

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)731/03-04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 第二十一次會議紀要

日 期：2003年12月19日(星期五)
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)
黃宏發議員, 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：何俊仁議員(副主席)
劉健儀議員, 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

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

議會事務助理
梁美琮女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)592/03-04號文件 —— 2003年12月3日
第十九次會議的
紀要)

2003年12月3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)615/03-04(01)號 —— 香港律師會2003
文件 年12月16日的意
見書

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)600/03-04(01)號——立法會秘書處擬備的“2003年12月3日第十九次會議的跟進事宜”文件

立法會CB(1)524/03-04(02)號——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(04)號——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)600/03-04(02)號——政府當局提供的有關“隱含契諾”的補充文件

立法會CB(1)600/03-04(03)號——政府當局提供的有關“條例草案第6部——文書(未成年人)”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

先前會議的續議事項

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“傳轉、接管及信託”的文件(立法會CB(1)524/03-04(02)號文件)時，委員得悉，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，土地註冊處處長在獲得關於該聯權共有人死亡的證明、而遺產稅又已繳付的情況下，會將去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄上“業主姓名”一欄刪除。當局會在另一欄目加入適當的註釋，

特別指出擁有權已根據條例草案第62條轉至尚存的聯權共有人。關於此點，政府當局獲請考慮助理法律顧問所提出的以下意見：

- (i) 若聯權共有人的數目多於兩人，便有需要按上述方式加註兩次或以上。建議在業權註冊紀錄增設關於註冊押記詳情的欄目，當中列出所有聯權押記人的姓名，以便已故者的姓名可以追查得到。
 - (ii) 就條例草案第62(2)(b)條而言，政府當局獲請研究有何方法能使物業買家直接知道遺產稅已按照《遺產稅條例》(第111章)的條文准予延期繳付。
- (b) 助理法律顧問關注到是否適宜准許在根據債權證或法定押記委任接管人時，就有關情況註冊限制令一事。政府當局獲請跟進委員在討論該關注事項時所提出的以下兩點：
- (i) 委員注意到，限制令會否獲得註冊，在很大程度上視乎土地註冊處處長如何詮釋有關法例(例如破產清盤法)及／或法律文件的內容。由於將限制令註冊會造成影響，而因限制令不當註冊以致蒙受損失的人，又不會有任何彌償，故此必須針對誤解有關法例及／或法律文件的內容導致不當地註冊限制令的情況，採取相應的保障設施。委員認為，此類保障設施可包括：在有需要時徵詢法律意見、發出可供參考的相關指引，以及設立機制，以便受影響各方的法律觀點一旦與土地註冊處處長的法律觀點有分歧時，受影響各方可以闡述其意見等。
 - (ii) 法庭委任接管人與物業擁有人簽立授權書，兩者有類似之處，亦有不同之處。政府當局獲請說明在土地業權註冊制度下會如何處理授權書。

- (c) 在討論有關“隱含契諾”的補充文件(立法會CB(1)600/03-04(02)號文件)時，委員得悉，政府當局會定出一個機制，確保如某份文書訂明數項可予註冊的事項，則由該文書支持的主要事項一經註冊，該文書內影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的其他事項亦同時得以註冊。委員又察悉，助理法律顧問關注到，該等其他事項只能涵蓋那些影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，並且在土地業權註冊制度下可予註冊的事項，但與根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條修改隱含契諾有關的問題，卻仍然未能解決。政府當局獲請研究可如何處理此關注事項，以及如何確保可從業權註冊紀錄隨時查到任何隱含契諾的詳細資料，藉此免卻翻查有關文書的需要。政府當局亦獲請參考外地在此方面的做法。
- (d) 政府當局獲請跟進委員和助理法律顧問在討論有關“第6部 —— 文書(未成年人)”的文件(立法會CB(1)600/03-04(03)號文件)時所提出的以下兩點：
- (i) 條例草案第61(3)條規定，如某未成年人在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地的擁有人，則須在該未成年人的姓名之後加上“未成年人”字樣。助理法律顧問認為，物業擁有人的身份，即有關擁有人是一名未成年人，還是精神上喪失行為能力的人等，應由處置雙方的律師負責確定。政府當局並未能充分證明有需要在條例草案中訂立條文，來特別照顧擁有人未成年的情況，故此，當局應重新研究是否有此需要。
- (ii) 倘第61(3)條現有的寫法維持不變，便應設立機制，以便在有關的未成年人到達法定年齡時，將“未成年人”字樣刪去。就此，一名委員提議可採用另一寫法，加入“minor until (date)(到(日期)年滿18歲)”的字樣。

律師會提交的意見書

4. 主席請委員留意香港律師會(律師會)2003年12月16日的意見書。律師會提出意見，指“午夜改制”是實施《土地業權條例草案》最佳和最切實可行的方案。若“午夜改制”不獲接受，則律師會會支持採用另一可行方案，即“白晝改制”計劃。委員關注到該項擬議計劃對條例草案所造成的影響。余若薇議員指出，倘沒有律師的支持，新的土地業權註冊制度將無法運作，但與此同時，若政府當局接納擬議的計劃，該計劃也會為土地業權註冊制度帶來重大改變，以致需要對條例草案的內容作大幅改寫，以及進行新一輪諮詢。在此情況下，法案委員會要在今屆立法會任期於2004年7月結束前完成條例草案的審議工作，似乎不大可能。

政府當局

5. 為方便法案委員會考慮未來工作路向，主席請政府當局與律師會澄清“白晝改制”計劃的細節，並請政府當局提供文件，載述這項計劃的綱要，以及根據政府當局的評估，採用該計劃對條例草案會有何影響，包括條例草案受影響的部分和需作修正的範圍，以供法案委員會在2004年1月13日的會議上研究。土地註冊處處長答應提供有關文件。

秘書須採取的跟進行動

秘書

6. 主席指出，律師會委聘了顧問公司，對香港律師彌償計劃的保險安排進行檢討。司法及法律事務委員會曾在2003年12月18日的會議上審議有關此項檢討的報告，而報告內容亦觸及《土地業權條例草案》。主席指示將該報告的相關部分翻譯成中文，並於2004年1月13日舉行下次會議之前送交法案委員會委員參閱。

會議安排

7. 主席提醒委員，法案委員會已安排在2004年1月舉行兩次會議。在2004年1月13日的下次會議上，法案委員會將審議由政府當局提供的有關“白晝改制”計劃的文件及任何其他文件。在2004年1月30日的會議上，法案委員會將審議由政府當局提供的文件，當中匯報當局就條例草案涉及的主要政策事宜與有關各方，包括律師會進行磋商的進展。法案委員會將因應該文件所載，考慮未來的工作路向。

經辦人／部門

III. 其他事項

8. 議事完畢，會議在上午9時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年1月9日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十一次會議過程**

日期： 2003年12月19日(星期五)
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
000000-000045	主席	致歡迎辭及序辭	
000046-000058	主席	通過2003年12月3日會議的紀要	
000059-000242	主席 政府當局	(a) 提述香港律師會(律師會)2003年12月16日的意見書(立法會CB(1)615/03-04(01)號文件) (b) 政府當局承諾最遲會在2004年1月底,就律師會提出採用“白晝改制”計劃的建議作書面回應	
000243-000349	主席 政府當局	提述政府當局有關“傳轉、接管及信託”的文件(立法會CB(1)524/03-04(02)號文件)	
000350-001203	主席 助理法律顧問 政府當局	就聯權共有人死亡時產生的傳轉進行討論： (a) 助理法律顧問關注到下述安排：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，土地註冊處處長在獲得關於該聯權共有人死亡的證明、而遺產稅又已繳付的情況下，會將去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄上“業主姓名”一欄刪除。	政府當局須按會議紀要第3(a)(i)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>當局會在另一欄目加入適當的註釋，特別指出擁有權已傳轉至尚存的聯權共有人。助理法律顧問認為，若聯權共有人的數目多於兩人，上述安排便不會如表面看來那麼簡單；而且採取上述安排，也不易追查得到死者的姓名(條例草案第62條及立法會 CB(1)524/03-04(02) 號文件第9段)</p> <p>(b) 政府當局建議作出上文(a)項所述安排的理據</p> <p>(c) 助理法律顧問關注到，物業買家如何能直接知道遺產稅已按照《遺產稅條例》(第111章)的條文准予延期繳付。政府當局說明準買家如何會在處理有關處置的過程中，得知可能徵收遺產稅一事(條例草案第62(2)及70條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)(ii)段所載採取跟進行動</p>
001204-002439	<p>主席 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局</p>	<p>(a) 助理法律顧問關注到是否適宜准許在根據債權證或法定押記委任接管人時，就有關情況註冊限制令</p> <p>(b) 接管的法律性質(立法會 CB(1)524/03-04(02) 號文件第21及22段)</p> <p>(c) 委員關注到在土地業權註冊制度下會如何處理授權書(立法會 CB(1)524/03-04(02)號文件第25段)</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
		(d) 委員認為，限制令會否獲得註冊，在很大程度上視乎土地註冊處處長如何詮釋有關法例及／或法律文件的內容，故此必須針對因誤解文意而導致不當地註冊限制令的情況，採取相應的保障設施	政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載採取跟進行動
002440-002833	主席 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	就政府當局有關“第11部 —— 雜項條文”的補充文件(立法會CB(1)524/03-04(04)號文件)進行討論： (a) 就立法會CB(1)524/03-04(04)號文件第12段所作出的澄清以及對該文件附件的提述 (b) 委員贊成政府當局的建議，把條例草案第96條中“application for the registration of any matter”的中文本修改為“要求將任何事項註冊的申請”(立法會CB(1)524/03-04(04)號文件第10段)	
002834-003714	主席 助理法律顧問 政府當局	就政府當局有關“隱含契諾”的補充文件(立法會CB(1)600/03-04(02)號文件)進行討論： (a) 委員關注，在有關轉移或法定押記的備註欄內記錄隱含契諾的做法，會否影響有關契諾的可強制執行性(立法會CB(1)600/03-04(02)號文件第4段)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局承諾提出委員會審議階段修正案，確保如某份文書訂明數項可予註冊的事項，則由該文書支持的主要事項一經註冊，該文書內影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的其他事項亦同時得以註冊</p> <p>(c) 助理法律顧問關注下述問題：上文(b)項所述的其他事項，只能涵蓋那些影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，並且在土地業權註冊制度下可予註冊的事項；與根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條修改隱含契諾有關的問題尚未解決；以及仍然未能隨時從業權註冊紀錄查到隱含契諾的詳細資料，藉此免卻翻查有關文書的需要</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>
003715-004831	<p>主席 余若薇議員 葉國謙議員 助理法律顧問</p>	<p>就政府當局有關“第6部——文書”的文件(立法會CB(1)600/03-04(03)號文件)進行討論：</p> <p>(a) 助理法律顧問關注到，如某未成年人在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地的擁有人，則須在該未成年人的姓名之後加上“未成年人”字樣(條例草案第61(3)條)</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)(i)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) 助理法律顧問認為，物業擁有人的身份，即有關擁有人是一名未成年人，還是精神上喪失行為能力的人等，應由處置雙方的律師負責確定；而政府當局並未能充分證明有需要，在條例草案中訂立條文，來特別照顧擁有人未成年的情況，故此，當局應重新研究是否有此需要</p> <p>(c) 政府當局解釋，訂立上文(a)項所述的條文，用意是為財產承受人提供保障</p> <p>(d) 委員關注到沒有機制容許在有關的未成年人到達法定年齡時，將“未成年人”字樣刪去，以及有關可如何設立這個機制的意見</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)(ii)段所載採取跟進行動</p>
004832-011445	<p>主席 余若薇議員 譚耀宗議員 秘書 政府當局</p>	<p>就律師會的意見書進行討論：</p> <p>(a) 委員對律師會建議採用“白晝改制”計劃(“該計劃”)的意見</p> <p>(b) 需要與律師會澄清該計劃的細節</p> <p>(c) 要求政府當局提供下述資料：該計劃的綱要，以及根據政府當局的評估，採用該計劃對條例草案會有何影響，包括條例草案受影響的部分和需作修正的範圍</p>	<p>政府當局須按會議紀要第5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>(d) 委員關注到該計劃對法案委員會未來工作路向的影響</p> <p>(e) 會議安排，以及政府當局需提供文件，說明上文(c)項所述的資料，以供法案委員會在2004年1月13日的會議上研究</p> <p>(f) 提述在司法及法律事務委員會2003年12月18日會議上審議的、有關香港律師彌償計劃保險安排的檢討報告</p>	<p>秘書須按會議紀要第6段所載採取跟進行動</p>

立法會秘書處
議會事務部1
2004年1月9日