

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)525/03-04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 第十八次會議紀要

日 期：2003年11月25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  
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

缺席委員：黃宏發議員, JP  
鄧兆棠議員, JP  
葉國謙議員, 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

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)275/03-04號文件 —— 2003年10月21日  
第十六次會議的  
紀要

立法會CB(1)311/03-04號文件 —— 2003年10月28日  
第十七次會議的  
紀要)

2003年10月21日及10月28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(03)號 —— 立法會秘書處擬  
文件 備的“2003年9月  
30日第十四次會  
議的跟進事宜”

經辦人／部門

- 立法會CB(1)149/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2003年10月14日第十五次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)274/03-04(01)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2003年10月21日第十六次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)274/03-04(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的“2003年10月28日第十七次會議的跟進事宜”
- 立法會CB(1)274/03-04(03)號文件 —— 政府當局提供的有關“業權保險”的文件
- 立法會CB(1)274/03-04(04)號文件 —— 政府當局提供的有關“對其後押記的限制”的文件
- 立法會CB(1)274/03-04(05)號文件 —— 政府當局提供的有關“處長對業權註冊紀錄作出更正”的文件
- 立法會CB(1)274/03-04(06)號文件 —— 政府當局提供的有關“錯誤註冊的警告書”的補充文件
- 立法會CB(1)149/03-04(03)號文件 —— 政府當局提供的第一份有關“錯誤註冊的警告書”的文件
- 立法會CB(3)210/02-03號文件 —— 條例草案文本
- 立法會CB(1)274/03-04(07)號文件 —— 政府當局提供的有關“條例草案第11部 —— 雜項條文”的文件

立法會LS12/03-04號文件 —— 助理法律顧問擬備的有關“對《土地業權條例草案》附表2所載相應修訂建議的觀察分析”的文件)

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) 在討論有關“業權保險”的文件(立法會CB(1)274/03-04(03)號文件)時，政府當局引述了報章對美國在業權保險運作上的經驗的一些報道。為方便法案委員會研究此事項，政府當局獲請提供有關的報章報道。
- (b) 法案委員會欣悉，政府當局同意在條例草案第80(1)條中加入新的(c)項，訂明如因文書上的錯誤而導致業權註冊紀錄出錯或有所遺漏，土地註冊處處長在獲提供相關輔證文件的情況下，可更正有關錯誤或遺漏(立法會CB(1)274/03-04(05)號文件)。委員認為，該新項目的涵蓋範圍應局限於所建議的事項；與此同時，作出更正的權力亦應由土地註冊處處長本人行使，而不可轉授予他人。政府當局獲請在擬備有關的委員會審議階段修正案時，考慮上述意見。
- (c) 委員關注到，新界的土地界線並不清晰，而一些小型屋宇的實際位置，更與在有關界線圖上所示位置有出入。就此，政府當局獲請說明有否計劃處理該等問題；若然，計劃如何解決該等問題。

秘書須採取的跟進行動

秘書

4. 在審閱政府當局有關“業權保險”的文件(立法會CB(1)274/03-04(03)號文件)時，委員得悉本港現時只有一間公司提供業權保險服務。委員同意由秘書與該公司聯絡，索取與下列事項有關的資料：

- (a) 據立法會CB(1)274/03-04(03)號文件第6段所載，業權保單的保費一般按物業價值的某個百分比支付。法案委員會雖明白所採用的百分比會因情況而異，但仍邀請該公司就此說明：
- (i) 一般而言，在香港及其他國家(例如美國)會採用哪個百分比幅度，尤其是當物業的價值超過3,000萬元的時候；及
- (ii) 在新的土地業權註冊制度實施後，香港一般採用的百分比幅度會否有所調整，換言之，保費是否有可能增加或減少。
- (b) 鑒於業權保險在香港並不普遍，在土地業權註冊制度下，業權保險能否補足彌償計劃；若然，該保險制度能在多大程度上作出補足；
- (c) 在香港及其他國家(例如美國)提供業權保險服務所遇到的問題；及
- (d) 預計在土地業權註冊制度實施後，在本港提供業權保險服務會出現甚麼問題。

(會後補註：秘書已在2003年11月27日致函有關公司。)

### 會議安排

5. 由於時間所限，法案委員會未能完成與“條例草案第11部 —— 雜項條文”的文件(立法會CB(1)274/03-04(07)號文件)有關的討論。主席建議在2003年12月3日(星期三)上午8時30分舉行的下次會議上，審閱該文件第15至23段。委員贊同這項安排。

### **III. 其他事項**

6. 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12月8日

《土地業權條例草案》委員會  
第十八次會議過程

日期： 2003年11月25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
000000-000026	主席	通過2003年10月21日及10月28日兩次會議的紀要	
000027-000135	主席	致歡迎辭及序辭	
<b>A部：先前會議的續議事項</b>			
000136-000602	主席 政府當局	政府當局簡介有關“業權保險”的文件（立法會CB(1)274/03-04(03)號文件）	
000603-002828	主席 石禮謙議員 劉健儀議員 劉炳章議員 譚耀宗議員 政府當局	就業權保險進行討論：  (a) 在土地業權註冊制度下，業權保險可如何補足彌償計劃，特別是關乎欺詐個案，以及為價值超過3,000萬元的物業提供保障方面（立法會CB(1)274/03-04(03)號文件附件第3及4項）  (b) 現時業權保險的保費一般按照物業價值的哪個百分比幅度釐定，而在新的土地業權註冊制度實施後，這個百分比幅度又會否有所調整  (c) 在香港提供業權保險服務所遇到及預計會出現的問題	政府當局及秘書須分別按會議紀要第3(a)及4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
		<p>(d) 外地在業權保險運作方面的經驗，特別是關於所收取的保費、市場情況及當中遇到的問題</p> <p>(e) 政府當局會否擔當承保人的角色，為價值超過3,000萬元的物業推行一項業權保險計劃</p> <p>(f) 政府當局會否與各保險公司聯絡，以確定該等公司是否有興趣在土地業權註冊制度實施後，提供業權保險服務</p>	
002829-003343	主席 政府當局	政府當局簡介有關“對其後押記的限制”的文件(立法會CB(1)274/03-04(04)號文件)	
003344-005724	主席 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問6 政府當局	<p>條例草案第77條中有關承押記人申請將限制令(包括“不可設定押記的契諾”的詳情)註冊在業權註冊紀錄上的規定，會否引致以下情況：</p> <p>(a) 改變《物業轉易及財產條例》(第219章)第44(5)條所提述的情況；及</p> <p>(b) 加重律師所承擔的責任，因為律師須提醒承押記人，他們有權提出將限制令註冊的申請</p>	
005725-010235	主席 政府當局	政府當局簡介有關“處長對業權註冊紀錄作出更正”的文件(立法會CB(1)274/03-04(05)號文件)	
010236-010738	主席 何俊仁議員 劉健儀議員 政府當局	就土地註冊處處長對業權註冊紀錄作出更正一事進行討論：	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 何時會備妥條例草案第80(1)條的委員會審議階段修正案擬稿，即在第80(1)條中加入新的(c)項，訂明如因文書上的錯誤而導致業權註冊紀錄出錯或有所遺漏，土地註冊處處長在獲提供相關輔證文件的情況下，可更正有關錯誤或遺漏</p> <p>(b) 委員認為條例草案第80(1)條新增(c)項的涵蓋範圍應局限於所建議的事項，而作出更正的權力亦應由土地註冊處處長本人行使，不可轉授予他人</p> <p>(c) 在條例草案第80(1)條中加入新的(c)項預計會帶來的益處</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動
010739-011023	主席 政府當局	政府當局簡介有關“錯誤註冊的警告書”的補充文件(立法會CB(1)274/03-04(06)號文件)	
011024-011549	主席 助理法律顧問6 政府當局	<p>就警告書的不當註冊進行討論：</p> <p>(a) 主席認為條例草案第73條不採用“出於惡意”這個驗證準則，實際上是改變了普通法的立場，而非如政府當局所聲稱，只是稍為偏離普通法的立場</p> <p>(b) 助理法律顧問認為以現有方式草擬的條例草案第73條，為警告書不當地註冊而引起的損害賠償申索，提供了明確的法理依據，因而可加強阻嚇作用</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 有需要修改“wrongful”(“錯誤的”)及“wrongfully”(“錯誤地”)這兩個用詞的中文本	
<b>B 部：審議條例草案的相關部分</b>			
011550-011945	主席 助理法律顧問6	(a) 提述附表1  (b) 助理法律顧問簡介有關“對《土地業權條例草案》附表2所載相應修訂建議的觀察分析”的文件(立法會LS12/03-04號文件)	
011946-012222	主席 助理法律顧問6 政府當局	(a) 助理法律顧問建議，關乎《遺產稅條例》(第111章)、《印花稅條例》(第117章)、經《土地註冊(修訂)條例》(2002年第20號)修訂的《土地註冊條例》(第128章)以及《物業轉易及財產條例》(第219章)的相應修訂，應連同條例草案內的相關條文作整體考慮  (b) 附表2第1項、第33至36項和第90項應否在條例草案的範疇內處理，因為根據助理法律顧問的意見，該等項目並非因應條例草案中任何特定條文而必須提出的修訂建議	
012223-012553	主席 政府當局	政府當局簡介有關“條例草案第11部——雜項條文”的文件(立法會CB(1)274/03-04(07)號文件)第1至4段	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012554-014650	主席 劉炳章議員 何俊仁議員 陳偉業議員 譚耀宗議員 助理法律顧問6 政府當局	就地段界線的釐定進行討論： (a) 關乎土地權益而顯示有關土地的面積、界線及布局的圖則，所具有的法律地位在土地業權註冊制度下會否有所改變，以及外地在這方面的做法 (b) 根據條例草案第92條由地政總署署長釐定地段界線及將有關界線圖註冊的做法，能否為地段界線及圖則的準確性，提供任何形式的保證 (c) 政府當局解釋，界線圖是土地業權紀錄的一部分，但除非有關界線由地政總署署長釐定，否則其準確性並無保證。此外，當土地界線是由地政總署署長釐定時，政府雖然須為界線圖的準確性負上法律責任，但此類情況仍然不會包括在土地業權註冊制度下的彌償計劃的涵蓋範圍內 (d) 政府當局澄清無意把釐定地段界線定為進行業權註冊的一項先決條件 (e) 條例草案第92(2)(c)條規定，凡有關申請並無獲得地段的全體擁有人的同意，地政總署署長不得釐定該地段的界線。這項規定可否在若干情況下免除，例如當其中一名擁有人去世或不知所終的時候	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 促請政府當局研究有何方法解決下述問題：新界的土地界線並不清晰，而一些小型屋宇的實際位置，更與在有關界線圖上所示位置有出入</p> <p>(g) 證實政府當局現正另行擬備法例，來處理遺失土地契據的事宜</p>	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
014651-015039	主席 政府當局	政府當局簡介有關“條例草案第11部——雜項條文”的文件(立法會CB(1)274/03-04(07)號文件)第5至8段	
015040-015129	主席 助理法律顧問6 政府當局	證實獲給予“陳詞機會”的人須作口頭申述而非書面申述	
015130-015343	主席 政府當局	政府當局簡介有關“條例草案第11部——雜項條文”的文件(立法會CB(1)274/03-04(07)號文件)第9至14段	
015344-015410	主席 何俊仁議員 政府當局	證實會刪除條例草案第95條中對呈請的提述(立法會CB(1)274/03-04(07)號文件第14段)	
015411-015530	主席	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年12月8日