

《土地業權條例草案》委員會
2004年2月13日舉行的第二十四次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 在討論有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件)時，委員察悉，在12年的“保存期”內，所有影響沒有註冊的土地的現有或新設定的非書面衡平法權益，均可根據《土地註冊條例》(第128章)藉着註冊一份稱為“知會備忘”的警告通知書而得到保障；而在新的土地業權註冊制度下，知會備忘會自動以非同意警告書的形式生效。鑑於條例草案第70(10)條訂明，土地註冊處處長在其認為警告書並非必要的情況下，可拒絕將該警告書註冊，委員建議政府當局研究是否需要賦權土地註冊處處長在其認為知會備忘並非必要的情況下，拒絕將該知會備忘註冊。政府當局亦獲請考慮是否適宜容許所有知會備忘自動以非同意警告書的形式生效。就此，委員建議採取另一做法，就是把知會備忘視為在新的土地業權註冊制度下提出的非同意警告書申請。
2. 在討論有關“主要問題的立場報告”的文件(立法會CB(1)968/03-04(02)號文件)時，委員察悉，除非針對轉制而提出警告書的人展開了提出申索的法律程序，否則針對轉制的警告書會在12個月後失效。與此同時，凡在該12個月的有效期結束前提出延長期限的申請，法庭可行使酌情權，將該等警告書的註冊期限延長。委員關注到，在沒有限定該段時間可延長多久的情況下，針對轉制的警告書的註冊期限可以無限期延長，以致法庭會接獲大量此類申請，造成沉重的工作負擔。為解決上述令人關注的問題，政府當局獲請研究是否需要限定註冊期限可予延長的時間。
3. 在2004年1月13日法案委員會的會議上，政府當局獲請考慮為在12年的“保存期”內實行“白晝改制”設立一個檢討機制。在本次會議上，政府當局則獲請考慮就“保存期”的長短設立檢討機制，以便在有需要時將該段時間延長或縮短。
4. 委員察悉，根據政府當局的建議，在條例草案生效之後，政府透過拍賣或招標批出新租契的物業將可直接納入土地業權註冊制度。關於此點，政府當局獲請告知法案委員會會把哪幾類土地界定為“新土地”，並舉例說明土地在甚麼情況下會被視為新土地，在甚麼情況下不被視為新土地。
5. 委員察悉，政府當局擬修正條例草案中有關更正的條文，訂明可針對藉偽造促使擁有權改變的情況，更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：

- (a) 請在條例草案中清楚界定“偽造”一詞的涵義。
 - (b) 根據政府當局在會議席上作出的回應，近期的案例顯示，英國的法庭對於藉偽造促使擁有權改變的個案，幾乎一律批准作出更正。請提供有關案例的資料，供法案委員會參考。
 - (c) 按照目前政府當局就更正業權註冊紀錄提出的建議，買方的律師可能需要查核先前各次交易的所有相關業權文件，以確保沒有偽造的情況。該建議對律師所須承擔的責任會有所影響。由於條例草案並無訂明賣方有責任提供該等文件以供查閱，因此看來有需要對當中的有關條文作出修正。請與律師會磋商，研究有關建議對律師的責任有何影響，以及應如何修正條例草案來配合建議的做法。
 - (d) 請在擬備委員會審議階段修正案，以實行政府當局現時就更正業權註冊紀錄所提出的建議時，考慮香港大律師公會在2003年4月23日的意見書(立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件)中對業權保障一事提出的意見。
6. 本年度會期的最後一次立法會會議將於2004年7月7日舉行。若條例草案在當天恢復二讀辯論，法案委員會便要在2004年6月18日向內務委員會提交報告。由於時間緊迫，請與立法會秘書處助理法律顧問聯絡，商討以何方式修正條例草案以反映“白晝改制”機制才最可取，並向法案委員會提供文件，匯報有關磋商的進展，以便委員在2004年2月24日的會議上考慮。
7. 關於政府當局就轉制機制的修訂建議諮詢有關各方一事，請研究建議作出的改變如何影響有關各方的原有立場。請亦提供文件，匯報該次諮詢的結果，供法案委員會在2004年3月9日的會議上考慮。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年2月16日