

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)311/03-04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 第十七次會議紀要

日 期：2003年10月28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)  
黃宏發議員, JP  
劉健儀議員, JP  
譚耀宗議員, GBS, 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  
石禮謙議員, 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

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

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)151/03-04號文件 —— 2003年10月14日  
第十五次會議的  
紀要)

2003年10月14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)38/03-04(02)號 —— 立法會秘書處擬  
文件 備的“2003年9月  
29日第十三次會  
議的跟進事宜”

立法會CB(1)149/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬  
文件 備的“2003年10月  
14日第十五次會  
議的跟進事宜”

立法會CB(1)149/03-04(02)號 —— 政府當局提供的  
文件 有關“對其他問  
題的補充回應(隱  
含契諾)”的文件

立法會CB(1)149/03-04(03)號 —— 政府當局提供的  
文件 有關“錯誤註冊的  
警告書”的文件

立法會CB(1)38/03-04(05)號 —— 政府當局提供的  
文件 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) 就條例草案第43條而言，政府當局獲請採  
取以下行動：

- (i) 委員察悉，新的土地業權註冊制度與  
現行契據註冊制度的不同之處，在於  
前者是以權益的註冊而非文件的註冊  
為主。在土地業權註冊制度下，隱含  
契諾會在所轉移的有關權益註冊後生  
效，而不是在有關文件註冊後生效。  
因此，委員認為不宜在第43(a)條中訂  
明，條例草案的條文並不影響《物業  
轉易及財產條例》(第219章)第35條(隱  
含契諾)的實施。關於此點：

—— 政府當局獲請考慮對第43(a)條  
和條例草案內其他相關條文作出修  
正，使其切合實際情況；及

—— 政府當局獲請與助理法律顧問  
聯絡，探討可如何改善第43條的寫  
法，以清楚說明隱含契諾會在所轉  
移的有關權益註冊後生效此項政策  
目的。

- (ii) 《物業轉易及財產條例》第35(2)條訂明，根據第35條隱含的契諾，可在轉讓契或法庭押記中予以摒除、改變或擴大。委員關注到，在土地業權註冊制度下會如何處理已摒除、改變或擴大的隱含契諾。鑒於條例草案第43(b)條規定，對《物業轉易及財產條例》第35條所隱含的契諾的提述，不得記入業權註冊紀錄內，委員要求政府當局澄清會否把已摒除、改變或擴大的隱含契諾記入業權註冊紀錄內，而條例草案又有否就此作出明文規定。
  - (iii) 政府當局獲請考慮發出在土地業權註冊制度下如何處理隱含契諾的指引，供執業律師參考。
- (b) 政府當局獲請就委員對警告書的不當註冊所提出的關注事項和意見，採取下列行動：
- (i) 確保條例草案第73條與普通法的規定相符。在此方面：
    - 政府當局獲請研究香港及外地的案例，並指出按照普通法在侵權方面的原則，任何人如因警告書不當地註冊而蒙受損失，可否申索損害賠償。若然，政府當局獲請舉例說明在甚麼情況下可提出該等索償要求；
    - 政府當局獲請詳細解釋其下述觀點：條例草案第73條是一項澄清現行法例的條文，而並無改變現行法例；及
    - 政府當局獲請澄清第73條中“錯誤地並且無合理因由”一語，是否一項針對索償要求而施加的新條件。
  - (ii) 確保現行契據註冊制度與新的土地業權註冊制度一致，因為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。在此方面，政府當

局獲請研究是否需要修訂《土地註冊條例》(第128章)的相關條文。

- (iii) 確保條例草案第73條中“wrongful”(“錯誤的”)及“wrongfully”(“錯誤地”)這兩個用詞的中、英文本一致。鑒於委員關注到，上述兩詞的中文本未能準確地反映兩詞的涵義，政府當局獲請對該兩個用詞的中文本作適當修改。
- (iv) 研究條例草案第73條以其現時的寫法而言，是否足以清楚反映有關的政策目的。
- (c) 在政府當局闡釋條例草案第92條(地段界線的釐定)的實質內容和一般政策事宜所提供的文件中，政府當局獲請述明有關的政策目的、有關各方(例如測量師)的意見，以及政府當局對該等意見的回應。
- (d) 說明條例草案第94條所訂“陳詞機會”一詞的涵義，與該詞在其他條例(例如《證券及期貨條例》(第571章))中的涵義有否任何分別。
- (e) 政府當局曾表示，條例草案第95條(處長以外的其他人向原訟法庭提出申請)以《物業轉易及財產條例》第12條(賣方及買方向法院提出的申請)為藍本，是一項較以往有所改善的程序。就此，委員關注到條例草案第95條的適用範圍遠較《物業轉易及財產條例》第12條為廣。關於此點：
  - (i) 政府當局獲請說明把條例草案第95條的適用範圍擴大的背景和理據，包括：
    - 第95條適用於“享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契中的權益的人”，而非《物業轉易及財產條例》第12條規定的“土地的賣方或買方”，理據何在；
    - 第95條適用於“關於土地、押記或租契的業權，或土地、押記或租契的權益的任何問題”，而非

《物業轉易及財產條例》第12條規定的“土地售賣或土地交換的任何合約所引起的任何問題，或與該等合約有關的任何問題”，理據何在；及

—— 香港律師會在此方面的意見。

(ii) 政府當局獲請提供文件，回應委員所提出的下列關注事項：

—— 有關誰會被視為條例草案第95條所載“享有註冊土地中的權益的人”此點並不清楚。這類人可能不包括買方，或受若干限制令或押記規限的業權擁有人。此點含糊不清，可能會令人爭議某人是否享有註冊土地中的權益，以及其可否根據第95條向原訟法庭提出申請；及

—— 第95條對“呈請”的提述已不合時宜，因為市民大眾現在甚少會藉呈請，就業權問題向原訟法庭提出申請。

(iii) 政府當局獲請研究是否需要修訂《物業轉易及財產條例》第12條，以改善現行程序。

(iv) 政府當局獲請就條例草案第95條所涉程序訂立規則。

(f) 就條例草案第96條而言，政府當局獲請採取以下行動：

(i) 解釋如何訂定第96(1)至(6)條中的各級罰則，以及說明該等罰則與其他罪行的訂定罰則比較如何。

(ii) 改善第96(1)條中文本的寫法，因為委員認為當中的“尋求將”是一些多餘的中文字眼。

(g) 就條例草案第100條而言，政府當局獲請採取以下行動：

- (i) 第100(1)(zi)條訂明可藉規例賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項、為彌償基金借入款項及將彌償基金款項投資。政府當局獲請研究是否適宜賦權處處長為彌償基金借入款項，並對該條文相應作出修正。
- (ii) 第100(1)(zm)條訂明房屋及規劃地政局局長可就為申索彌償而提起法律程序的程序訂立規例。政府當局獲請澄清此點，並說明訂立該條文所依循的理據。
- (iii) 闡釋第100(3)(a)條賦權房屋及規劃地政局局長豁免任何人遵守有關規例的理由。
- (iv) 在有需要時就第100條的其他條文作出解釋。

#### 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11月11日(星期二)上午10時45分舉行。

#### **III. 其他事項**

5. 議事完畢，會議在下午12時40分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年11月12日





| 時間標記          | 發言者        | 主題   | 需要採取的行動  |
|---------------|------------|--|--|
|               |            | <p>冊的文件中追查得到，並會在業權註冊紀錄上註明(條例草案第10(3)(k)條)</p> <p>(d) 需要制訂在土地業權註冊制度下如何處理隱含契諾的指引，供執業律師參考</p> <p>(e) 關注到下述需要所帶來的影響：在土地業權註冊制度下，需要確定文書所包含的權益並把該等權益註冊，而非如契據註冊制度下般只須將有關文書註冊</p> <p>(f) 澄清條例草案第43(b)條旨在規定對隱含契諾的提述“不得”記入業權註冊紀錄內，而不是如立法會CB(1)149/03-04(02)號文件第7段所述，“不需”記入業權註冊紀錄內</p> <p>(g) 認為不宜在條例草案第43(a)條中訂明，條例草案的條文並不影響《物業轉易及財產條例》第35條的實施，因為契據註冊制度與土地業權註冊制度的註冊焦點不同，將會以不同的方式運作；因此，在土地業權註冊制度下實施《物業轉易及財產條例》第35條，方式將與在契據註冊制度下實施該條文有所不同</p> | <p>段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(a)(iii)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(a)(i)段所載採取跟進行動</p> |
| 003511-003923 | 主席<br>政府當局 | 政府當局簡介有關“錯誤註冊的警告書”的文件(立法會CB(1)149/03-04(03)號文件)  |  |

| 時間標記          | 發言者  | 主題  | 需要採取的行動  |
|---------------|--|---|--|
| 003924-010819 | 主席<br>譚耀宗議員<br>何俊仁議員<br>劉健儀議員<br>黃宏發議員<br>政府當局 | <p>就警告書的不當註冊進行討論：</p> <p>(a) 如因警告書不當地註冊而向某人申索損害賠償，但該人沒有能力支付有關賠償，在此情況下可採取甚麼行動</p> <p>(b) 按照普通法在侵權方面的原則，任何人如因警告書不當地註冊而蒙受損失，可否申索損害賠償。若然，在甚麼情況下可提出該等索償要求(條例草案第 73 條及立法會 CB(1)149/03-04(03) 號文件第14段)</p> <p>(c) 關注到“wrongful”(“錯誤的”)及“wrongfully”(“錯誤地”)這兩個用詞的中、英文本是否一致(條例草案第 73 條及立法會 CB(1)149/03-04(03) 號文件第14(2)段)</p> <p>(d) 證實條例草案第73條旨在澄清而並無改變現行法例</p> <p>(e) 條例草案第73條中“錯誤地並且無合理因由”一語，是否一項針對上文(a)項所述的索償要求而施加的新條件</p> <p>(f) 關注到若針對上文(a)項所述的索償要求而施加上文(e)項所載的新條件，現行契據註冊制度與新的土地業權註冊制度是否一致</p> | <p>政府當局須按會議紀要第 3(b)(i) 及 (iv) 段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第 3(b)(iii) 段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第 3(b)(i) 段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第 3(b)(i) 段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第 3(b)(ii) 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  |
|---|---------------------------------------|--|--|
| <p><b>B部：審議條例草案的相關部分</b></p> <p>第11部：雜項 —— 條例草案第92至102條</p> |                                       |  |  |
| 010820-011114   | 主席<br>政府當局                            | 條例草案第92條關於釐定地段界線的新條文   | 政府當局須按會議紀要第3(c)段所載提供所需資料   |
| 011115-011327   | 主席<br>政府當局                            | 就條例草案第93條作出澄清  |  |
| 011328-011547   | 主席<br>政府當局                            | 條例草案第94條所訂“陳詞機會”一詞的涵義，與該詞在其他條例中的涵義有否任何分別(條例草案第6、79及94條)  | 政府當局須按會議紀要第3(d)段所載提供所需資料   |
| 011548-013629   | 主席<br>何俊仁議員<br>劉健儀議員<br>余若薇議員<br>政府當局 | <p>討論條例草案第95條：</p> <p>(a) 把第95條的適用範圍擴大的背景和理據</p> <p>(b) 關注到第95條經擴大的適用範圍似乎太闊，容易引起混淆，因而對提交有關申請未必有幫助</p> <p>(c) 關注到誰會被視為條例草案第95條所載“享有註冊土地中的權益的人”，此點並不清楚</p> <p>(d) 認為在今時今日，市民大眾已甚少藉呈請，就業權問題向原訟法庭提出申請</p> <p>(e) 需要就條例草案第95條所涉程序訂立規則</p> | <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(i)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(ii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(ii)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(e)(iv)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   |
|---------------|-------------------------------|---|---|
|               |                               | (f) 澄清條例草案第95條只處理在土地業權註冊制度下提交有關申請的事宜，至於在契據註冊制度下提交有關申請，則由《物業轉易及財產條例》第12條規管   | 政府當局須按會議紀要第3(e)(iii)段所載採取跟進行動                                   |
| 013630-014217 | 主席<br>劉健儀議員<br>余若薇議員<br>政府當局  | (a) 如何訂定條例草案第96(1)至(6)條中的各級罰則，以及該等罰則與其他罪行的訂定罰則比較如何<br><br>(b) 認為在條例草案第96(1)條中文本內若干地方出現的“尋求將”是一些多餘的中文字眼  | 政府當局須按會議紀要第3(f)(i)段所載提供所需資料<br><br>政府當局須按會議紀要第3(f)(ii)段所載採取跟進行動 |
| 014218-014310 | 主席<br>政府當局                    | 政府當局簡介條例草案第97條  |   |
| 014311-014602 | 主席<br>何俊仁議員<br>助理法律顧問<br>政府當局 | 條例草案第98條所提述的“規例”的涵義   |   |
| 014603-014743 | 主席<br>政府當局                    | 政府當局簡介條例草案第99條  |   |
| 014744-015114 | 主席<br>何俊仁議員<br>助理法律顧問<br>政府當局 | 討論條例草案第100條：<br><br>(a) 是否適宜賦權土地註冊處處長為彌償基金借入款項(第100(1)(zi)條)<br><br>(b) 房屋及規劃地政局局長根據第100(1)(zm)條就為申索彌償而提起法律程序的程序訂立規例的權力<br><br>(c) 證實房屋及規劃地政局局長只有權訂明任何根據條 | 政府當局須按會議紀要第3(g)(i)段所載採取跟進行動<br><br>政府當局須按會議紀要第3(g)(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>例草案明文准予訂明的事情(第100(1)(zn)條)</p> <p>(d) 第100(3)(a)條賦權房屋及規劃地政局局長豁免任何人遵守有關規例的理由</p> | <p>政府當局須按會議紀要第3(g)(iii)及(iv)段所載提供所需資料</p> |
| 015115-015200 | <p>主席<br/>政府當局</p> | <p>政府當局簡介條例草案第101及102條</p>   |   |
| 015201-015238 | <p>主席</p>          | <p>下次會議日期</p>  |   |

立法會秘書處  
 議會事務部1  
 2003年11月12日