

**《土地業權條例草案》委員會
2003年12月19日舉行的第二十一一次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

傳轉、接管及信託

1. 在討論有關“傳轉、接管及信託”的文件(立法會CB(1)524/03-04(02)號文件)時，委員得悉，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，土地註冊處處長在獲得關於該聯權共有人死亡的證明、而遺產稅又已繳付的情況下，會將去世的聯權共有人的姓名從業權註冊紀錄上“業主姓名”一欄刪除。當局會在另一欄目加入適當的註釋，特別指出擁有權已根據條例草案第62條傳轉至尚存的聯權共有人。關於此點，請考慮助理法律顧問所提出的以下意見：
 - (a) 若聯權共有人的數目多於兩人，便有需要按上述方式加註兩次或以上。建議在業權註冊紀錄增設關於註冊押記詳情的欄目，當中列出所有聯權押記人的姓名，以便已故者的姓名可以追查得到。
 - (b) 就條例草案第62(2)(b)條而言，請研究有何方法能使物業買家直接知道遺產稅已按照《遺產稅條例》(第111章)的條文准予延期繳付。
2. 助理法律顧問關注到是否適宜准許在根據債權證或法定押記委任接管人時，就有關情況註冊限制令一事。請跟進委員在討論該關注事項時所提出的以下兩點：
 - (a) 委員注意到，限制令會否獲得註冊，在很大程度上視乎土地註冊處處長如何詮釋有關法例(例如破產清盤法)及／或法律文件的內容。由於將限制令註冊會造成影響，而因限制令不當註冊以致蒙受損失的人，又不會有任何彌償，故此必須針對誤解有關法例及／或法律文件的內容導致不當地註冊限制令的情況，採取相應的保障設施。委員認為，此類保障設施可包括：在有需要時徵詢法律意見、發出可供參考的相關指引，以及設立機制，以便受影響各方的法律觀點一旦與土地註冊處處長的法律觀點有分歧時，受影響各方可以闡述其意見等。
 - (b) 法庭委任接管人與物業擁有人簽立授權書，兩者有類似之處，亦有不同之處。請說明在土地業權註冊制度下會如何處理授權書。

隱含契諾

3. 在討論有關“隱含契諾”的補充文件(立法會CB(1)600/03-04(02)號文件)時，委員得悉，政府當局會定出一個機制，確保如某份文書訂明數項可予註冊的事項，則由該文書支持的主要事項一經註冊，該文書內影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的其他事項亦同時得以註冊。委員又察悉，助理法律顧問關注到，該等其他事項只能涵蓋那些影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，並且在土地業權註冊制度下可予註冊的事項，但與根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條修改隱含契諾有關的問題，卻仍然未能解決。請研究可如何處理此關注事項，以及如何確保可從業權註冊紀錄隨時查到任何隱含契諾的詳細資料，藉此免卻翻查有關文書的需要。請參考外地在此方面的做法。

第6部 —— 文書

4. 請跟進委員和助理法律顧問在討論有關“第6部 —— 文書(未成年人)”的文件(立法會CB(1)600/03-04(03)號文件)時所提出的以下兩點：
 - (a) 條例草案第61(3)條規定，如某未成年人在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地的擁有人，則須在該未成年人的姓名之後加上“未成年人”字樣。助理法律顧問認為，物業擁有人的身份，即有關擁有人是一名未成年人，還是精神上喪失行為能力的人等，應由處置雙方的律師負責確定。政府當局並未能充分證明有需要在條例草案中訂立條文，來特別照顧擁有人未成年的情況，故此，當局應重新研究是否有此需要。
 - (b) 倘第61(3)條現有的寫法維持不變，便應設立機制，以便在有關的未成年人到達法定年齡時，將“未成年人”字樣刪去。就此，一名委員提議可採用另一寫法，加入“minor until (date)(到(日期)年滿18歲)”的字樣。

香港律師會2003年12月16日的意見書

5. 請就香港律師會在2003年12月16日的意見書中建議採用的“白晝改制”計劃，與該會澄清當中的細節。請亦提供文件，載述這項計劃的綱要，以及根據政府當局的評估，採用該計劃對條例草案會有何影響，包括條例草案受影響的部分和需作修正的範圍，以供法案委員會在2004年1月13日的會議上研究。

立法會秘書處

議會事務部1

2003年12月23日