

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1848/10-11號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB1/PS/4/08/1

### 發展事務委員會與 司法及法律事務委員會

研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

#### 第九次會議紀要

日 期： 2010年12月23日(星期四)  
時 間： 下午2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)  
何俊仁議員  
霍震霆議員, GBS, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
謝偉俊議員  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員

缺席委員： 劉健儀議員, GBS, JP  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：議程第I項

發展局  
副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)1  
鍾瑞琦女士

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)3  
杜永恒先生

土地註冊處處長  
聶世蘭女士, JP

土地註冊處副首席律師  
李婉兒女士

土地註冊處  
土地註冊處經理  
方吳淑儀女士

土地註冊處政務主任(政策)  
李冠殷先生

地政總署副署長(測繪事務)  
黃仲衡先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)5  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 助理法律顧問6  
顧建華先生

高級議會秘書(1)1  
張渭忠先生

議會事務助理(1)8  
張婉霞女士

## I 選舉主席(如有需要)

委員商定，並無需要選舉新的主席。吳靄儀議員同意繼續擔任聯合小組委員會的主席。

## II 政府當局就擬備《土地業權條例》修訂建議進行的工作的進展

- (立法會 CB(1)838/10-11(01)——政府當局提供的文件  
號文件
- 立法會 CB(1)790/10-11(01)——香港律師會在  
號文件 2010年12月10日  
的來函
- 立法會 CB(1)880/10-11(01)——政府當局在  
號文件 2010年12月20日  
就回應政府本地土地測量師  
協會的意見書  
的來函
- 立法會 CB(1)2198/09-10(01)——政府本地土地  
號文件 測量師協會於  
2010年6月2日  
就釐定土地界  
線提交的意見  
書(只備英文本))

2. 政府當局向聯合小組委員會簡介其就《土地業權條例》擬備修訂建議的最新工作進展，然後與委員展開討論(會議過程索引載於**附件**)。會上商定，為使委員對政府當局有關《土地業權條例》的整體修訂工作能有更詳盡的理解，政府當局將會擬備一份最新清單，載述其在下列範疇的工作進展：

- (a) 屬於技術性、簡單明確，並且不具爭議性的範疇；及
- (b) 由於主要持份者提出分歧意見及關注事項，因而導致相關工作無法順利推展的範疇。

### **III 其他事項**

#### 下次會議日期

3. 聯合小組委員會將會在政府當局備妥上文第2段所述的資料後，再次舉行會議。
4. 議事完畢，會議於下午3時28分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2011年4月8日

**發展事務委員會與  
司法及法律事務委員會**

**研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會  
第九次會議過程**

日期：2010年12月23日(星期四)  
時間：下午2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 – 000840	主席 委員	選舉主席	
000841 – 002414	政府當局 主席	<p>政府當局匯報表示：</p> <p>(a) 為推展《土地業權條例》的修訂工作，自聯合小組委員會於2010年6月28日舉行的上次會議後，政府當局曾與主要持份者舉行數次會議；</p> <p>(b) 關於更正及彌償安排方面，香港律師會(下稱"律師會")所持的意見，與其他持份者有相當大的分歧；</p> <p>(c) 律師會建議應採納即時不可推翻業權原則，以及把彌償上限撤銷，因為該會認為，倘實施強制更正規則，《土地業權條例》之下的新的土地業權註冊制度的明確性和可靠性便會遭削弱；</p> <p>(d) 政府當局已邀請律師會，說明如採用強制更正規則將會招致哪些額外轉易程序，以及考慮其他持份者的分歧意見；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(e) 律師會的最新立場仍然強烈反對強制更正規則，並堅持採納即時不可推翻業權原則。然而，作為替代方案，該會亦願意接受透過保留《土地業權條例》第82(1)及(2)條，或是依循英國《土地註冊法2002》(Land Registration Act 2002)所採用的模式，讓法庭可以行使有限度的酌情權為不知情的前擁有人作出更正；</p> <p>(f) 政府當局必須詳盡考慮律師會所提建議的可能影響；</p> <p>(g) 政府當局已安排律師會與新界鄉議局(下稱"鄉議局")會晤，並就更正及彌償安排交換意見；</p> <p>(h) 由土地註冊處處長任主席的《土地業權條例》督導委員會曾於2010年12月16日召開會議，以研究轉換、更正及彌償安排三者之間的相互關係，以及若撤銷強制更正規則會對土地業權彌償基金帶來的潛在風險；及</p> <p>(i) 政府當局察悉，儘管其他司法管轄區普遍實行業權即時不可推翻的做法，但該等國家並沒有採取《土地業權條例》現時訂明的自動轉換機制。有關以即時不可推翻業權取代強制更正規則的建議，必須與《土地業權條例》的3個核心成分，即轉換、更正及彌償安排，一併考慮。</p> <p>主席詢問，政府當局向主要持份者蒐集意見及關注事項後，有否得出任何政策決定，以及政府當局有否構思任何時間表，就《土地業權條例》提出修訂條例草案。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>政府當局回應表示，當局尊重主要持份者的關注及意見，並會繼續持開放態度與他們溝通，以期《土地業權條例》的主要修訂能獲他們贊同。目前，鑒於主要持份者的意見分歧甚大，政府當局認為並不容易就《土地業權條例》的主要修訂釐訂一個各方贊同的方向。</p> <p>主席認為，政府當局嘗試使各方持份者達成協定，可能是對情況有所誤解。她認為，政府當局應在聽取主要持份者的所有意見後，根據理由充分和令人信服的論點作出其政策決定。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 由於律師會對強制更正規則及有保留，政府當局認為必須與其他持份者一起考慮其關注意見，以期能妥善處理該等關注事項；</p> <p>(b) 政府當局注意到律師會對"欺詐"一詞的定義及該定義對律師的業權查核工作可能產生的影響，因而指出根據《土地業權條例》，業權註冊紀錄可作為"物業業權的明確證據"；</p> <p>(c) 政府當局已仔細研究聯合小組委員會就釐定地段界線及其複雜的法律與政策影響所提出的關注事項。相關的持份者曾於2010年8月的地籍測量諮詢委員會會議獲諮詢，他們仍持有不同的意見；及</p> <p>(d) 為避免令事情複雜化，政府當局認為較適當的做法，是把對涉及釐定地段界線的事項所作的研究，與《土地業權條例》的修訂分開處理。若採納此做法，將可確保這兩項工作能同步進行。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
002415 – 003354	何俊仁議員 主席	<p>何俊仁議員認為，過去多年來已就相關的事項進行充分的討論。除非政府當局制定其政策決定，否則，為實施《土地業權條例》而需展開的預備工作只會無限期地拖延下去。</p> <p>主席提出下列意見：</p> <p>(a) 雖然《土地業權條例》已於2004年制定，但政府當局其後就條例建議大量的修訂，而持份者亦提出其關注的範疇，因而帶出複雜的事項，須由聯合小組委員會進一步商議；</p> <p>(b) 成立聯合小組委員會的目的，旨在協助議員更清楚理解極為複雜的《土地業權條例》，以及在制定後檢討中發現的適宜，裨能利便日後的《土地業權(修訂)條例草案》的立法過程；</p> <p>(c) 她關注到，雖然政府當局已經向相關的持份者收集了不少意見，但看來政府似乎仍未就未來的路向作決定；及</p> <p>(d) 她詢問，政府當局是否已就《土地業權(修訂)條例草案》釐訂具體的計劃。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 當局必須審慎及詳盡地研究有關《土地業權條例》的修訂及各項相應修訂，以回應主要持份者就重點範疇所持的不同意見；及</p> <p>(b) 就其他不具爭議性的範疇擬備修訂建議的工作現正進行。</p>	



時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>主席詢問，政府當局可否擬訂一份清單，述明政府當局就下列範疇擬備修訂建議的工作進展：</p> <p>(a) 屬於技術性、簡單明確，並且不具爭議性的範疇；及</p> <p>(b) 由於主要持份者提出分歧意見及關注事項，因而導致相關工作無法順利推展的範疇。</p> <p>政府當局回應表示，當局可以擬備一份這樣的清單。</p> <p>助理法律顧問6在回應主席的詢問時表示，經長時間的討論後，他與土地註冊處的法律小組已就《土地業權條例》若干項技術性的擬議修訂達成一些協議。</p>	政府當局須予跟進
003355 – 005254	謝偉俊議員 主席 政府當局	<p>謝偉俊議員表示：</p> <p>(a) 他對於政府當局在關乎《土地業權條例》方面的工作進展極為緩慢感到失望，並擬找出導致延誤的原因；</p> <p>(b) 他察悉土地業權註冊制度已在某些司法管轄區成功推行多年，當中包括英國。香港的主要持份者所憂慮的問題，應已在該等司法管轄區顯露出來；</p> <p>(c) 他希望能確定可否分階段實施《土地業權條例》，而某些地方(例如位於新界的土地)則稍遲才實施；</p> <p>(d) 鑒於無可能就《土地業權條例》的修訂建議取得每名持份者的同意，政府當局應展示決心及勇氣，果斷地繼續展開修訂工作；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(e) 他強調，現行的契據註冊制度規定律師須翻查以往的交易紀錄，因而浪費不少資源。</p> <p>主席表示：</p> <p>(a) 政府當局及主要持份者(包括律師會)分別歸咎於不同的原因導致《土地業權條例》的修訂工作遭延誤；</p> <p>(b) 政府當局一再表示，主要的障礙在於律師會在現階段改變其對強制更正規則的立場。律師會堅持，除非撤銷強制更正規則，否則律師須查核所有土地交易紀錄以保障客戶的利益。此舉有違《土地業權條例》簡化程序及提高效率的原意；</p> <p>(c) 英國與香港的土地業權註冊制度的一個主要分別，在於前者並沒有就彌償設定上限；</p> <p>(d) 三個核心成分(即轉換、更正及彌償安排)的相互關係是導致香港的《土地業權條例》制度如此複雜的原因；</p> <p>(e) 在2009年年底，發展局局長強烈表示政府有決心推展《土地業權條例》的實施工作，並承諾會在有需要時推行合適的財務措施，以應付因轉換至土地業權註冊制度而引致的潛在法律責任；及</p> <p>(f) 《土地業權條例》能否實施，主要視乎政府當局是否有決心在各方的意見不一的情況下作出政策決定。</p> <p>政府當局回應表示由於持份者的意見不一，政府當局在現階段無法就《土地業權條例》的修訂條例草案制訂一個實際可行的時間表。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		主席表示，鑒於政府當局現時所取得的進展，日後成立的法案委員會可能無法在本屆立法會會期於2012年結束之前，完成修訂條例草案的審議工作。	
005255 – 005951	石禮謙議員 主席 政府當局	<p>石禮謙議員提出下列意見：</p> <p>(a) 政府當局並無履行其在2004年向當時的法案委員會所作的承諾，就《土地業權條例》進行詳盡的制定後檢討，他對此感到失望；</p> <p>(b) 政府當局設定彌償上限是不負責任的做法，因為此舉會導致日後出現很多問題；及</p> <p>(c) 議員有責任監察政府當局的工作，並指出任何不足之處。</p> <p>主席表示：</p> <p>(a) 聯合小組委員會可能需要在稍後致函發展局局長，以表達委員對政府當局的工作進展的關注；</p> <p>(b) 她憂慮在若干年後，法律界會基於不同的原因，流失在處理轉易個案方面具豐富經驗的能幹律師，而這情況或會影響《土地業權條例》的順利實施；</p> <p>(c) 由於多年來物業價格大幅上升，現時建議定於3,000萬元的彌償上限水平，或須在日後予以檢討；及</p> <p>(d) 政府當局應注意，於日後最受《土地業權條例》的實施與否所影響的主要持份者，就是香港為數眾多的物業業主。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 彌償上限是政府當局其中一項須予研究的事宜；</p> <p>(b) 鑒於轉換、更正及彌償安排的相互關係，政府當局必須從整體角度研究就《土地業權條例》提出的各項擬議修改所帶來的影響。</p>	
005952 – 010039	主席	主席認為，最重要的是議員和政府當局須確保《土地業權條例》是以對香港的市民大眾真正有裨益的方式實施。	
010040 – 010055	主席	<p>下次會議日期：</p> <p>主席建議，聯合小組委員會應在政府當局按上文所述備妥關於《土地業權條例》的修訂建議的最新清單後，再次舉行會議。</p>	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2011年4月8日