

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)704/03-04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 第二十次會議紀要

日 期：2003年12月9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
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
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)525/03-04號文件 —— 2003年11月25日
第十八次會議的
紀要)

2003年11月25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)274/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬
文件 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 —— 立法會秘書處擬
文件 備的“2003年10月
28日第十七次會
議的跟進事宜”

立法會CB(1)524/03-04(01)號 —— 立法會秘書處擬
文件 備的“2003年11月
25日第十八次會
議的跟進事宜”

立法會CB(1)468/03-04(03)號 —— 政府當局提供的
文件 有關“土地註冊
處處長的權力(其
他問題)”的文件

立法會CB(1)524/03-04(02)號 —— 政府當局提供的
文件 有關“傳轉、接管
及信託”的文件

立法會CB(1)524/03-04(03)號 —— 政府當局提供的
文件 有關“法庭對業
權註冊紀錄作出
更正”的文件

立法會CB(1)524/03-04(04)號 —— 政府當局提供的
文件 有關“條例草案
第11部 —— 雜
項條文”的補充
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) 條例草案第32(1)條訂明，凡土地註冊處處長信納由於某人的故意失責，以致該人沒有向其呈遞將某事項註冊的申請，處長可向該人送達通知，要求該人呈遞該項申請。委員關注到，為何處長必須信納某人在呈遞申請方面有故意失責的成分，才可要求該人呈遞有關申請。關於此點，政府當局獲請：

(i) 研究是否需要以第32(1)條所述的“故意失責”為驗證準則；

(ii) 列舉一些事例，說明如何採用“故意失責”這項驗證準則；及

(iii) 指出其他司法管轄區有否同等法例條文。

- (b) 條例草案第96(5)條訂明，任何人無合理辯解而不遵從根據第32(1)條作出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款，如屬持續的罪行，可另處每日罰款1,250元。條例草案第96(6)條訂明，任何人無合理辯解而不遵從根據第93條作出的要求(即向土地註冊處處長提供其在香港可供送達文件的地址)，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款，如屬持續的罪行，可另處每日罰款1,000元。委員關注到，在沒有清楚界定何謂“合理辯解”的情況下，公眾人士可能很容易便違反條例草案第96(5)及96(6)條的規定，因而受到刑事制裁。委員亦關注到，該兩項條文的規定有別於現行做法，因為現時任何人如沒有向土地註冊處處長呈遞註冊申請或提供其地址，並不會受到刑事制裁。關於此點，政府當局獲請：
- (i) 舉例說明何謂條例草案第96(5)及96(6)條所指的“合理辯解”；
 - (ii) 研究條例草案第32(1)條中的“故意失責”與第96(5)條中的“無合理辯解”，兩者是否有任何衝突；及
 - (iii) 提供文件，因應條例草案第32(1)及93條賦予土地註冊處處長的權力，說明外地在這方面的做法，包括法例所訂立的有關罰則。
- (c) 在研究過政府當局的書面回應(立法會CB(1)468/03-04(03)號文件)後，委員仍然認為，土地註冊處處長根據條例草案第77(1)條作出限制令的權力範圍並不明確。委員亦提出下列關注事項：
- (i) 雖然政府當局指出，處長只有在享有註冊土地的權益的人呈遞申請後，以及在其信納該註冊土地的擁有人的權力應受到限制的情況下，才可行使有關權力，但此點並無在條例草案第77(1)條中清楚反映出來。
 - (ii) 委員關注到，處長會如何決定應作出禁止註冊土地所有交易的命令(限制令)。關於此點，委員留意到，根據條

例草案第77(1)(b)及77(1)(c)條，處長在指示進行他認為合適的查訊並指示送達他認為合適的通知後、聆聽他認為合適的人的陳詞後，以及信納註冊土地的擁有人的權力應受到限制後，可作出限制令。由此看來，處長似乎獲賦權執行若干類似司法職能，並享有高度酌情權。處長又似乎可在考慮過由沒有土地權益的第三者所作的證供後便作出限制令。處長似乎擁有非常廣泛的權力，以致其可以基於一些不是直接關乎註冊權益的理由而作出限制令。

- (iii) 條例草案第77(1)(a)條中“申請”一詞是指限制令的註冊申請，還是其他類別的申請(例如業權註冊申請)，此點並不清楚。

政府當局獲請提供文件，述明條例草案第77(1)條的政策目的及其賦予土地註冊處處長的權力範圍、舉例說明處長會如何決定應作出限制令，以及回應上述由委員提出的關注事項。政府當局亦獲請探討第77(1)條以其現有的草擬方式而言，能否充分反映以上各方面的事項；若否，政府當局獲請研究可如何改善該條文的寫法。

- (d) 為方便法案委員會進一步考慮應否就土地註冊處處長不當地將限制令註冊的情況提供彌償一事，政府當局獲請說明，因限制令的不當註冊(特別是由於第三者採取欺詐手段所致)而蒙受損失的人，有否其他可以得到補救的途徑。
- (e) 委員從有關“土地註冊處處長的權力(其他問題)”的文件(立法會CB(1)468/03-04(03)號文件)中，欣悉政府當局將會對條例草案第88條提出適當的修正案，以反映下述政策目的：土地註冊處處長不會經常運用該條文所賦予的權力，向原訟法庭申請在法律原則方面的指示，而處長亦必須向法庭提出完備合理的理由，解釋他為何需要尋求指示，而不依賴其法律顧問的意見行事。委員亦指出，處長應只就某一個案的法律原則尋求指示，而非根據目前條例草

案第88條所訂，“凡有疑問或難題或本條例並無作出規定的事項時”，向原訟法庭尋求指示。在此方面，政府當局獲請參考英國和威爾斯的《1925年土地註冊法令》及新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》中的相關條文(有關文件的附件)。由於《1925年土地註冊法令》的相關條文在作出規定時兼顧受影響各方，故此較為可取。

- (f) 條例草案第81(5)條訂明，在任何並非因第8(3)條提述的任何人的錯誤或遺漏而須作出更正的個案中，如土地註冊處處長被加入為一方，則處長無須支付各方在有關法律程序中招致的訟費，以及任何一方在有關法律程序中蒙受的損害。鑒於政府當局表示，該等訟費及損害賠償的申索須藉申請彌償提出，而這個政策目的會在有關規例中訂明，委員關注到，條例草案的有關條文(包括第83及84(2)(b)條)並未能清楚顯示該等費用可從彌償基金討回。政府當局獲請檢討有關條文的寫法，確保能夠清楚反映此點。
- (g) 政府當局獲請提供文件，回應委員在審議有關“法庭對業權註冊紀錄作出更正”的文件(立法會CB(1)524/03-04(03)號文件)時所提出的下列關注事項：
 - (i) 委員關注到，某物業的原擁有人“A”多年前在欺詐事件中喪失其物業擁有權，該擁有權落入“B”手中，其間有關物業曾售予“C”，繼而轉售予“D”。在此情況下，“A”是否仍可向原訟法庭申請對業權註冊紀錄作出更正。雖然政府當局聲稱原擁有人可以這樣做，但委員質疑條例草案第81條有否就此作出規定。根據第81(1)條，原訟法庭可藉指示將業權註冊紀錄上所載或所遺漏的記項刪除、修訂或記入(視屬何情況而定)，而命令更正該業權註冊紀錄。然而，該條內“記項”一詞似乎僅指當時有效的記項。

- (ii) 委員察悉，政府當局表示會根據判例法，來決定“欺詐”一詞的詳盡意思。因此，他們關注到該詞的涵義範圍可能會不時改變。政府當局獲請列舉在業權註冊方面作出“欺詐”行為的一些典型例子。
- (iii) 條例草案第81(4)條訂明，原訟法庭就應否更正業權註冊紀錄而行使其酌情權時，可考慮包括“各方的困難”等因素。委員關注到這項規定可能會造成不明朗的情況。政府當局獲請提供資料，闡述外地在這方面的做法。
- (iv) 關於香港大律師公會關注到應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則一事，政府當局獲請就此點作出書面回應。

會議安排

4. 由於時間所限，法案委員會未能完成以下文件的討論：

- (a) 政府當局提供的有關“傳轉、接管及信託”的文件(立法會 CB(1)524/03-04(02)號文件)；及
- (b) 政府當局提供的有關“條例草案第11部——雜項條文”的補充文件(立法會 CB(1)524/03-04(04)號文件)。

主席建議在2003年12月19日(星期五)上午10時45分舉行的下次會議上，審議上述兩份文件。委員贊同這項安排。

5. 劉健儀議員建議更改下次會議的時間，以免與交通事務委員會在2003年12月19日上午10時會見團體代表的會議撞期。主席指示秘書處理此事。

秘書

(會後補註：經主席同意，法案委員會下次會議其後改於2003年12月19日上午8時30分至10時舉行。)

經辦人／部門

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
2004年1月5日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十次會議過程**

日期： 2003年12月9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
000000-000014	主席	致歡迎辭及序辭	
000015-000025	主席	通過2003年11月25日會議的紀要	
000026-002525	主席 政府當局	(a) 政府當局簡介有關“土地註冊處處長的權力(其他問題)”的文件(立法會CB(1)468/03-04(03)號文件) (b) 請委員留意立法會CB(1)468/03-04(03)號文件附件的中文本上的排印錯誤：制定《土地財產法令》的年份應為“1900年”而非“1990年”	
002526-003659	主席 何俊仁議員 政府當局	(a) 委員關注到，土地註冊處處長根據條例草案第77(1)條就註冊事宜作出限制令的權力似乎非常廣泛，以致其可以基於一些不是直接關乎註冊權益的理由而作出限制令；與此同時，土地註冊處處長又似乎獲賦權執行若干類似司法職能，並享有高度酌情權	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局保證，土地註冊處處長在行使上文(a)項所述的權力時，有責任真誠和合理地行事，而處長只有在信納有關擁有人的權力應受到限制的情況下，才會採取行動</p> <p>(c) 委員認為應限定上文(a)項所述權力的範圍，而這個權力範圍亦應在條例草案中清楚界定。政府當局保證，當局一直在研究如何能確保做到此點</p>	
003700-005736	<p>主席 劉健儀議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>就土地註冊處處長強制註冊的權力進行討論：</p> <p>(a) 委員關注到針對以下罪行施加刑事制裁的做法：任何人無合理辯解而不遵從根據條例草案第32(1)條作出的要求，向土地註冊處處長呈遞將某事項註冊的申請；以及任何人無合理辯解而不遵從根據條例草案第93條作出的要求，向土地註冊處處長提供其在香港可供送達文件的地址（條例草案第96(5)及96(6)條）</p> <p>(b) 有需要確保土地註冊處處長強制註冊的權力是有效的</p> <p>(c) 委員關注到沒有清楚界定何謂“合理辯解”</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)(iii)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)段所載提供所需資料</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 委員關注到，為何土地註冊處處長必須信納某人是由於故意失責而沒有向其呈遞將某事項註冊的申請，才可要求該人呈遞有關申請(條例草案第32(1)條)</p> <p>(e) 委員關注到，條例草案第32(1)條中的“故意失責”與第96(5)條中的“無合理辯解”，兩者可能會有衝突</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)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>
005737-011819	主席 余若薇議員 何俊仁議員 政府當局	<p>(a) 條例草案第77(1)條的政策目的及其賦予土地註冊處處長的權力範圍</p> <p>(b) 除那些在文件中明文載述的限制令外，條例草案會否同時訂立一套簡易程序，以便根據非書面證據將限制令註冊，而無須就此向法庭提出要求(條例草案第77條)</p> <p>(c) 委員關注到，土地註冊處處長會如何決定應作出禁止註冊土地所有交易的命令(限制令)，而條例草案第77(1)條以其現有的草擬方式而言，似乎賦權土地註冊處處長可在考慮過由沒有土地權益的第三者所作的證供後便作出限制令</p> <p>(d) 政府當局澄清上文(c)項所述的情況是不會發生的，因為土地註冊處處長只有在享有註冊土地的權益的人呈遞申請後，才可行使作出限制令的權力</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> <p>政府當局須按會議紀要第3(c)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
		(e) 委員關注到，條例草案第77(1)(a)條中“申請”一詞是指限制令的註冊申請，還是其他類別的申請(例如業權註冊申請)，此點並不清楚	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
011820-012316	主席 劉健儀議員 余若薇議員 政府當局	(a) 委員關注到，若土地註冊處處長不當地將限制令註冊，在此情況下蒙受損失的人並無任何彌償 (b) 不就上文(a)項所述的情況提供彌償的理據 (c) 因限制令的不當註冊(特別是由於第三者採取欺詐手段所致)而蒙受損失的人，有否其他可以得到補救的途徑	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動
012317-012759	主席 政府當局	就土地註冊處處長向原訟法庭申請指示的權力(條例草案第88條)進行討論： (a) 委員關注到，處長向原訟法庭申請在法律原則方面的指示的權力範圍甚廣。政府當局承諾對條例草案第88條作出修正，以反映處長不會經常運用該條文所賦予的權力此一政策目的(立法會CB(1)468/03-04(03)號文件第21段及附件) (b) 委員認為，就上文(a)項所述的指示而言，處長應只就某一個案的法律原則尋求指示，而政府當局亦應	政府當局須按會議紀要第3(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
		<p>參考英國和威爾斯的《1925年土地註冊法令》及新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》中的相關條文(立法會CB(1)468/03-04(03)號文件的附件)</p>	
012800-013754	<p>主席 政府當局</p>	<p>政府當局簡介有關“法庭對業權註冊紀錄作出更正”的文件(立法會CB(1)524/03-04(03)號文件)</p>	
013755-015522	<p>主席 劉健儀議員 譚耀宗議員 何俊仁議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>就法庭對業權註冊紀錄作出更正一事進行討論：</p> <p>(a) 提及香港大律師公會關注到應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則</p> <p>(b) 委員關注到，若根據判例法來決定“欺詐”一詞的詳盡意思，該詞的涵義範圍可能會不時改變</p> <p>(c) 委員關注到，某物業的原擁有人“A”多年前在欺詐事件中喪失其物業擁有權，該擁有權落入“B”手中，其間有關物業曾售予“C”，繼而轉售予“D”。在此情況下，“A”是否仍可向原訟法庭申請對業權註冊紀錄作出更正。政府當局的答覆是，原擁有人可以這樣做</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(g)(iv)段所載提供所需資料</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(g)(ii)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
		<p>(d) 委員質疑條例草案第81條有否就上文(c)項所述政府當局聲稱的事項作出規定，因為根據第81(1)條，原訟法庭可藉指示將業權註冊紀錄上所載或所遺漏的記項刪除、修訂或記入(視屬何情況而定)，而命令更正該業權註冊紀錄。此項條文載述的“記項”一詞，似乎僅指當時有效的記項</p> <p>(e) 委員關注到，上文(c)項以及在決定應否命令對業權註冊紀錄作出更正時，需要考慮“各方的困難”等因素，均會造成不明朗的情況(條例草案第81(4)條)</p> <p>(f) 委員關注到，據立法會CB(1)524/03-04(03)號文件附件的流程圖所示，在尋求更正業權註冊紀錄的記項方面，付出有值代價而取得土地或租契此一因素會擔當一定的角色</p> <p>(g) 政府當局表示，在任何並非因條例草案第8(3)條提述的任何人的錯誤或遺漏而須作出更正的個案中，如土地註冊處處長被加入為一方，則處長無須支付各方在有關法律程序中招致的訟費，以及任何一方在有關法律程序中蒙受的損害。該等訟費及損害賠償的申索須藉申請彌償提出，而這個政策目的會在有關規例中訂明</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(g)(i)段所載採取跟進行動</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(g)(iii)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
		<p>(h) 委員關注到，儘管有了上文(g)項所述的政策目的，但條例草案第83及84(2)(b)條並未能清楚顯示該等費用可從彌償基金討回</p> <p>(i) 一名委員認為應對條例草案第83條作適當修正，以反映上文(g)項所述的政策目的，因為該條文在說明擬設的彌償上限時，只計及有關物業的價值</p>	政府當局須按會議紀要第3(f)段所載採取跟進行動
015523-015908	主席	下次會議的日期及安排	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年1月5日