

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)89/03-04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 第十四次會議紀要

日 期：2003年9月30日(星期二)
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)
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
葉國謙議員, 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
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政策專員
黃慶康先生

律政司高級政府律師
曾強先生

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)8
馬海櫻女士

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)2501/02-03(01) —— “彌償基金的運作
號文件 情況 —— 補充
資料”文件(立法
會 CB(1)2464/02-
03(03)號文件)附
件A的補遺

立法會 CB(1)2501/02-03(02) —— 政府當局提供的
號文件 第二份有關“彌
償上限的合憲
性”的文件

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

立法會 CB(1)2089/02-03(02) —— 政府當局提供的第一份有關“彌償上限的合憲性”的文件

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

立法會 CB(1)2207/02-03(09) —— 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(06) —— 香港大律師公會就政府當局有關“彌償上限的合憲性”的文件於2003年7月25日提交的意見書

立法會 CB(1)2501/02-03(03) —— 政府當局提供的有關“對草擬問題的回應”的文件

立法會CB(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本)

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

2. 應法案委員會之請，政府當局答允採取下列行動：

(a) 關於政府當局建議把欺詐個案的彌償付款上限設定為3,000萬元，政府當局獲請研究有何可行的做法，為價值超過3,000萬元的物業的擁有人提供更大保障。在此方面，政府當局獲請考慮委員所提出的下列建議：

(i) 考慮調整有關“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A所載價值超過3,000萬元的物業的估計徵費率水平；及

- (ii) 考慮修改在擬議土地業權註冊制度下的建議安排，令那些因第三者作出欺詐行為而喪失物業業權的無辜擁有人，即使在不知情的買方已全數支付樓款的情況下，也能討回其物業的業權，而不知情的真誠買方亦能藉向彌償基金提出申索，追討損失。
- (b) 關於政府當局認為如有需要，物業價值超過3,000萬元的擁有人可就超出3,000萬元彌償保障限額的業權購買保險，政府當局獲請提供就業權購買保險的資料，方便法案委員會研究此事。
- (c) 據有關“對草擬問題的回應”的文件(立法會CB(1)2501/02-03(03)號文件)第17段所載，政府當局建議對條例草案第34條作出適當修正，清楚訂明若押記令或待決案件重新註冊，則其優先次序可追溯至其首次註冊的日期。政府當局獲請在草擬有關的修正建議時，清楚列出在條例草案第34(1)條所訂的5年期屆滿之前及之後，押記令或待決案件重新註冊的法律效力，以及押記令或待決案件在重新註冊後的優先次序。
- (d) 與助理法律顧問討論與註冊事項的優先次序(例如條例草案第33條)有關的技術問題，並就該等問題徵詢香港律師會(“律師會”)的意見。政府當局獲請在日後向法案委員會匯報討論結果。
- (e) 與有關各方(包括律師會)討論實施土地業權註冊制度所需的擬議程序、表格和文件。政府當局獲請在之後向法案委員會提供文件，綜述有關各方的意見和關注事項，以及說明可如何處理該等意見和關注事項。為使法案委員會能作更深入的了解，政府當局亦獲請作出安排，向委員介紹有關的程序、表格和文件。
- (f) 審閱條例草案，檢討在實施土地業權註冊制度時，有關文件是否全屬必需，因為該制度是以權益的註冊而非文件的註冊為

主。在此方面，政府當局獲請檢討條例草案第44(1)(a)(ii)條，並考慮是否適宜規定賣方須向買方提供業權註冊紀錄上當時有效的記項所提述的任何文書的副本、印刷本或節錄。

- (g) 檢討條例草案第44(1)(b)條，並考慮是否適宜規定賣方須向買方提供對土地或租契有影響的任何凌駕性權益的詳情。
- (h) 為方便法案委員會審議條例草案第43條(業權契諾)，政府當局獲請提供文件，解釋該條文的目的是及當中提述的《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條的規定。

秘書須採取的跟進行動

3. 法案委員會察悉，有關“彌償上限的合憲性”的文件載述政府當局對香港地產建設商會(下稱“地產建設商會”)及香港大律師公會(下稱“大律師公會”)進一步提交意見書，就土地業權註冊制度下欺詐個案彌償付款的擬設上限提出的意見所作的回應。主席指示將該文件送交地產建設商會及大律師公會參閱，以便兩者如有任何意見，可向法案委員會提出。

(會後補註：有關文件已在2003年9月30日送交地產建設商會及大律師公會。)

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2003年10月14日(星期二)上午10時45分舉行。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議在下午12時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年10月16日

《土地業權條例草案》委員會
第十四次會議過程

日期： 2003年9月30日(星期二)
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
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
A部：先前會議的續議事項			
000000-000114	主席	致歡迎辭及序辭	
000115-000414	政府當局	政府當局簡介“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)附件A的補遺(立法會CB(1)2501/02-03(01)號文件)	
000415-001044	主席 譚耀宗議員 政府當局	(a) 關注到在政府當局提出把欺詐個案的彌償付款上限設定為3,000萬元的建議下，價值超過3,000萬元的物業的擁有人所獲得的保障 (b) 建議修改在土地業權註冊制度下的擬議安排，令那些因第三者作出欺詐行為而喪失物業業權的無辜擁有人，即使在不知情的買方已全數支付樓款的情況下，也能討回其物業的業權，而不知情的真誠買方亦能藉向彌償基金提出申索，追討損失	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001045-002231	劉健儀議員 主席 政府當局	<p>(a) 彌償付款金額不設上限的其他司法管轄區支付彌償的融資安排</p> <p>(b) 建議在土地業權註冊制度下設定彌償上限(儘管其他司法管轄區並無此類彌償上限)的理據,包括需要把徵費率維持在可以接受的水平</p>	
002232-003608	劉健儀議員 主席 政府當局	<p>(a) 建議調整有關“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A所載價值超過3,000萬元的物業的估計徵費率水平</p> <p>(b) 物業價值超過3,000萬元的擁有人可否就超出彌償保障限額的業權購買保險</p> <p>(c) 比較英國的徵費率與香港土地業權註冊制度下的擬議徵費率</p> <p>(d) 建議在土地業權註冊制度下設定彌償上限(儘管其他司法管轄區並無此類彌償上限)的理由</p> <p>(e) 在政府當局提出把欺詐個案的彌償付款上限設定為3,000萬元的建議下,價值超過3,000萬元的物業的擁有人所獲得的保障</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(a)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第2(b)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
003609-004805	政府當局 主席 劉健儀議員 譚耀宗議員	建議修改在土地業權註冊制度下的擬議安排，令那些因第三者作出欺詐行為而喪失物業業權的無辜擁有人，即使在不知情的買方已全數支付樓款的情況下，也能討回其物業的業權，而不知情的真誠買方亦能藉向彌償基金提出申索，追討損失	政府當局須按會議紀要第2(a)(ii)段所載採取跟進行動
004806-005206	主席	政府當局提供的第二份有關“彌償上限的合憲性”的文件(立法會CB(1)2501/02-03(02)號文件)	秘書須將有關文件送交香港地產建設商會及香港大律師公會參閱，以便兩者如有任何意見，可向法案委員會提出
005207-005554	譚耀宗議員 主席 政府當局	(a) 若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，政府當局會如何處理此情況 (b) 政府當局認為設定彌償上限的做法符合憲法規定，故此不會出現上文(a)項所述的情況	
005555-005912	主席 政府當局	若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，對條例草案其他條文會有何影響	
005913-010125	主席 助理法律顧問	政府當局提供的有關“對草擬問題的回應”的文件(立法會CB(1)2501/02-03(03)號文件)	
010126-011432	劉健儀議員 政府當局 主席 助理法律顧問	在條例草案第34(1)條所訂的5年期屆滿之前及之後，押記令或待決案件重新註冊的法律效力，以及押記令或待決案件在重新註冊後的優先次序	政府當局須按會議紀要第2(c)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
B部：審議條例草案的相關部分			
011433-015252	助理法律顧問 主席 政府當局 譚耀宗議員 劉健儀議員 秘書	第5部：處置 —— 條例草案第29至57條 (a) 與註冊事項的優先次序(例如條例草案第33條)有關的技術問題 (b) 實施土地業權註冊制度所需的擬議程序、表格和文件 (c) 條例草案第43條(業權契諾)的目的及當中提述的《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條的規定 (d) 鑒於擬議土地業權註冊制度是以權益的註冊而非文件的註冊為主，是否適宜規定賣方須向買方提供業權註冊紀錄上當時有效的記項所提述的任何文書的副本、印刷本或節錄(條例草案第44(1)(a)(ii)條) (e) 是否適宜規定賣方須向買方提供對土地或租契有影響的任何凌駕性權益的詳情(條例草案第44(1)(b)條)	政府當局須按會議紀要第2(d)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第2(e)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第2(h)段所載提供所需資料 政府當局須按會議紀要第2(f)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第2(g)段所載採取跟進行動
015253-015439	主席	下次會議日期	