

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2215/00-01號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/6/00/2

## 《2000年土地註冊(修訂)條例草案》委員會 第六次會議紀要

日 期：2001年5月21日(星期一)  
時 間：上午8時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳偉業議員(主席)  
吳靄儀議員  
陳婉嫻議員  
黃宏發議員, JP  
劉健儀議員, JP  
鄧兆棠議員, JP  
葉國謙議員, JP  
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：石禮謙議員, JP  
劉炳章議員

出席公職人員：規劃地政局

首席助理局長(屋宇)  
胡瀚德先生

助理局長(屋宇)3  
陳靜嫻女士

土地註冊處

署理土地註冊處處長  
李何玉卿女士

副首席律師  
李美意女士

改革管理事務經理  
王韓珍蓮女士

律政司

高級助理法律草擬專員  
霍思先生

政府律師  
蔡之慧女士

**列席秘書** : 總主任(1)1  
余麗琼小姐

**列席職員** : 助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級主任(1)2  
鄧曾藹琪女士

---

經辦人／部門

**I. 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)1259/00-01(02)號文件) —— 在2001年5月4日經討論後須採取的跟進行動一覽

立法會CB(1)1259/00-01(03)號文件 —— 政府當局對CB(1)1259/00-01(02)號文件作出的回覆)

政府當局對香港律師會的意見書所作的回覆

(立法會CB(1)1259/00-01(01)號文件) —— 香港律師會於2001年5月15日提交的另一份意見書

立法會CB(1)1270/00-01(01)號文件 —— 政府當局對CB(1)1259/00-01(01)號文件作出的回覆)

劉健儀議員仍然關注到，在沒有暫停註冊契據副本的情況下，受屈的業主要追尋交契一方會有困難。大部分文書是由律師送交註冊，而他們有責任把資料保密，在未經客戶許可下不能提供有關文書的副本。指望

政府部門提供文書副本也是不切實際的。此外，儘管政府當局保證由政府部門送交註冊的文書通常沒有問題，但亦不能解決在查閱暫停註冊契據方面令人關注的問題。她重申，欠缺資料會對物業轉易造成問題，因為律師無法得悉在“等待註冊的契據”一欄載列的暫停註冊契據會否對物業的業權和交易構成任何影響。故此，規定交契一方須把暫停註冊契據的副本存放在土地註冊處，將會相當有用。署理土地註冊處處長表示，由於大部分暫停註冊契據經適當修改後很快便會交回土地註冊處，因此該處向來不備存暫停註冊契據副本。再者，暫停註冊契據尚未完成註冊程序，故該等契據並非公共文件，不能讓公眾參閱。她補充，土地登記冊“等待註冊的契據”一欄會列明暫停註冊契據的性質。儘管如此，她答允在2001年6月與香港律師會(下稱“律師會”)舉行下次會議時討論此事，以期解決在查閱暫停註冊契據方面存在的困難。

2. 土地註冊處副首席律師指出，提供文件副本是預備文件的交契一方應有的基本責任。若有關方面拒絕向受屈的業主提供暫停註冊契據副本，便會有欠公正。在此情況下，業主可選擇提起法律訴訟，將暫停註冊契據刪除。

3. 吳靄儀議員表示，倘律師不應提供暫停註冊契據副本是原則問題，律師會應作出安排，在內部解決有關問題，使律師彼此之間可查閱暫停註冊契據。然而，若這純屬工作量增加的問題，便應考慮在此方面增撥資源。土地註冊處副首席律師表示，《土地註冊條例》(第128章)就影響土地的文書的註冊事宜作出規定，但並無訂明須提供尚未註冊的暫停註冊契據的副本。由於提供暫停註冊契據副本的事宜不在條例草案的規管範圍內，政府當局認為此方面的關注事項應由土地註冊處與律師會另行討論。署理土地註冊處處長補充，若土地註冊處須備存所有暫停註冊契據的副本，勢必令資源和成本增加。目前，在遞交註冊的契據中，約有5%因各種理由而中止註冊。土地註冊處現正與律師會研究有何方法可進一步減少暫停註冊契據的數目。

4. 吳議員詢問，若暫停註冊契據不視為公共文件，政府當局向公眾提供此類契據副本的做法是否可以接受。署理土地註冊處處長重申，暫停註冊契據由於尚未註冊，故不應視為公共文件，因此不應讓公眾參閱。關於律師會在此方面的立場，土地註冊處副首席律師知悉，律師會較早時在2001年4月12日提交的意見書中，曾要求明文授權土地註冊處為每份中止註冊的文件複印副本，以及在註冊程序完成前讓公眾可查閱該等文件。但

她指出，土地註冊處現時無權提供中止註冊的暫停註冊契據的副本讓公眾參閱。主席認為可考慮只向有關業主提供暫停註冊契據副本，而不必將該等契據副本提供予普羅大眾。

5. 劉健儀議員表示，政府當局應考慮規定交契一方須把其遞交而中止註冊的契據副本存放在土地註冊處。這可解決得不到中止註冊契據資料的問題。她又質疑把暫停註冊契據載列於“等待註冊的契據”一欄理據何在。依她之見，暫停註冊契據若不視為公共文件，便不應在“等待註冊的契據”一欄中列出。署理土地註冊處處長解釋，把暫停註冊契據列入“等待註冊的契據”一欄是為了方便進行土地查冊，讓有關各方可得悉有哪幾類文書已遞交註冊。

6. 主席表示政府當局可考慮採取以下3種方法，處理委員提出的關注事項：

- (a) 規定交契一方在遞交註冊的契據中止註冊時須通知有關業主；
- (b) 明文授權土地註冊處向業主及受影響各方提供暫停註冊契據副本；及
- (c) 中止註冊的契據不應在“等待註冊的契據”一欄中列出。

7. 吳靄儀議員擔心律師反對要求交契一方提供暫停註冊契據副本的建議。劉健儀議員表示，中止註冊的契據最終會在土地登記冊中登記並視為公共文件，因此相信律師不會反對有關建議。由於律師很難找尋交契一方的下落，就提供暫停註冊契據副本一事徵求其同意，故他們無法提供該等契據的副本。吳議員認為，若情況如此，她不明白為何土地註冊處拒絕向有關業主提供暫停註冊契據副本。她表示，為解決問題，土地註冊處可考慮備存暫停註冊契據以供參考之用，而不要把有關契據退回交契一方。署理土地註冊處處長表示，土地註冊處不能保留暫停註冊契據，因為該等契據必須退回有關各方以作更正。

8. 余若薇議員認為，受影響業主或準業主應有權知道中止註冊契據的性質和內容，因為該等資料可能會影響物業業權。規劃地政局首席助理局長表示，任何人均可聲稱自己是擁有土地權益的準買家，故此難以界定誰人應有權查閱暫停註冊契據所載的資料。他表示，大部分契據在註冊時均沒有問題，只有5%的契據須中止註

冊。由於暫停註冊契據被中止註冊大多是因一些輕微錯誤所致，而該等錯誤往往很容易便可糾正，因此，就若干特殊和假設的情況引入一個複雜的機制，並不符合成本效益。較可取的另一做法是設立刪除暫停註冊契據的機制，藉此改善現行安排。政府當局會與律師會進行磋商，研究如何進一步改善有關機制，同時亦會考慮要求交契一方直接或透過土地註冊處向業主提供暫停註冊契據文件的建議。

9. 吳靄儀議員贊同政府當局的意見，認為提供暫停註冊契據副本的事宜不在條例草案的規管範圍內，而對現行安排作出改善一事，可以遲一步才跟進。關於條例草案應在現階段予以通過，還是應在一個較後階段當所有和提供暫停註冊契據副本有關的問題獲得解決後才予以通過，吳議員就此徵詢委員的意見。鑒於除了提供暫停註冊契據副本的事宜外，法案委員會已解決了多項問題，余若薇議員希望條例草案不會延遲通過。她建議政府當局考慮對《土地註冊規例》第15(3)條作出修正，規定交契一方在契據暫停註冊時須通知有關業主，以及向其提供暫停註冊契據的副本。吳議員同意應只向業主提供暫停註冊契據副本，該等契據副本不應發給任何其他人士，否則會對土地註冊處的資源構成巨大影響。她又贊同主席的見解，認為政府當局有需要與律師會聯絡，以期定出一個可以接受的解決辦法。

10. 由於與律師會聯絡需要一段時間，以致可能使條例草案延遲通過，高級助理法律草擬專員建議在《土地註冊條例》中訂立條文，賦權土地註冊處處長藉刊登憲報公告，指明應向誰人提供暫停註冊契據副本。吳議員認為，對於應如何提供暫停註冊契據副本予公眾參閱，所提出的意見已很清楚，但政府當局的建議卻非如此。建議中的安排不盡完善，只會令問題更加複雜，而不能解決問題。較可取的另一做法是由土地註冊處與律師會進一步討論此事。若雙方同意對條例草案作出修正，政府當局便會提出委員會審議階段修正案，供委員考慮。然而，若雙方未能達成協議，委員便可能要決定應否放棄支持條例草案。吳議員表示，她個人認為沒有必要採取如此激烈的行動，令條例草案的審議工作停頓。主席亦同意一點，就是與提供暫停註冊契據副本有關的問題不應阻礙條例草案審議工作的進展。他促請政府當局與律師會研究如何能最妥善處理暫停註冊契據所引起的問題，並將其後擬訂的任何委員會審議階段修正案提交法案委員會審議。

政府當局

逐一審議條例草案各項條文

(立法會CB(1)1259/00-01(04)號文件 —— 政府當局提供的委員會審議階段修正案第8稿

立法會CB(1)1259/00-01(05)號文件 —— 根據委員會審議階段修正案第8稿擬備的標明有關修訂的法案文本)

11. 委員繼續逐一審議條例草案各項條文。

附表第67條

12. 土地註冊處副首席律師表示，關於如擬申請覆核土地註冊處中止註冊的決定，除了藉原訴傳票及呈請書提出申請外，是否亦可藉內庭發出傳票的方式提出申請一事，當局已徵詢司法機構的意見。司法機構的看法是，藉發出傳票的方式提出申請來開展訴訟的做法，並不符合一般慣例。司法機構亦與政府當局一樣，認為向法庭申請覆核土地註冊處的決定，性質近似就行政決定申請進行司法覆核。因此，此類申請應在公開法庭而非內庭進行聆訊。司法機構又認為，把訴訟費用減低將可令有關各方受惠。司法機構提出了一項協調方案，對擬議規例第15A(6)(b)條作出修正，述明有關法律程序亦可在公開法庭高等法院司法常務官席前進行。由於律師在公開法庭司法常務官席前擁有出庭發言權，有關建議不但能使法律費用降低，更可達到公開進行聆訊的目的。為免經中級法院處理上訴的程序令訟費增加，司法機構建議所有上訴均應向上訴法庭提出。政府當局會對規例第15A條提出委員會審議階段修正案。

13. 助理法律顧問1補充，《土地註冊條例》第20條容許藉內庭發出傳票的方式提出撤銷待決案件的申請，因為該項申請本身涉及法庭審訊程序，與要求覆核決定的申請不同。

附表第89條

14. 助理法律顧問1表示，附表第89條在《香港科技園公司條例》(第565章)於2001年5月7日制定後廢除。該條例旨在廢除《香港工業邨公司條例》(第209章)。

附表第106及107條

15. 助理法律顧問1請委員留意將《香港明愛法團條例》(第1092章)及《嘉道理農場暨植物園公司條例》(第1156章)中對分區土地註冊處的提述廢除的委員會審議階段修正案。高級助理法律草擬專員回應主席時證實，該兩條條例載有對分區土地註冊處的提述，故此須作技術性修訂。

16. 助理法律顧問1繼而向委員簡介根據委員會審議階段修正案第6稿及第8稿擬備的標明有關修訂的法案文本，該等法案文本分別載於立法會CB(1)1126/00-01(02)及CB(1)1259/00-01(05)號文件。

17. 關於《土地註冊規例》第9條，余若薇議員建議把規例第9(1)(b)(i)(B)條中“(如屬其他情況)”一語移至規例第9(1)(b)(i)(A)條。高級助理法律草擬專員對此表示同意。

政府當局

18. 關於《土地註冊規例》第15A(5)條，助理法律顧問1察悉，律師會要求在緊接“處置”一詞後加入“或任何因此而訂立的合約”一語，因為根據《物業轉易及財產條例》(第219章)，合約是有別於處置的。她補充，根據與土地有關的現行法例，處置一般關乎轉讓與批地。高級助理法律草擬專員表示，由於合約是處置的一種，因此無須按律師會的建議對規例第15A(5)條作出修正。吳靄儀議員詢問政府當局會否考慮在“處置”一詞後加入“包括土地售賣合約”一語。高級助理法律草擬專員提出警告，指這樣會意味處置並不包括土地售賣合約。他補充，雖然他認為不必按建議作出修正，但委員如認為有此需要，他會擬訂一項相應的修正案，而該項修正案將不會對其他法例構成連鎖影響。吳議員表示，她屬意把此事交由助理法律顧問1及高級助理法律草擬專員決定。

政府當局

19. 助理法律顧問1提到《土地註冊規例》附表3時表示，政府當局已對第2欄作出適當修正，載列對主管人員而非部門的提述。

20. 助理法律顧問1察悉，政府當局並無按照律師會的建議，把承按人列為其中一類獲通知有關刪除暫停註冊契據事宜的人士。政府當局的解釋是，若按建議把“承按人”列為其中一類獲得通知的人士，便得把“承押記人”亦包括在內，因為《物業轉易及財產條例》(第219章)第44條規定，法定產業權的按揭只可藉法定押記作出。“承押記人”類別的涵蓋範圍甚廣，其中包括屬於法定產業權

承按人的承押記人，以及法庭發出押記令的承押記人。關於應否向上述所有承押記人發出建議刪除暫停註冊契據的通知，須視乎個別情況而定。吳靄儀議員表示，她對政府當局的決定沒有異議。

21. 由於委員對委員會審議階段修正案擬稿並無提出其他問題，吳議員建議，政府當局日後若再提出任何委員會審議階段修正案或建議，該等修正案或建議應送交委員參閱，然後委員將會決定是否需要舉行另一次會議。主席贊同此建議。署理土地註冊處處長表示，與律師會聯絡可能需要一段較長時間，不過，政府當局會在雙方有決定後盡快向法案委員會作出匯報。主席將計劃中條例草案恢復二讀辯論的立法時間編排告知政府當局。

(會後補註：政府當局在2001年6月14日的來函中表示，律師會不同意法案委員會提出規定交契一方須向業主及有關各方提供暫停註冊契據副本的建議。由於需要更多時間才能制訂任何其他方案的細節，政府當局已決定不在7月立法會夏季休會前恢復條例草案的二讀辯論。政府當局的來函隨立法會CB(1)1615/00-01號文件送交委員參閱。)

## **II. 其他事項**

22. 議事完畢，會議在上午10時05分結束。

立法會秘書處  
2001年11月6日