

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)151/03-04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 第十五次會議紀要

日 期：2003年10月14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)
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
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
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

土地註冊處律師
黃惠儀女士

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)2557/02-03號文件 —— 2003年9月19日
第十二次會議的
紀要

立法會CB(1)39/03-04號文件 —— 2003年9月29日
第十三次會議的
紀要)

2003年9月19日及9月29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)38/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬
文件 備的“2003年9月
19日第十二次會
議的跟進事宜”

立法會 CB(1)38/03-04(02)號 —— 立法會秘書處擬備的“2003年9月29日第十三次會議的跟進事宜”文件

立法會 CB(1)38/03-04(03)號 —— 立法會秘書處擬備的“2003年9月30日第十四次會議的跟進事宜”文件

立法會 CB(1)38/03-04(04)號 —— 政府當局提供的有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件

立法會 CB(1)38/03-04(05)號 —— 政府當局提供的有關“對其他問題的回應(第十三及第十四次法案委員會會議)”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) 考慮向公眾人士(特別是律師)清楚表明，只要符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，他們可就擁有人的名字為物業進行查冊。
- (b) 進一步研究業權註冊紀錄的樣式細節，以及在土地業權註冊制度實施之前，就此徵詢法案委員會的意見。
- (c) 就政府當局建議另設長期租契註冊紀錄的做法能否解決香港律師會(“律師會”)所關注的問題，徵詢律師會的意見，並在日後向法案委員會匯報討論結果。

- (d) 有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件)附件2所載英國業權註冊制度的註冊紀錄樣本顯示,“所有權註冊紀錄”有一項限制,當中述明“除非得到註冊處處長的命令,否則所有人對該土地的處置,均不可在未經押記的所有人的同意前予以註冊……”。在此方面,政府當局獲請考慮委員提出的下列關注事項:
- (i) 法定押記或按揭文件通常載有一項條文,訂明借款人如事先未經貸款人書面同意,不得安排或容許就有關物業再作任何法定押記或按揭。委員關注到,雖然在現行契據註冊制度下,未經貸款人書面同意而作出的第二按揭可予註冊,但在土地業權註冊制度下,這類按揭卻可能會由於法定押記施加的限制而未必可予註冊。
 - (ii) 英國制度的註冊紀錄樣本所載述的限制,似乎限制了有關物業的交易,因為對該物業的處置不可未經押記的全部所有人同意而予以註冊。

政府當局獲請處理上文(i)及(ii)項所載委員關注的事項,並確實表明在土地業權註冊制度下有否任何政策上的改變;若有,政府當局獲請說明作出改變的理由,以及解釋在土地業權註冊制度下可如何應付上述兩種情況。

- (e) 委員對於業權註冊紀錄列明“註冊日期”的做法並無異議(業權註冊紀錄樣本載於有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件)附件1),但他們留意到,根據條例草案第33條,在業權註冊紀錄上出現的各事項的優先次序,須按導致各事項註冊的申請呈遞予土地註冊處處長的先後次序決定。政府當局獲請考慮業權註冊紀錄中的“註冊日期”是否較宜以其他用語取代,例如將其改為“呈遞註冊日期”或“交付註冊申請日期”。如要在業權註冊紀錄中保留“註冊日期”,政府當局獲請研究是否需要向公眾人士清楚說明,任何交易一經註冊,註冊日期即為該交易的呈

遞日期(有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件第6段)。

- (f) 考慮助理法律顧問的下述意見：英國制度下設有3個不同的註冊紀錄，分別是物業註冊紀錄、所有權註冊紀錄及押記註冊紀錄。此項安排較為清晰分明，能避免引起混淆。
- (g) 據有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第3段所載，凡有一份支持物業轉售的同意警告書呈遞註冊，但主售賣協議仍未註冊，土地註冊處處長會規定確認人就其本身的購買協議，將一份同意警告書註冊。委員留意到，根據條例草案第32(1)條，處長可向有關人士送達書面通知，要求該人在該通知送達後30日內向處長呈遞將事項註冊的申請。政府當局獲請確實表明，若在該30日限期內沒有向處長呈遞有關申請，處長是否只會拒絕轉售及購買協議的註冊申請，還是會採取其他行動。
- (h) 說明物業轉售的買方可否根據條例草案第70(3)條提出申請，把轉售及購買協議註冊為非同意警告書。政府當局亦獲請研究非同意警告書應有多大限制性，當中須考慮到確保擁有權明確的需要和推行電子化申請的進展。
- (i) 就下述事項徵詢律師會的意見：條例草案第70(2)及33(7)(b)條若一併理解，可否提供法理依據，以作出在有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第4段所述，為在臨時買賣協議或買賣協議等文書加蓋印花期間，按此類協議設定的權益辦理註冊和追溯優先次序的擬議安排。
- (j) 提供《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條的文本，方便法案委員會考慮有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第9段所述條例草案第43條的目的。

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10月21日(星期二)上午8時30分加開一次會議，審議餘下尚未處理的議題。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，已在2003年10月14日發給政府當局及在2003年10月15日發給委員(立法會CB(1)72/03-04號文件)。

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年10月27日

《土地業權條例草案》委員會
第十五次會議過程

日期： 2003年10月14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
000000-000045	主席	通過2003年9月19日及9月29日兩次會議的紀要	
000046-000158	主席	致歡迎辭及序辭	
000159-001308	政府當局	政府當局簡介有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件)	
001309-002614	主席 陳偉業議員 余若薇議員 政府當局	(a) 可透過電腦化業權註冊紀錄進行的各類物業查冊 (b) 建築事務監督發出的命令如何在業權註冊紀錄上顯示出來 (c) 業權註冊紀錄會否載有受益方／申請人的地址；若否，可如何取得該等資料，以及確保該等資料準確無誤	
002615-002943	主席 余若薇議員 政府當局	(a) 是否需要備有兩種而非如英國業權註冊制度的情況一樣，只備一種註冊紀錄樣式 (b) 公眾人士有權就擁有人的名字為物業進行查冊，而此點須向公眾人士(特別是律師)清楚表明	政府當局須按會議紀要第3(a)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
002944-003653	主席 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 質疑應否在長期租契註冊紀錄中，用“承租人”一詞來表示在長期租契下物業的不分割份數權益的個別承讓人</p> <p>(b) 需要另設長期租契註冊紀錄，以解決香港律師會(“律師會”)對某些個案例如雍景臺等物業的情況所關注的問題</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動</p>
003654-004700	主席 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 關注到目前未經第一承按銀行同意而作出的第二按揭，在現行契據註冊制度下雖可予註冊，但在土地業權註冊制度下卻不知是否同樣可予註冊</p> <p>(b) 關注到英國制度的註冊紀錄樣本所載述的限制，似乎限制了有關物業的交易，因為對該物業的處置不可未經押記的全部所有人同意而予以註冊</p> <p>(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件附件2)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(d)(ii)段所載提供所需資料</p>
004701-004838	主席 余若薇議員	條例草案中“租契”、“長期租契”、“擁有人”及“承租人”的定義(條例草案第2條)，以及因而在長期租契註冊紀錄中採用“承租人”一詞	
004839-005308	主席 何俊仁議員 政府當局	<p>(a) 長期租契餘下租賃期的押記，會否對有關物業的不分割份數構成影響</p> <p>(b) 信託文書及當中載述的限制應如何註冊</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005309-005758	主席 劉健儀議員 政府當局	<p>(a) 買賣協議會註冊為警告書還是一項處置</p> <p>(b) 把衡平法按揭註冊為第二份同意警告書，以及此舉對按揭的可強制執行性所構成的影響</p> <p>(立法會 CB(1)38/03-04(04)號文件附件2及條例草案第2條)</p>	
005759-010510	主席 余若薇議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>(a) 建議業權註冊紀錄中的“註冊日期”以其他用語取代，例如將其改為“呈遞註冊日期”或“交付註冊申請日期”(業權註冊紀錄樣本載於有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會 CB(1)38/03-04(04)號文件)附件1)(條例草案第33條)</p> <p>(b) 評論香港及英國制度的註冊紀錄樣本(立法會 CB(1)38/03-04(04)號文件附件1及2)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動</p>
010511-010720	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對其他問題的回應(第十三及第十四次法案委員會會議)”的文件(立法會 CB(1)38/03-04(05)號文件)第1至3段	
010721-011643	主席 何俊仁議員 政府當局	<p>(a) 信託文書及當中載述的限制應如何註冊</p> <p>(b) 土地註冊處處長有責任確保對支持註冊的文件所述限制的解釋正確，以及在有懷疑的情況下，拒絕有關的註冊申請(條例草案第77(1)(c)條)</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011644-014116	主席 劉健儀議員 余若薇議員 政府當局	<p>(a) 在一份支持物業轉售的同意警告書呈遞註冊，但主售賣協議仍未註冊的情況下，土地註冊處處長是否有責任規定確認人就其本身的購買協議，將一份同意警告書註冊(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件第3段及條例草案第32條)</p> <p>(b) 土地註冊處處長須擔當上文(a)項所述職責的需要及對該項安排所構成的影響的關注</p> <p>(c) 轉售協議可否根據條例草案第70(3)條註冊為非同意警告書，以支持對有關物業享有權益的聲稱(條例草案第70(3)條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(g)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(h)段所載提供所需資料</p>
014117-014228	主席 余若薇議員 政府當局	澄清是否所有將事項註冊的申請均會列入業權註冊紀錄中“申請紀錄(等待註冊的申請)”的部分，以及該等申請的優先次序是否按呈遞申請的日期決定	
014229-014512	主席 余若薇議員 劉健儀議員	建議加開會議	
014513-014829	政府當局	政府當局簡介有關“對其他問題的回應(第十三及第十四次法案委員會會議)”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第4及5段	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014830-015706	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 條例草案第 70(2) 及 33(7)(b)條若一併理解，可否提供法理依據，以作出為在臨時買賣協議或買賣協議等文書加蓋印花期間，按此類協議設定的權益辦理註冊和追溯優先次序的擬議安排(立法會 CB(1)38/03-04(05)號文件第4段) (b) 上文(a)項所述擬議安排的利弊	政府當局須按會議紀要第3(i)段所載採取跟進行動
015707-015740	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對其他問題的回應(第十三及第十四次法案委員會會議)”的文件(立法會 CB(1)38/03-04(05)號文件)第6至9段	政府當局須按會議紀要第3(j)段所載提供所需資料
015741-015913	主席	下次會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年10月27日