

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1877/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 會議紀要

日 期：2005年5月24日(星期二)
時 間：下午3時45分
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉皇發議員, GBS, JP (主席)
劉秀成議員, SBS, JP (副主席)
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
黃容根議員, JP
蔡素玉議員
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

缺席委員：林偉強議員, BBS, JP

出席公職人員：議程第IV項

房屋及規劃地政局
副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生

房屋及規劃地政局
首席助理秘書長(規劃及地政)1
黃淑嫻女士

房屋及規劃地政局
助理秘書長(規劃及地政)(地政)1
王月華女士

地政總署
助理署長／法律事務／九龍及土地供應
(法律諮詢及田土轉易處／總部)
羅弼信先生

地政總署助理署長(產業管理)
茹建文先生

土地註冊處經理
李何玉卿女士

土地註冊處副首席律師
黃小雲女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1566/04-05號文件 —— 2005年1月21日
特別會議的紀要
立法會CB(1)1567/04-05號文件 —— 2005年4月26日
會議的紀要)

分別於2005年1月21日及4月26日舉行的兩次會議的紀要獲得確認通過。

II. 自上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1381/04-05(01)號文件 —— 於2005年4月15日
把西貢區議會議員在2005年4月7日
與立法會議員舉行的會議上就新
界東南發展策略
檢討所表達的意見轉介事務委員會
跟進的便箋)

- 立法會CB(1)1397/04-05(01)號文件——東堤灣畔業主委員會環境關注組就《大嶼山發展概念計劃》提交的意見書
- 立法會CB(1)1416/04-05(01)號文件——於2005年4月28日把南區區議會議員在2005年4月7日與立法會議員舉行的會議上就3項計劃所表達的意見轉介事務委員會跟進的便箋
- 立法會CB(1)1447/04-05(01)號文件——於2005年5月3日把鄉議局議員在2005年1月25日與立法會議員舉行的會議席上所提事項轉介事務委員會跟進的便箋
- 立法會CB(1)1453/04-05(01)號文件——於2005年4月14日把離島區議會議員在2005年2月3日與立法會議員舉行的會議上就《大嶼山發展概念計劃》所表達的意見轉介事務委員會跟進的便箋
- 立法會CB(1)1454/04-05(01)號文件——於2005年4月14日把離島區議會議員在2005年2月3日與立法會議員舉行的會議上就“在灣仔興建供政府及商業直升機公司共用的直升機場的建議”所表達的意見轉介事務委員會跟進的便箋

- 立法會CB(1)1489/04-05(01)號文件——於2005年4月21日把大澳居民權益關注組代表在2005年3月31日與立法會議員舉行的會議上就可能在¹大澳興建十號貨櫃碼頭一事所提關注意見轉介事務委員會跟進的便箋
- 立法會CB(1)1531/04-05(01)號文件——政府當局對西貢區議會議員於2005年4月7日與立法會議員舉行的會議上就新界東南發展策略檢討提出的意見所作的回應
- 立法會CB(1)1552/04-05(01)號文件——關於“174WC——更換及修復水管工程第1階段第2期”的資料文件
- 立法會CB(1)1559/04-05(01)號文件——關於“有關《建築物(規劃)規例》的建議修訂——澄清“街道”符合用作地盤分類的準則”的資料文件
- 立法會CB(1)1560/04-05(01)號文件——關於“建議修訂根據《建築物條例》發出的《監工計劃書的技術備忘錄》”的資料文件
- 立法會CB(1)1573/04-05(01)號文件——關於“244WF——沙田第56A發展區供水計劃”的資料文件
- 立法會CB(1)1612/04-05(01)號文件——西貢區議會議員與立法會議員於2005年4月7日舉行的會議的紀要)

2. 委員察悉秘書處自2005年4月26日的事務委員會上月例會後發出了上述資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1565/04-05(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)1565/04-05(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意於2005年6月28日舉行的下次例會上討論下列事項：

- (a) 灣仔發展計劃第二期檢討 —— 優化灣仔及鄰近地區海濱的研究：公眾參與活動；
- (b) 九龍東南發展計劃；及
- (c) 有關處理新界農地大型違例建築工程的政策檢討。

考慮到該次例會將有3個討論事項，委員同意將會議時間延長半小時。

IV. 遺失土地契約的問題

(立法會CB(1)1565/04-05(03)號文件 —— 政府當局提供的資料文件

立法會CB(1)1565/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備的有關“遺失土地契約的問題”的背景資料簡介)

4. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1(下稱“房屋及規劃地政局副秘書長”)向委員簡介政府當局的文件。房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)1(下稱“房屋及規劃地政局首席助理秘書長”)借助電腦投影片資料，向委員簡介關於重整已遺失或難以辨認的政府租契和有關土地文件的立法建議(下稱“建議的法例”)。

(會後補註：用作介紹的電腦投影片資料的複印文本已於2005年5月25日隨立法會CB(1)1637/04-05(01)號文件送交委員。)

5. 委員對建議的法例大致表示歡迎。

自動重整

6. 梁家傑議員建議，與其一如現時建議般按申請進行重整，政府當局或可考慮透過自動重整機制，重整下述已遺失或難以辨認的政府集體租契：即在建議的法例制定之前已被確定，理應自動予以重整的政府集體租

契。當局可在建議的法例中制訂附表，列出已確定屬遺失或難以辨認的政府集體租契。由於該附表屬附屬法例，以先訂立後審議的程序生效，故日後作出修訂會較為容易。房屋及規劃地政局副秘書長感謝他提出建議，並表示政府當局會進一步加以研究。

7. 張學明議員察悉，根據自動重整機制，如存放在土地註冊處以紙張印製的政府租契難以辨認或已遺失，而該處備存有關土地契約的可辨認微縮軟片或影像副本，則建議法例會授權該處按所持有副本的條款重整有關土地契約。就此，他詢問如何處理土地註冊處的副本與有關擁有人管有的資料之間的任何差異。

8. 地政總署助理署長／法律事務／九龍及土地供應(法律諮詢及田土轉易處／總部)(下稱“地政總署助理署長”)在回應時表示，如果在進行重整後，重整版本有別於原有版本，以致土地擁有人因而蒙受損失或損害，根據建議的法例，有關的擁有人有權向政府索償。

9. 房屋及規劃地政局首席助理秘書長補充，關於已重整的土地契約，建議的法例會就這些契約的進一步重整作出規定。進一步重整的程序與按申請重整土地契約的程序類似。根據擬議的反對及上訴程序，持有註冊權益的人士可向地政總署署長(下稱“署長”)提出反對重整；如不滿署長的決定，他們可再向土地審裁處或上級法院上訴。鑒於上訴須在某時限內提出，張學明議員認為，為了讓土地擁有人有更大保障，不應就上訴設定期限，因為他們當中不少人居於海外，未必及時獲悉其契約重整一事而提出上訴。

按申請進行重整

10. 梁家傑議員察悉，就一些契約已經遺失或難以辨認，而其在土地註冊處的副本亦難以辨認或已經遺失的情況而言，如有關的土地擁有人仍能在土地註冊處找到其名字，則他們仍可申請要求進行契約重整。就此，他詢問政府當局有否考慮可否根據同期批出的鄰近地段租契的條款，重整已遺失或難以辨認的土地契約。

11. 房屋及規劃地政局副秘書長在回應時證實，政府當局現正循梁議員建議的方向，擬定一個方案。在此方面，當局正考慮應以有關的時間、地點還是類別作為準則，據以揀選作為重整依據的契約或憲報公告。然而，未必一定備有此等參考資料，而有關的土地擁有人亦未必同意這做法。因此，建議的法例會訂定上訴機制。

12. 對於李國英議員關注到難以找到證明文件來支持契約重整的申請，房屋及規劃地政局副秘書長表示，可採用上述兩段所述的做法，來克服有關困難。他進一步向委員保證，關於在1905年左右批出的集體官契(於1997年7月後稱為政府集體租契)，政府有一套完整副本，而集體官契的條款均大致相同，只分為“標準”與“補租”兩式。其後批出的新界土地契約，大部分亦受有關時間適用的政府憲報公告的條款規限，各份土地契約只有甚少本身的特定條款。地政總署助理署長補充，如所有有關參考資料均不完整及難以辨認，政府當局仍可根據有關契約的性質、批出的時間及署長可能管有的任何證據，決定須重整的條款。建議法例的用意是盡可能重整最多的土地契約。

13. 陳偉業議員關注到可如何識破欺詐個案。地政總署助理署長表示，只有已在土地註冊處註冊的人士才有權申請重整。然而，建議的法例只擬訂立機制，重整政府租契及有關土地文件的條款，目的並不是確立土地業權。

14. 涂謹申議員認為，就按申請進行重整而言，不應設定先決條件，規定申請人須為已向土地註冊處註冊的權益持有人。他認為只要證明業權真確，便應批准重整申請。他繼而詢問，令署長信納重整契約的條款的責任在誰，以及會否採用共同披露的做法，即政府和有關的擁有人均披露所持有的資料，作重整之用。他亦詢問，在重整難以辨認的條款時會否採用寬鬆的做法，以便在重整契約生效之時，如有關地段已存在違反重整契約條款的情況，政府可按法定的豁免規定，放棄其作為批租人對有關違約情況採取行動的權利。

15. 房屋及規劃地政局副秘書長在回應時闡釋，首先，有關土地的業權理應已在土地註冊處註冊。其次，土地擁有人隨後須提出重整申請，並附上其業權證明及(他管有的)原本契約條款的證明文件。當局會將這些證明文件與政府當局持有的證明文件核對。如有差異，便會使用相類契約等客觀的可資比較參考資料，以決定重整的條款。擁有人如對已重整的條款感到受屈，可一如上文第9段所述提出上訴。已重整的條款會被視為審批發展建議的依據。政府當局在批准發展之前，須查核有關契約有否任何發展限制。此外，除契約條件外，發展項目亦受規劃及建築管制。然而，涂謹申議員指出，有關的土地擁有人可規避上述管制，例如他們的土地若位於獲豁免地區，便可能出現這樣的情況。

其他意見及關注事項

16. 主席及陳偉業議員詢問，當局會否及何時提交立法建議，以便確保即使有關契約已經遺失或難以辨認，而土地註冊處亦無其任何紀錄，仍可能進行業權轉易。陳議員亦要求提供此類個案的估計數字，以便估量此類遺失契約的問題。房屋及規劃地政局副秘書長在回覆時表示，此等類別的問題會在稍後階段處理。他進一步解釋，由於沒有該等個案的紀錄，故難以提供所索取的估計數字。

17. 主席提及多年前大埔理民府曾發生火警，燒毀了多份土地契約，並詢問有關的擁有人如何能證明他們的業權。房屋及規劃地政局副秘書長在回覆時指出，由於新界大部分私人土地均由政府批出的集體官契所涵蓋，故土地註冊處應有他們的業權紀錄。即使沒有這些紀錄，如有關的擁有人可出示其他證明，當局亦會妥為跟進他們的個案。

V. 其他事項

18. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年6月27日