，律師須在何種程度上負上法律責任，以及條例草案第96(1)及96(2)條能否反映政府當局在此方面的政策目的(條例草案第12(3)、96(1)(g)及96(2)條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)段所載提供所需資料</p>
003501-004345	主席 政府當局	政府當局簡介有關“錯誤、更正及彌償”的補充文件(立法會CB(1)2305/02-03(04)號文件)	
004346-005852	主席 劉健儀議員 劉炳章議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 關注到土地註冊處在處理轉移的註冊時若不核對未註冊的信託條款或限制，以及不在業權註冊紀錄上記入信託的詳情(例如信託所賦予的權利)，一旦出現違反信託的情況，便可能不為人察覺；同時，政府當局亦澄清，就受託人的買賣權所受任何限制作出的限制令可予註冊(條例草案第69(1)條)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局擬在土地業權註冊制度下廢除知悉原則的政策目的</p> <p>(c) 澄清目前只有法律專業人員會獲准在土地業權註冊制度下處理業權轉移(條例草案第2(2)(c)(ii)條)</p>	
005853-010032	主席 政府當局	不能給付自己沒有的東西的原則在英國業權註冊制度下的適用範圍，根據該項原則，業權擁有人因業權註冊紀錄內的錯誤或更正業權註冊紀錄內的錯誤而蒙受損失，均可獲得補償，即使有關錯誤是因欺詐行為而導致的(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件附件C)	政府當局須按會議紀要第3(e)段所載提供所需資料
010033-010207	主席 政府當局	政府當局簡介“申請更正及申索彌償的流程圖”(立法會CB(1)2305/02-03(04)號文件附件)	
010208-010735	主席	邀請委員就政府當局第三份有關“彌償”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(05)號文件)提出意見	
010736-012021	主席 劉炳章議員 劉健儀議員 政府當局	(a) 在條例草案制定成為法例後，若一名擁有100億元土地的人士因第三者作出欺詐行為而喪失其土地的擁有權，他最多只可獲彌償3,000萬元。在此情況下，有關人士在法庭對設定彌償上限一事提出質疑的可能性(立法會CB(1)2305/02-03(05)號文件第2及4段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 當出現有人對設定彌償上限一事提出質疑，而法庭最終裁定設定彌償上限是違憲的做法，政府當局在何種情況下會向全國人民代表大會常務委員會尋求解釋《基本法》第六及一百零五條(立法會CB(1)2305/02-03(05)號文件第7段)	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載提供所需資料
012022-012045	主席	提述香港大律師公會在2003年7月25日就政府當局有關“彌償上限的合憲性”的文件提交的意見書(立法會CB(1)2305/02-03(06)號文件)	
012046-013458	政府當局	政府當局簡介有關“知情原則”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(07)號文件)	
013459-013950	主席 助理法律顧問6 政府當局	(a) 條例草案能否清楚反映政府當局擬在條例草案廢除知悉原則此一政策目的  (b) 將同意警告書及非同意警告書等權益註冊對業權的影響是否清楚明確  (c) “付出有值代價的買方”的定義，以及確認未註冊權益的規定應否只適用於付出有值代價的買方	政府當局須按會議紀要第3(g)段所載提供所需資料
013951-021908	主席 劉健儀議員 葉國謙議員 譚耀宗議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 條例草案第30條會否適用於WONG Chim-ying訴CHENG Kam-wing一案的情況  (b) 關注到在處理轉移的註冊申請時，土地註冊處不會留意任何影響到付出有值代價的買方的未註冊權益，或為了代有關業	政府當局須按會議紀要第3(h)(i)及(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
		<p>權擁有人行事而訂立的信託文件中的任何限制(條例草案第30、32、61、69(2)及77(1)(c)條)</p> <p>(c) 如何能藉着在土地業權註冊制度下將相關權益註冊而避免WONG Chim-ying訴CHENG Kam-wing一案的情況再次出現(條例草案第70(3)及77條)</p> <p>(d) 在土地業權註冊制度下，各項權益將如何獲得保障，以及有需要提醒公眾人士在條例草案制定成為法例後，須按規定將其物業權益註冊</p> <p>(e) 條例草案第77條的運作機制</p> <p>(f) “doctrine of notice”的中文譯法(應譯作“知情原則”還是“知悉原則”)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(h)(ii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(h)(iv)段所載提供所需資料</p>
021909-022513	政府當局	政府當局簡介有關“公契的註冊”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件)	
022514-024716	主席 劉健儀議員 葉國謙議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 關注到以現行的草擬方式，條例草案第51條未能達致政府當局的政策目的，即不對關於公契所載契諾的有效性及強制性的現行法例作出修訂(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件第4及5段)	政府當局須按會議紀要第3(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
		<p>(b) 關注到難以區分公契中不會令有關土地得益和受到影響的契諾及會令有關土地得益和受到影響的契諾，以及律師若沒有將前一類契諾註冊所須負上的法律責任</p> <p>(c) 關注到在根據條例草案廢除知悉原則後，買方將無須受制於公契中不會令有關土地得益和受到影響的未註冊契諾</p> <p>(d) 有需要在土地業權註冊制度中納入現行轉讓契措辭的精神，使買方受制及得益於公契內一切契諾</p> <p>(e) 有需要修訂《物業轉易及財產條例》(第219章)第41(9)條，使該項條文對不論是在土地業權註冊制度還是現行契據註冊制度下註冊的文書所載的契諾均適用(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件第4及9段，以及條例草案附表2第94段)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(i)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(i)(ii)段所載提供所需資料</p>
024717-024912	主席 助理法律顧問6	提述有關“回應草擬問題及助理法律顧問提出的問題”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(10)號文件)	
024913-025025	主席 政府當局	提述有關“對法案委員會收到的意見書的回應”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(09)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>B部：審議條例草案的相關部分</b>			
025026-030002	主席 助理法律顧問6 政府當局	<p>第1部：導言 —— 條例草案第1至4條</p> <p>難以明白在土地業權註冊制度下，哪些權益和文件須予註冊</p>	政府當局須按會議紀要第3(j)段所載採取跟進行動
030003-032521	主席 葉國謙議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>第2部：組織及行政管理 —— 條例草案第5至20條</p> <p>(a) 政府當局的政策目的是，儘管條例草案第8(2)條訂有豁免權，若任何人因業權註冊紀錄載列或遺漏記項而蒙受損失，而這是由土地註冊處人員的錯誤或遺漏所導致的，政府仍須負上支付損害賠償的法律責任(條例草案第8(2)、81、82(1)(a)、82(1)(b)及83條)</p> <p>(b) 有需要澄清條例草案第5條及其他條文所述的土地註冊處，是指現時根據《土地註冊條例》(第128章)設立的土地註冊處</p> <p>(c) 質疑有否需要容許將根據政府租契協議持有，並且就該租契協議而言，有任何先決條件未獲符合或並無根據《物業轉易及財產條例》第14條當作已獲符合的土地衡平法權益予以註冊(條例草案第14(1)(b)條)</p>	<p>助理法律顧問6須按會議紀要第4段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(k)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(1)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
032522-033409	主席 助理法律顧問6 政府當局	<p>第3部：註冊的效力等 —— 條例草案第21至25條</p> <p>(a) 有需要改善條例草案第21(2)條的草擬方式，清楚訂明該條所述的文件和權益，在註冊後對買方具約束力</p> <p>(b) 在條例草案第22條中列明長期租契註冊的效力這做法有何優點和缺點</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(m)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(n)段所載提供所需資料</p>
03410-033520	主席 政府當局	<p>第4部：證明書及查冊 —— 條例草案第26至28條</p>	
033521-040131	主席 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>第5部：處置 —— 條例草案第29至57條</p> <p>(a) 有需要請大律師公會和律師會留意一點，就是在土地業權註冊制度實施之後，律師在業權契據方面所享有的留置權將不再具有效力</p> <p>(b) 決定註冊事項的優先次序的方式(條例草案第33條)</p> <p>(c) 關注到押記令在重新註冊後其優先次序會否得以保留(條例草案第34條)</p> <p>(d) 有需要澄清註冊土地的轉移是在簽立有關轉讓契還是為註冊申請辦理註冊之後才算達成(條例草案第41條)</p>	<p>秘書須按會議紀要第5段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(o)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(p)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
		<p>(e) 有需要在條例草案加入附表，清楚列明在土地業權註冊制度下的各項程序和慣例，以及須提交註冊的文件形式</p> <p>(f) 在物業轉至土地業權註冊制度之後，其業權契據及相關文件應如何處置</p> <p>(g) 須予註冊的租契類別(條例草案第46條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(q)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(r)段所載提供所需資料</p>
<b>C部：未來路向</b>			
040132-040340	主席 譚耀宗議員 劉健儀議員 秘書	2003年9月至2004年2月的會議日期	

立法會秘書處  
 議會事務部1  
 2003年9月8日