

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)275/03-04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 第十六次會議紀要

日 期：2003年10月21日(星期二)
時 間：上午8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
石禮謙議員, JP
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
陳偉業議員
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

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)89/03-04號文件 —— 2003年9月30日
第十四次會議的
紀要)

2003年9月30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(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本)

2. 主席請委員留意下述在會議席上提交的意見書：

- 香港地產建設商會就政府當局第二份有關“彌償上限的合憲性”的文件提交的意見書。

3. 主席又指出，香港大律師公會或能在2003年11月初就政府當局第二份有關“彌償上限的合憲性”的文件提交意見書。委員同意待稍後收到大律師公會的意見書時，才處理香港地產建設商會的意見書。

(會後補註：香港地產建設商會的意見書(立法會CB(1)126/03-04(01)號文件)已在2003年10月21日發給委員。)

4. 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

5. 應法案委員會之請，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 條例草案第61(2)條訂明，凡未成年人所作的註冊土地處置已予註冊，而接受該項處置的人是真誠地行事，並已就該項處置付出有值代價，以及該未成年人未成年的事實，在該項處置註冊之前，從未有向該人披露，則該項處置不得純粹由於作出處置的人未成年而被判無效。委員留意到，此項安排有別於現行法例，因為根據現行法例，有關處置可被判無效。為方便法案委員會研究此事，政府當局獲請說明在英國業權註冊制度下如何處理未成年人所作的處置，特別是該制度有否採用類似條例草案第61(2)條所訂的安排。
- (b) 在研究條例草案第61(2)條時，委員曾提出意見，認為條例草案應訂立一項條文，以簡明扼要的用語清楚述明，任何人一旦註冊為物業擁有人，即享有絕對業權，但在某些情況下，例如當買方知道出售物業的人是一名未成年人的時候，則屬例外。鑒於政府當局認為條例草案第61條與第21條(註冊的效力)有關，委員關注到第21條本身未能完全達致上述目的，而該條文以其現時的寫法而言，亦嫌重複累贅。為解決委員關注的問題，政府當局獲請研究可如何改善有關條文的結構和寫法，以使用一項單獨的條文，以簡明扼要的用語清楚述明註冊的效力和任何例外情況。
- (c) 根據條例草案第62條，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，則土地註冊處處長在獲得令他信納的關於該人死亡的證明時，須將死者的姓名從有關的業權註冊紀錄上刪除。為方便法案委員會考慮應將死者的姓名從業權註冊紀錄刪去，還是保留在業權註冊紀錄內，作為一項過往的記錄，政府當局獲請採取以下行動：

- (i) 舉例解釋聯權共有人死亡時產生的傳轉如何進行，並提供在此情況下的業權註冊紀錄樣本。政府當局亦獲請研究擬議安排是否已在第62條中清楚反映出來。
- (ii) 助理法律顧問認為，若註冊押記的聯權共有押記人去世，該註冊押記在其死後應繼續有效，而死者的姓名亦應可透過業權註冊紀錄追查得到。有鑒於此，委員關注到每當業權註冊紀錄所載的詳情有變時，實際上會如何進行有關程序。政府當局獲請列舉數例，說明實際上會如何進行有關程序，以及提供業權註冊紀錄樣本，顯示如何在條例草案第10條的規定範圍內，在業權註冊紀錄中註明修改的事項。關於此點，政府當局亦獲請提供另一樣本，顯示若物業涉及較繁複的轉移，例如制止令、信託文件等，此種情況會如何在業權註冊紀錄中示明。若政府當局在製備有關樣本的過程中注意到有些事項未有定案，政府當局獲請向法案委員會一一指出。
- (iii) 條例草案第62(1)條訂明，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，餘下的聯權共有人或承租人須受符合下述說明的權益規限：該名已去世聯權共有人在緊接他死亡之前，是在該等權益的規限下持有該土地、押記或租契的；該等權益是沒有註冊的；以及該等權益是可針對該土地或租契而強制執行的。政府當局獲請確實表明，當局的政策目的，是否要餘下的聯權共有人或承租人須受與已去世聯權共有人死亡之前相同的權利及產權負擔所規限。換言之，聯權共有人死亡時產生的傳轉，除令擁有權改變外，並不會改變現狀；而餘下的聯權共有人持有有關土地時，亦須受與以往一模一樣的權利及產權負擔所規限，當中沒有任何更改。若當局的政策目的確實如此，政府當局獲請改善第62(1)條的寫法，以清楚表明此項政策目的。

- (iv) 就條例草案第62(2)(b)條而言，政府當局獲請解釋物業買方可如何得知遺產稅已按照《遺產稅條例》(第111章)的條文准予延期繳付，以及准予延期繳付遺產稅會如何影響土地業權註冊制度下物業的註冊及買方的權益，尤其是因遺產稅延期繳付而對財產施加押記的時候。政府當局亦獲請考慮助理法律顧問的下述意見：註冊押記並非一項應課遺產稅的土地權益，因此未必需要在條例草案第62(2)(a)條中提述。
- (d) 一如第62(1)條的情況，改善條例草案第65條的寫法，以便清楚表明在死亡時產生的傳轉除令擁有權改變外，並不會改變現狀此項政策目的。換言之，在註冊土地的擁有人死亡後，註冊為擁有人的遺產代理人持有有關土地，須受與以往一模一樣的權利及產權負擔所規限，當中沒有任何更改。
- (e) 條例草案第67條就清盤時產生的傳轉作出規定，政府當局獲請就此方面考慮在土地業權註冊制度下應如何處理接管財產的事宜。
- (f) 研究是否需要把根據法庭命令以受託人身份對註冊土地享有權利的人，納入條例草案第68條的涵蓋範圍內。
- (g) 就條例草案第69條而言，政府當局獲請採取以下行動：
- (i) 修改第69條的標題，清楚表明不得記入業權註冊紀錄的是信託的詳情，而非信託本身。
- (ii) 第69(1)及(2)條規定，土地註冊處處長不得在業權註冊紀錄上記入信託的詳情。由於限制令屬例外，政府當局獲請考慮對該兩項條文作出修正，清楚表明兩者均須受條例草案與限制令有關的條文規限。政府當局亦獲請提供樣本，顯示如何把限制令記入業權註冊紀錄內。

- (h) 考慮在條例草案第80(1)條中加入新增的(c)項，訂明同一條文的(a)或(b)項未有包括在內的其他情況。舉例而言，據政府當局所述，倘註冊擁有人的姓名或名稱印錯，對該擁有人的權益構成關鍵性影響(因而不在第80(1)(a)條的涵蓋範圍內)，土地註冊處處長可在有相關證明文件支持下，更正有關錯誤。在此情況下，便沒有需要徵求所有有利害關係的人的同意(因而不在第80(1)(b)條的涵蓋範圍內)。
- (i) 為方便法案委員會研究條例草案第81條(原訟法庭作出的更正)，政府當局獲請提供文件，闡釋該條文的實質內容及相關事項。在此方面，法案委員會察悉，尋求作出更正的程序已載於題為“錯誤、更正及彌償 —— 補充文件”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(04)號文件)。
- (j) 條例草案第88條訂明，“凡有疑問或難題或本條例並無作出規定的事項時”，土地註冊處處長可向原訟法庭申請在法律原則方面的指示。政府當局獲請採取以下行動：
 - (i) 鑒於“本條例並無作出規定的事項”範圍十分廣泛，政府當局獲請解釋第88條背後的政策目的和訂立該條文所依循的理據，並界定該條文賦予土地註冊處處長的權力範圍。
 - (ii) 說明有否其他擔任類似職位的政府官員，享有與土地註冊處處長在第88條下所享有者相若的權力。
 - (iii) 鑒於第88條是在條例草案第10部這個關於上訴的部分內，政府當局獲請澄清土地註冊處處長是否只在處理上訴個案時，才會行使該條文所訂的權力。

下次會議日期

6. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2003年10月28日(星期二)上午10時45分舉行。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議在上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年11月10日

**《土地業權條例草案》委員會
第十六次會議過程**

日期： 2003年10月21日(星期二)
時間： 上午8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
000000-000156	主席	致序辭及提述香港地產建設商會就政府當局第二份有關“彌償上限的合憲性”的文件所提交的意見書(在會議席上提交並於會後發給委員(立法會 CB(1)126/03-04(01) 號文件))	
000157-000214	主席	通過2003年9月30日會議的紀要	
第6部：文書 —— 條例草案第58至61條			
000215-001318	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 鄧兆棠議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 需要在《印花稅條例》(第117章)中加設一個稱為“註冊土地”的新項目，以顧及與土地權益有關的文件在現行契據註冊制度與新的土地業權註冊制度下所具有的不同法律效力，因為現行制度以文件的註冊為主，新制度則以權益的註冊為主，而該兩個制度在條例草案制定成為法例之後，將會同時實施一段時間(條例草案第59條) (b) 對《印花稅條例》作出的相應修訂為契據註冊制度與土地業權註冊制度提供的銜接機制(條例草案附表2第40段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 就委員關注到條例草案第59(2)條的規定可能會拖慢警告書、制止令或限制令的註冊一事，澄清有關規定</p> <p>(d) 未能按照《印花稅條例》的規定為文書加蓋印花所造成的影響(《印花稅條例》第15(2)條)</p>	
001319-001610	主席 劉健儀議員 政府當局	就保留土地業權紀錄而言，條例草案第60條能否為下述事宜作出準備：這方面的技術發展或政府當局與法律界日後就此議定的安排(條例草案第60條)	
001611-004854	主席 何俊仁議員 鄧兆棠議員 劉健儀議員 余若薇議員 譚耀宗議員 政府當局	<p>討論與條例草案第61條有關的事項：</p> <p>(a) 澄清條例草案第61(2)條所包含的政策改變如下：與現行法例不同，凡未成年人所作的處置已予註冊，而接受該項處置的人是真誠地行事，並已就該項處置付出有值代價，以及該未成年人未成年的事實，在該項處置註冊之前，從未有向該人披露，則該項處置不得純粹由於作出處置的人未成年而被判無效。</p> <p>(b) 任何處置若涉及未成年人，該處置的一方可如何聲稱其不知道有關的未成年人尚未成年</p> <p>(c) 土地註冊處是否有責任查明在物業處置中有否任何一方為未成年人</p>	政府當局須按會議紀要第5(a)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>(d) 未成年人可否處理註冊土地(條例草案第61(1)條)；若否，未成年人處理註冊土地，對有關交易的效力會有何影響，特別是對有關物業其後的買方所造成的影響</p> <p>(e) 關注到在業權註冊紀錄中未成年人的姓名後加上“未成年人”字樣，並非一項強制性規定，因此，條例草案第61(3)條未必能夠為未成年人提供預期的保障</p> <p>(f) 律師在處理涉及未成年人的物業處置時，有責任確保在業權註冊紀錄中未成年人的姓名後加上“未成年人”字樣</p> <p>(g) 關注到條例草案第21條未能完全達致下述目的：以簡明扼要的用語清楚述明，任何人一旦註冊為物業擁有人，即享有絕對業權，但在某些情況下，例如當買方知道出售物業的人是一名未成年人的時候，則屬例外</p> <p>(h) 關注到條例草案第21條現時的寫法重複累贅</p>	<p>政府當局須按會議紀要第5(b)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
第7部：傳轉及信託 —— 條例草案第62至69條			
004855-011525	主席 余若薇議員 何俊仁議員 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>討論條例草案第62條：</p> <p>(a) 凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，應將死者的姓名從業權註冊紀錄上刪除，還是保留在業權註冊紀錄內，作為一項過往的記錄(條例草案第62條)</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，若註冊押記的聯權共有押記人去世，該註冊押記在其死後應繼續有效，而死者的姓名亦應可透過業權註冊紀錄追查得到</p> <p>(c) 若物業涉及較繁複的轉移，例如制止令、信託文件等，此種情況會如何在業權註冊紀錄中示明</p> <p>(d) 澄清聯權共有人死亡時產生的傳轉除令擁有權改變外，並不會改變現狀(條例草案第62(1)條)</p> <p>(e) 延期繳付遺產稅會如何影響土地業權註冊制度下有關物業的註冊及買方的權益，尤其是因不繳付遺產稅而就遺產稅對財產施加押記的時候，而有關律師在進行交易前有責任確定遺產稅是否已經繳付(條例草案第62(2)條及《遺產稅條例》(第111章)第18(1)條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第5(c)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第5(c)(ii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第5(c)(ii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第5(c)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第5(c)(iv)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
		(f) 助理法律顧問認為，註冊押記並非一項應課遺產稅的土地權益，因此未必需要在條例草案第62(2)(a)條中提述	政府當局須按會議紀要第5(c)(iv)段所載採取跟進行動
011526-011809	主席 余若薇議員 劉健儀議員 助理法律顧問6 政府當局	(a) 澄清唯一擁有人或分權共有人死亡時產生的傳轉，在土地業權註冊制度下不會構成並無付出有值代價的轉移(條例草案第63條) (b) 澄清干預死者遺產處理的無權遺囑執行人，在土地業權註冊制度下不會註冊為註冊土地的擁有人(條例草案第63條) (c) 證實遺囑認證書及遺產管理書會在業權註冊紀錄上示明	
011810-012135	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第64條	
012136-012156	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第65條	政府當局須按會議紀要第5(d)段所載採取跟進行動
012157-012318	主席 何俊仁議員 政府當局	對外地發出的死亡證明書作出認證的規定	
012319-012550	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第66條	
012551-012725	主席 何俊仁議員 余若薇議員 政府當局	在土地業權註冊制度下應如何處理接管財產的事宜(條例草案第67條)	政府當局須按會議紀要第5(e)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
012726-013000	主席 余若薇議員 助理法律顧問6 政府當局	需要把根據法庭命令以受託人身份對註冊土地享有權利的人，納入條例草案第68條的涵蓋範圍內(條例草案第2及68條)	政府當局須按會議紀要第5(f)段所載採取跟進行動
013001-013248	主席 何俊仁議員 余若薇議員 政府當局	(a) 條例草案第69條的標題 (b) 如何把限制令記入業權註冊紀錄內(條例草案第69條)	政府當局須按會議紀要第5(g)(i)段所載採取跟進行動 政府當局須按會議紀要第5(g)(ii)段所載採取跟進行動
第8部：警告書及對處置的限制 —— 條例草案第70至79條			
013249-013352	主席	提述第8部：警告書及對處置的限制 —— 條例草案第70至79條	
第9部：更正及彌償 —— 條例草案第80至87條			
013353-014612	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	需要在條例草案第80(1)條中加入新增的(c)項，訂明同一條文的(a)或(b)項未有包括在內的其他情況，以及此舉所帶來的影響	政府當局須按會議紀要第5(h)段所載採取跟進行動
014613-014811	主席 政府當局	需要提供文件，闡釋條例草案第81條的實質內容及相關事項，以便研究該項條文	政府當局須按會議紀要第5(i)段所載提供所需資料
014812-015027	主席 何俊仁議員 助理法律顧問6	提述條例草案第82至87條	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
第10部：上訴 —— 條例草案第88至91條			
015028-015813	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 政府當局	(a) 關注到土地註冊處處長可向原訟法庭申請在法律原則方面的指示的事項範圍廣泛，以及有需要界定條例草案第88條賦予土地註冊處處長的權力範圍 (b) 條例草案第88條背後的政策目的，以及訂立該條文所依循的理據	政府當局須按會議紀要第5(j)段所載提供所需資料 政府當局須按會議紀要第5(j)段所載提供所需資料
015814-020004	主席 助理法律顧問6	就土地註冊處處長所作的決定提出上訴與提出司法覆核的分別(條例草案第89條)	
020005-020038	主席 政府當局	政府當局簡介條例草案第90及91條	
020039-020235	主席 石禮謙議員 政府當局	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2003年11月10日