

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2557/02-03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 第十二次會議紀要

日 期：2003年9月19日(星期五)
時 間：上午10時45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
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：鄧兆棠議員, JP
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

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

高級主任(1)8
馬海櫻女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2416/02-03號文件 —— 2003年7月31日
第十一次會議
的紀要)

2003年7月31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)2464/02-03(01) —— 立法會秘書處擬
備的“2003年7月
31日第十一次會
議的跟進事宜”

立法會CB(1)2464/02-03(02) —— 新界鄉議局2003
年8月26日的意
見書

立法會 CB(1)2464/02-03(03) —— 政府當局提供的有關“彌償基金的運作情況——補充資料”的文件

立法會 CB(1)2305/02-03(06) —— 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)2464/02-03(04) —— 政府當局提供的有關“註冊主管當局及律師的角色——與英國制度的比較”的文件

立法會 CB(1)2464/02-03(05) —— 政府當局提供的有關“對不同問題的回應”的文件

立法會 CB(1)2464/02-03(06) —— 政府當局提供的有關“警告書、制止令及限制令”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) 有關“彌償基金的運作情況——補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)附件A載列過去5年在香港進行的交易數量及價值，包括超逾3,000萬元的轉讓契的價值。為使法案委員會能深入了解有

關情況，政府當局獲請對該文件的附件A作出修改，在當中加入超逾3,000萬元的轉讓契數目的資料。

- (b) 關於有關“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(03)號文件)，政府當局獲請確實表明條例草案有否任何規定落實該文件第15段所述：“彌償基金須貸款以彌補土地註冊處所須承擔的款項的情況是不會發生的”，以及政府當局建議在彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金支付有關彌償付款的安排；若有，指出有關條文；若否，考慮在條例草案中加入此類規定，使情況清楚明確，以及界定彌償基金運作規例所載各項規定的範疇。
- (c) 據有關“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(03)號文件)第21段所載，一般來說，條例草案第82(1)(a)條會涵蓋任何人(包括土地註冊處人員)作出欺詐行為的情況，而土地註冊處營運基金不會負責發還彌償基金已支付的彌償款項。政府當局獲請採取以下行動：
- (i) 關於僱主是否須為屬下僱員以其公事上的身份作出的欺詐行為負責，從法律角度解釋普通法對此事的立場，以及從政策角度解釋政府在此方面的一般政策。
- (ii) 就本條例草案而言，解釋政府當局為何採取文件第21段所述的立場，並指出條例草案的相關條文。
- (iii) 委員認為土地註冊處應為屬下職員以其公職身份作出的一切行為(包括欺詐行為)負責。因應此點，政府當局獲請說明若政府僱員是在受僱工作期間作出欺詐行為，政府會否因其行為而須負上法律責任，而條例草案在此方面會否改變普通法。政府當局亦獲請說明土地註冊處職員以其公職身份作出欺詐行為，與在其職責範圍以外作

出欺詐行為，兩者的區別有否在條例草案中訂明，以及作出此種區別是否切實可行。此外，政府當局獲請考慮土地註冊處應否為在下列情況下作出的欺詐行為負責：

- 土地註冊處職員藉主管疏忽而作出的欺詐行為；及
- 有人與土地註冊處職員串謀作出的欺詐行為。

(iv) 研究現時的條文是否足以賦權政府按照政府當局的建議，從土地註冊處營運基金發還彌償基金的彌償付款。

(d) 就有關“註冊主管當局及律師的角色 —— 與英國制度的比較”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(04)號文件)而言，政府當局獲請考慮採用英國的制度，當中規定總土地註冊處處長和律師須分擔在物業首次註冊之前審核業權的責任。政府當局亦獲請就此徵詢香港律師會(“律師會”)的意見，並為本港的擬議土地業權註冊制度制訂一個可行的制度。

(e) 對於有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)附件1及2所載“擁有權註冊紀錄”及“長期租契註冊紀錄”的建議樣式，政府當局獲請採取以下行動：

(i) 委員明白政府當局是因應律師會關注到雍景臺等物業的情況，而建議就長期租契另設註冊紀錄。在雍景臺等個案中，長期租契的權益及附於有關土地的一切權利，均歸屬向有關土地的註冊擁有人租賃土地的人，租賃年期超過21年，但較政府租契的年期為短。然而，委員關注到是否需要另設此類註冊紀錄，而同時備存兩個註冊紀錄，亦可能會引起混淆。政府當局獲請採取下列步驟：

- 將建議的兩個註冊紀錄合而為一，並以某些個案例如雍景臺等

物業的情況為例，在該合併的註冊紀錄中填寫詳細資料，以便委員研究將兩個註冊紀錄合併的做法是否可行，以及條例草案第22條是否必需。政府當局亦獲請在該註冊紀錄中註明任何有關資料以供對照，例如同意警告書及非同意警告書的註冊；及

- 若法案委員會認為將兩個註冊紀錄合併是可行的做法，而不再需要條例草案第22條，就採用該合併的註冊紀錄及把條例草案第22條刪除一事，徵詢律師會的意見。

(ii) 政府當局獲請因應助理法律顧問所提出的下述意見，對業權註冊紀錄的設計作重新考慮：

- 業權註冊紀錄的設計與土地業權註冊制度的運作有密切關係，而該制度在運作上以權益的註冊為主；但有關文件的附件1及2所載兩個註冊紀錄的樣式，卻偏重文件註冊方面。在註冊紀錄中以何方式顯示契諾和地役權的註冊事項，此點並不清楚；
- 應在業權註冊紀錄中載明使用有關單位的專有權利和呈交註冊的日期；
- 須在業權註冊紀錄中訂明註冊日期和有待進一步審核的支持文書的日期；及
- 英國的制度可作借鏡，因為在該制度下，業權、物業及土地押記各備註冊紀錄，免除把過多物業資料列入業權註冊紀錄的需要，並使有關法例的用語更清晰明確。

(f) 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)所載，在土

地業權註冊制度實施後，現行制度的一個月追溯期規定將會廢除。政府當局獲請採取以下行動：

- (i) 說明建議把一個月追溯期的規定廢除的理據，包括在現行制度下所遇到的問題。
 - (ii) 委員關注到，把一個月追溯期規定廢除的建議會造成運作上的困難，更可能會引起混亂，因為有關人士為了及早辦妥註冊手續，或會草草完成物業交易的一切程序及處理有關文件。就此，政府當局獲請研究擬議安排可如何作出改善。舉例而言，當局可設定一段較短的追溯期。在此方面，政府當局獲請考慮在物業交易中銀行支票結算及擬備同意警告書和買賣協議一般所需的時間。政府當局亦獲請參考其他司法管轄區在此方面採取的做法。
 - (iii) 提供同意警告書及非同意警告書的註冊申請表樣本。政府當局亦獲請在有關申請表內註明與業權註冊紀錄對照之處。
- (g) 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件)第11段所載，支持將事項註冊的文書會交還遞交文書的人處置。政府當局獲請考慮規定有關人士將該等文件保存一段時間(例如6年)，以便在有需要時可對原有文件加以研究，例如有關文件及／或簽署需要鑒定真偽的時候。
- (h) 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件)第9段所載，根據《土地註冊條例》(第128章)第17條，押記令須每5年重新註冊，而條例草案第34(1)條把這項規定納入條例草案內。鑒於政府當局的政策目的是在土地業權註冊制度下廢除知悉原則，助理法律顧問關注到，雖然條例草案第34(1)條沿用《土地註冊條例》第17條的字眼，但該條文未能確保押記令在重新註冊後會保留其優先次

序。政府當局獲請研究可如何處理該關注事項。

(會後補註：政府當局應上文第3(a)段所載委員的要求而提供的資料(立法會CB(1)2501/02-03(01)號文件)，已在2003年9月29日送交委員參閱。)

會議安排

4. 由於時間所限，法案委員會未能完成是次會議所有議題的討論。主席建議在2003年9月29日上午10時45分加開一次會議，審議其餘各項尚未處理的議題。委員對此表示贊同。

(會後補註：加開會議的預告連同法案委員會的修訂會議時間表(立法會CB(1)2486/02-03號文件)在2003年9月22日發給委員，並於同一天發給政府當局。)

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議在下午12時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年10月8日

**《土地業權條例草案》委員會
第十二次會議過程**

日期： 2003年9月19日(星期五)
時間： 上午10時45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
000000-000019	主席	通過2003年7月31日會議的紀要	
000020-000244	主席	提述新界鄉議局2003年8月26日的意見書(立法會CB(1)2464/02-03(02)號文件)	
000245-000541	主席 政府當局	政府當局簡介有關“彌償基金的運作情況——補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)	
000542-000617	主席 政府當局	就有關“彌償基金的運作情況——補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)附件A作出解釋	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
000618-000917	主席 助理法律顧問 政府當局	關注到條例草案沒有作出規定落實以下說法：“彌償基金須貸款以彌補土地註冊處所須承擔的款項的情況是不會發生的”(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件第15段)	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載提供所需資料
000918-002636	主席 劉健儀議員 石禮謙議員 余若薇議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	(a) 土地註冊處營運基金不會負責向彌償基金發還因土地註冊處人員作出欺詐行為而招致的彌償付款，是否合理的安排 (b) 土地註冊處應否為屬下職員以其公職身份作出的一切行為(包括欺詐行為)負責	政府當局須按會議紀要第3(c)(ii)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>(c) 以土地註冊處的職員是否以其公職身份作出欺詐行為，來區別土地註冊處須否為此負責，其中的困難及其可行性</p> <p>(d) 普通法對於僱主是否須為屬下僱員以其公事上的身份作出的欺詐行為負責一事的立場，以及政府在此方面的一般政策</p> <p>(e) 須確保現時的條文足以賦權政府按照政府當局的建議，從土地註冊處營運基金發還彌償基金的彌償付款</p> <p>(立法會 CB(1)2464/02-03(03) 號文件第21段及條例草案第82條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(c)(iii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)(iv)段所載採取跟進行動</p>
002637-002851	主席 政府當局	政府當局簡介有關“註冊主管當局及律師的角色——與英國制度的比較”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(04) 號文件)	
002852-004857	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局會否考慮採用英國的制度，當中規定總土地註冊處處長和律師須分擔在物業首次註冊之前審核業權的責任</p> <p>(b) 關注到香港的擬議土地業權註冊制度規定律師須發出妥善業權證明書，會使律師在業權的首次註冊方面持續承擔繁苛的責任</p> <p>(c) 須就上文(a)項徵詢香港律師會(“律師會”)的意見，並為土地業權註冊制度制訂一個可行的制度</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)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
		(立法會 CB(1)2464/02-03(04)號文件第3、4、7及17段)	
004858-005507	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對不同問題的回應”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件)第1至4段和附件1及2	
005508-011058	主席 余若薇議員 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 因應律師會關注到雍景臺等物業的情況而建議就長期租契另設註冊紀錄的利弊。在雍景臺等個案中，長期租契的權益及附於有關土地的一切權利，均歸屬向有關土地的註冊擁有人租賃土地的人，租賃年期超過21年，但較政府租契的年期為短(立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件第4段及條例草案第21和22條)</p> <p>(b) 須在註冊紀錄中註明任何有關資料以供對照，例如同意警告書及非同意警告書的註冊</p> <p>(c) 擁有權註冊紀錄與長期租契註冊紀錄應否合而為一；若然，兩者應如何合併</p>	政府當局須按會議紀要第3(e)(i)段所載採取跟進行動
011059-011748	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對不同問題的回應”的文件(立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件)第5至8段	
011749-011812	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 根據條例草案，押記令或待決案件的優先次序由註冊當天而非翌日開始生效的理由</p> <p>(b) 關注到如在同一時間有多份文件呈遞註冊，上文</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a)項所述的擬議安排可能會引起混亂</p> <p>(c) 應否保留現行做法，讓押記令或待決案件的優先次序由註冊翌日開始生效，以確保買家獲得保障，不會受向前擁有人發出的押記令影響</p> <p>(d) 政府當局作出保證，土地註冊處的新電腦系統可為在同一時間呈遞註冊的各份文件編配不同的時序</p>	
012450-013656	<p>主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>(a) 關注到把現行制度的一個月追溯期規定廢除的建議，會造成運作上的困難，更可能會引起混亂，因為有關人士為了及早辦妥註冊手續，或會草草完成物業交易的一切程序及處理有關文件</p> <p>(b) 須在上文(a)項所述的關注事項，與按建議廢除有關規定以確保業權明確的需要之間，求取適當的平衡</p> <p>(c) 其他採取類似做法的司法管轄區如何處理上文(a)項所述的關注事項和困難</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(f)(ii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(f)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(f)(ii)段所載採取跟進行動</p>
013657-014105	<p>主席 助理法律顧問</p>	<p>評論業權註冊紀錄的擬議設計（立法會 CB(1)2464/02-03(05)號文件附件1及2）</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)(ii)段所載採取跟進行動</p>
014106-014220	<p>主席 余若薇議員 政府當局</p>	<p>須提供同意警告書及非同意警告書的註冊申請表樣本，並在有關申請表內註明與業權註冊紀錄對照之處</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(f)(iii)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
014221-014430	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)第9至11段	
014431-015051	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	須規定有關人士將註冊所需的支持文書保存一段時間,以便在有需要時可對原有文件加以研究(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件第11段)	政府當局須按會議紀要第3(g)段所載採取跟進行動
015052-015430	主席 助理法律顧問 政府當局	關注到政府當局的政策目的是在土地業權註冊制度下廢除知悉原則,在此情況下,條例草案第34(1)條未能確保押記令在重新註冊後會保留其優先次序	政府當局須按會議紀要第3(h)段所載提供所需資料
015431-015815	主席 劉健儀議員 秘書	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年10月8日