

**《土地業權條例草案》委員會
2003年10月14日舉行的第十五次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 請考慮向公眾人士(特別是律師)清楚表明,只要符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定,他們可就擁有人的名字為物業進行查冊。
2. 請進一步研究業權註冊紀錄的樣式細節,以及在土地業權註冊制度實施之前,就此徵詢法案委員會的意見。
3. 請就政府當局建議另設長期租契註冊紀錄的做法能否解決香港律師會(“律師會”)所關注的問題,徵詢律師會的意見,並在日後向法案委員會匯報討論結果。
4. 有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件)附件2所載英國業權註冊制度的註冊紀錄樣本顯示,“所有權註冊紀錄”有一項限制,當中述明“除非得到註冊處處長的命令,否則所有人對該土地的處置,均不可在未經押記的所有人的同意前予以註冊……”。在此方面,請考慮委員提出的下列關注事項:
 - (a) 法定押記或按揭文件通常載有一項條文,訂明借款人如事先未經貸款人書面同意,不得安排或容許就有關物業再作任何法定押記或按揭。委員關注到,雖然在現行契據註冊制度下,未經貸款人書面同意而作出的第二按揭可予註冊,但在土地業權註冊制度下,這類按揭卻可能會由於法定押記施加的限制而未必可予註冊。
 - (b) 英國制度的註冊紀錄樣本所載述的限制,似乎限制了有關物業的交易,因為對該物業的處置不可未經押記的全部所有人同意而予以註冊。

請處理上文(a)及(b)項所載委員關注的事項,並確實表明在土地業權註冊制度下有否任何政策上的改變;若有,請說明作出改變的理由,以及解釋在土地業權註冊制度下可如何應付上述兩種情況。

5. 委員對於業權註冊紀錄列明“註冊日期”的做法並無異議(業權註冊紀錄樣本載於有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件(立法會CB(1)38/03-04(04)號文件)附件1),但他們留意到,根據條例草案第33條,在業權註冊紀錄上出現的各事項的優先次序,須按導致各事項註冊的申請呈遞予土地註冊處處長的先後次序決定。請考

慮業權註冊紀錄中的“註冊日期”是否較宜以其他用語取代，例如將其改為“呈遞註冊日期”或“交付註冊申請日期”。如要在業權註冊紀錄中保留“註冊日期”，請研究是否需要向公眾人士清楚說明，任何交易一經註冊，註冊日期即為該交易的呈遞日期(有關“業權註冊紀錄的樣式”的文件第6段)。

6. 請考慮助理法律顧問的下述意見：英國制度下設有3個不同的註冊紀錄，分別是物業註冊紀錄、所有權註冊紀錄及押記註冊紀錄。此項安排較為清晰分明，能避免引起混淆。
7. 據有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第3段所載，凡有一份支持物業轉售的同意警告書呈遞註冊，但主售賣協議仍未註冊，土地註冊處處長會規定確認人就其本身的購買協議，將一份同意警告書註冊。委員留意到，根據條例草案第32(1)條，處長可向有關人士送達書面通知，要求該人在該通知送達後30日內向處長呈遞將事項註冊的申請。請確實表明，若在該30日限期內沒有向處長呈遞有關申請，處長是否只會拒絕轉售及購買協議的註冊申請，還是會採取其他行動。
8. 請說明物業轉售的買方可否根據條例草案第70(3)條提出申請，把轉售及購買協議註冊為非同意警告書。請亦研究非同意警告書應有多大限制性，當中須考慮到確保擁有權明確的需要和推行電子化申請的進展。
9. 請就下述事項徵詢律師會的意見：條例草案第70(2)及33(7)(b)條若一併理解，可否提供法理依據，以作出在有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第4段所述，為在臨時買賣協議或買賣協議等文書加蓋印花期間，按此類協議設定的權益辦理註冊和追溯優先次序的擬議安排。
10. 請提供《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條的文本，方便法案委員會考慮有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)38/03-04(05)號文件)第9段所述條例草案第43條的目的。

立法會秘書處

議會事務部1

2003年10月17日