

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)246/11-12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

第十次會議紀要

日 期： 2011年6月16日(星期四)
時 間： 下午4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)
余若薇議員, SC, JP
張學明議員, GBS, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC

缺席委員： 何俊仁議員
劉健儀議員, GBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
梁國雄議員

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
助理秘書長(屋宇)2
杜奕霆先生

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

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級助理法律顧問3
顧建華先生

高級議會秘書(1)9
張渭忠先生

議會事務助理(1)5
張婉霞女士

I 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)2434/10-11(01)——政府當局提供的文件
號文件 的文件

政府當局向聯合小組委員會簡介其就擬備《土地業權條例》修訂建議進行的工作的進展。

2. 委員進行商議(會議過程索引載於**附件**)並商定，鑒於主席建議結束聯合小組委員會的工作及無須再舉行會議，聯合小組委員會應就此建議個別徵詢各委員的意見。

(會後補註：聯合小組委員會秘書於2011年6月27日發出函件，就主席的建議徵詢委員意見。經考慮委員的回應意見後，主席表示聯合小組委員會不再舉行會議，並將於稍後就其商議工作，向司法及法律事務委員會與發展事務委員會提交全面報告。)

II 其他事項

3. 議事完畢，會議於下午5時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2011年11月2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
第十次會議過程**

日期：2011年6月16日(星期四)
時間：下午4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
001009 – 001211	主席	主席致開會辭	
001212 – 001739	政府當局	<p>政府當局向委員簡介最新的發展，並提出下列各項要點 ——</p> <p>(a) 轉換、更正及彌償機制均互相緊扣，任何對《土地業權條例》內的這些核心成分作出的修改，必須經過全盤考慮；</p> <p>(b) 經充分考慮主要持份者的意見後，政府當局推出一個新方案，當中包括兩個階段的自動轉換，以及對更正及彌償安排作出的若干修改。在土地註冊處處長(下稱"處長")於2011年5月26日主持的《土地業權條例》督導委員會會議上，當局已就該方案與持份者進行初步討論；</p> <p>(c) 在擬議的方案下，當《土地業權條例》生效時，業權註冊制度連同"即時不可推翻"的規定會即時應用於新土地；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(d) 對於《土地註冊條例》土地，擬議的轉換程序會包括兩個階段的自動轉換(兩階段轉換機制)。在《土地業權條例》施行於新土地之日起計的一段引進期之後，所有《土地註冊條例》土地會進行第一階段的轉換(基本轉換)，在一個指定日期自動轉到《土地業權條例》下；</p> <p>(e) 在基本轉換後12年內(過渡期)，具基本業權的土地仍會受續存權益制約，而在基本轉換之後進行的新交易及確立的權益，將按《土地業權條例》的規定生效；</p> <p>(f) 同時，強制更正規則會適用於因欺詐而喪失物業的不知情前擁有人，令其恢復業權(除非為該不知情的前擁有人恢復其業權實際上並不可行能)。因基本轉換後出現的欺詐而失去業權的擁有人可獲給予有上限的彌償；</p> <p>(g) 若已註冊擁有人想保留強制更正規則，可在過渡期內針對自己的物業註冊一份退出警告書。註冊退出警告書的作用是防止物業的業權自動完全轉換，使強制更正規則在過渡期結束後可繼續適用；及</p> <p>(h) 在過渡期結束時，具基本業權的土地會進行最後階段的轉換(完全轉換)並會自動完全轉換為已註冊土地，除非該土地受制於下述各項情況：(i) 聲稱持有不可註冊續存權益的申索人註冊了警告通知；(ii) 因不能確定擁有權而被處長註冊抗完全轉換警告書(處長的抗完全轉換警告書)；(iii) 擁有人註冊了</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		退出警告書，以免其物業的業權完全轉換成註冊土地；或(iv) 就更正的法律程序註冊了非同意警告書	
001740 – 003216	主席 政府當局	<p>主席詢問，擬議的轉換機制共分多少個階段。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 對於《土地註冊條例》土地，擬議的轉換機制包括3個階段，即(i) 為期2或3年的引進期；(ii) 基本轉換後為期12年的過渡期；及(iii) 完全轉換。換言之，在《土地業權條例》生效後，《土地註冊條例》土地大約需時14至15年方能完全轉換；</p> <p>(b) 在引進期後，所有符合《土地註冊條例》土地定義的土地(受制於暫止註冊契約者除外)將會在一個指定的日期進行基本轉換，而按《土地註冊條例》備存的相關登記冊將視作基本業權註冊紀錄(基本業權紀錄)；</p> <p>(c) 在過渡期內，將會開立新的基本業權紀錄。土地註冊處會審查業權鏈是否完整。土地註冊處或會在開立新的基本業權紀錄時，清除不再具有效力的記項；</p> <p>(d) 在過渡期內，具基本業權的土地仍受續存權益制約。關於這方面，提供業權契約和文件的安排會繼續參照《物業轉易及財產條例》(第219章)第13及第13A條所訂明的做法。根據有關的做法，賣方必須向買方提供在售賣合約日期前不少於15年內批出的政府租契和業權契約。不過，如果一些關於在基本</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>轉換之後註冊的文件的記項已不載於基本業權紀錄，該等文件便無須提供。換言之，隨時間過去，須提供的文件會逐漸減少；</p> <p>(e) 《土地業權條例》第82(3)條訂明的強制更正規則將會適用於在過渡期內因欺詐而喪失物業的不知情前擁有人，令其恢復業權。因基本轉換之後發生的欺詐而喪失物業的現時擁有人可獲給予有上限的彌償。如果前擁有人的業權因以下情況而不獲恢復，則前擁有人亦可獲彌償：(i) 物業已交還政府作公共用途或已被政府收回；或(ii) 物業已被重新發展並售予多名新買家，而恢復前擁有人的物業業權將顯得有欠公允；</p> <p>(f) 鑒於具基本業權的土地仍受續存權益制約，而買方的律師須在12年過渡期內查核以往的《土地註冊條例》登記冊及基本業權紀錄以批核業權，政府當局認為，不應就基本業權紀錄上關於基本轉換前已註冊的文書的記項中出現的錯誤或遺漏給予彌償；</p> <p>(g) 在過渡期內，法庭或土地註冊處可更正基本業權紀錄上關於任何在基本轉換前已註冊的文書的任何錯誤或遺漏記項；</p> <p>(h) 《土地業權條例》第84條下的彌償條文將適用於由土地註冊處人員在基本轉換之後造成的錯誤或遺漏；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(i) 影響獲完全轉換資格的因素包括：(i) 聲稱持有不可註冊續存權益的申索人註冊了警告通知；(ii) 處長的抗完全轉換警告書；(iii) 擁有人註冊了退出警告書；或(iv) 就更正的法律程序註冊的非同意警告書；及</p> <p>(j) 在完全轉換後，已管有土地及付出有值代價的真誠買家可享有不可推翻的業權，這意味着"即時不可推翻"的規定隨即生效。</p>	
003217 – 003451	主席 政府當局	<p>主席詢問政府當局是否已準備就《土地業權條例》作另一次重大修訂。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 在立法會於2004年通過《土地業權條例草案》時，政府當局曾承諾在《土地業權條例》生效之前先就該條例作檢討；</p> <p>(b) 鑒於法例的制定後檢討的結果及近期的事態發展，政府當局必須對《土地業權條例》提出大量修改；</p> <p>(c) 政府當局計劃諮詢相關的持份者，藉以爭取其支持新建議的兩階段轉換機制；及</p> <p>(d) 政府當局會向公眾解釋為何提出該等擬議修改</p>	
003452 – 003915	主席 政府當局	<p>主席對下列事宜表示關注 ——</p> <p>(a) 當局現時的建議是否代表發展局局長在2009年5月26日致聯合小組委員會的函件內所述的立場已經有所改變；及</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 她認為政府當局的文件及其自2004年起提出的改變令人難以理解及容易混淆，並認為政府當局有需要更詳細地解說過去多年的政策發展和現時所提建議的理據。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 在擬議新方案下提出的改變主要涉及推行方面的安排，一些基本原則(例如自動轉換及有上限的彌償)維持不變；</p> <p>(b) 政府當局認為，擬議方案應能平衡不同持份者的需要及關注，並且更能保障公眾利益；</p> <p>(c) 相關持份者(包括本港所有物業擁有人)必須對政府當局所建議的改變瞭解清楚，並要參與其事；</p> <p>(d) 當局會繼續與相關持份者討論，並會在取得一個可為主要持份者接納的綜合建議後，就有關建議諮詢公眾。</p> <p>主席詢問，擬議的新方案是否為主要持份者接納。</p> <p>政府當局表示，在2011年5月26日舉行的《土地業權條例》督導委員會會議上，主要持份者普遍歡迎擬議的新方案，並表示會在所屬的團體內更仔細地研究新方案的內容。</p>	
003916 – 004629	余若薇議員 政府當局	<p>余若薇議員提出下列意見 ——</p> <p>(a) 鑒於所處理的課題極其複雜，聯合小組委員會無法於是次會議席上就政府當局的新建議提供實質的意見；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 她預計當局就擬議的改變向主要持份者及公眾人士所作諮詢，過程將會相當冗長而艱鉅；</p> <p>(c) 她預期政府當局無法及時就《土地業權條例》提交修訂條例草案，以便在本屆立法會於2012年任期屆滿之前完成立法程序；</p> <p>(d) 在這情況下，聯合小組委員會需要考慮是否應在2011-2012年度會期繼續其工作；及</p> <p>(e) 儘管立法會及政府當局已投放大量時間和公共資源處理《土地業權條例》的修訂工作，一直以來的進度卻未如理想，她對此感到遺憾。</p> <p>政府當局回應表示 ——</p> <p>(a) 當局完全理解委員就《土地業權條例》修訂工作的進展所表達的關注；</p> <p>(b) 政府當局的目標是在2011年年底前擬備一個可為主要持份者接納的綜合建議，然後在2012年第一及第二季就此建議諮詢公眾；及</p> <p>(c) 雖然政府當局可同時繼續擬備《土地業權條例》所需的修訂，但須待考慮於諮詢工作期間收集所得的意見後，方能提交整套的必須修訂建議。</p>	
004630 – 005200	主席 余若薇議員	<p>主席表示 ——</p> <p>(a) 她贊同余若薇議員的意見，認為無法在是次會議席上就政府當局的新建議作任何深入的討論；</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 政府當局來年的工作計劃似乎無須聯合小組委員會參與；</p> <p>(c) 政府當局自2004年以來就推展《土地業權條例》修訂工作所取得的進展未如理想，而多年來對某些核心事宜的政策立場又搖擺不定，她對此感到不滿，但在現階段，她只得接受政府當局的說法，就是必須改變《土地業權條例》的實施安排；</p> <p>(d) 在這情況下，她建議結束聯合小組委員會的工作及無須再舉行會議，並建議致函個別委員，述明事態的最新發展，以及就其建議徵詢委員意見；</p> <p>(e) 聯合小組委員會將會就其商議工作擬備全面報告，以供提交發展事務委員會和司法及法律事務委員會，並會告知內務委員會聯合小組委員會的現況；</p> <p>(f) 政府當局應當在其就《土地業權條例》擬備整套的必須修訂建議後，向兩個事務委員會匯報工作進展，以及提交相關的建議。</p> <p>主席及余若薇議員表示，她們對於政府當局自2004年以來就推展《土地業權條例》修訂工作的表現深感遺憾，並要將之記錄在案。</p> <p>會議結束</p>	秘書