

《土地業權條例草案》委員會
2004年2月24日舉行的第二十五次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 在討論有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉，政府當局認為若採納“白晝改制”機制，以及按建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力，便有需要強制把某些業權文件保留一段適當的時間，以供日後參考。政府當局亦建議為更正業權註冊紀錄設定一段12年的時效期。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
 - (a) 請確保條例草案會有條文，就強制保留文件一事作出明確的規定，尤其要訂明應由哪一方(擁有人、律師或承按銀行)負責保存有關文件。部分委員認為不應規定由律師保存有關文件。請就此徵詢香港律師會(“律師會”)的意見，並在稍後向法案委員會匯報結果；
 - (b) 當局建議改變法庭就偽造個案更正註冊業權的權力，會在針對律師疏忽而提出申索方面帶來重大影響，以致律師會的專業彌償計劃亦會因此而大受影響。請說明律師在此方面的責任，特別是律師是否有責任查核所有文件，以確保沒有偽造情況。請亦就此事徵詢律師會的意見；及
 - (c) 為顧及擁有人在12年期內可能不在香港或尚未成年的情況，請考慮該段年期是否應只由擁有人得悉有關偽造事件的日期起計算，以及應否在某些特殊情況下容許延長該段年期。
2. 在討論有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉有關的業權註冊紀錄樣本，當中顯示在多於一名聯權共有人相繼去世後權益傳轉的情況。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
 - (a) 請研究可如何處理委員關注的以下事項：
 - (i) 根據現行做法，聯權共有人死亡時產生的傳轉，會在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效。政府當局建議修改條例草案第62(2)(b)條所述在新的土地業權註冊制度下聯權共有人死亡時產生傳轉的先決條件，訂明必須令土地註冊處處長信納遺產稅已經繳付，或信納有充分保證會繳付遺產稅，而此保證足令遺產稅署署長滿意。這樣一來，便不清楚哪個日期(例如已去世聯權共有人死亡的日期，還是業權註冊更改的日期)應視為擁有權傳轉至尚存的聯權共有人的日期。在上述兩個日期之間擁有權的法律地位為何，情況亦不清楚；及

- (ii) 在此方面恐怕會有點不妥：若傳轉在已去世聯權共有人死亡當日生效，便會抵觸條例草案第21條，因為當中訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，[土地]即歸屬成為該土地擁有人的人”；若傳轉在業權註冊更改當日生效，則會違反普通法原則，因為根據普通法，聯權共有人死亡時產生的傳轉是在已去世聯權共有人死亡當日生效。
- (b) 委員認為條例草案第62(2)條中“處長……不得遵守第(1)款”一句，寫法頗為奇怪，因為此句似乎要求土地註冊處處長不要遵守條例草案某些部分的規定。請考慮以一個較恰當的用詞取代上述“遵守”一詞。
3. 在討論有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)時，委員察悉，政府當局會以新南威爾斯州的《1900年土地財產法令》第41(1)條為藍本，對條例草案第29(1)條作出修正，以消除因“設立”一詞而產生的一些詮釋問題。就隱含契諾而言，助理法律顧問認為，關乎業權契諾的條例草案第43條亦應作出修正。請考慮助理法律顧問的意見。
4. 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。委員曾在2003年12月19日的會議上提出意見，認為應設立機制，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。政府當局作出回應時認為，條例草案第80條已可使土地註冊處處長在有人呈遞擁有人已到達法定年齡的證據時，將有關附註刪除(有關“對其他問題的回應”的文件(立法會CB(1)1057/03-04(03)號文件)第19段)。委員贊同助理法律顧問的看法，認為第80條以其現有草擬方式而言，並未賦予土地註冊處處長刪除有關附註的權力。請對條例草案第80條作適當修正。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年2月26日