

**《土地業權條例草案》委員會
2004年4月2日舉行的第二十七次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第8項時，委員察悉，政府當局認為憑藉《營運基金條例》(第430章)的條文，加上當局將會對在1993年由當時的立法局就成立土地註冊處營運基金一事通過的決議作出修訂，足可實行政府當局所提出的擬議安排，就是在彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金支付有關彌償付款。由於上述決議原先並無涵蓋土地業權註冊制度，而目前又未有該決議的修訂建議，因此助理法律顧問對政府當局的看法須保留意見。然而，助理法律顧問建議，若可在條例草案中寫明政府當局提出的擬議安排，會更直截了當。請考慮助理法律顧問的建議。
2. 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第12項時，委員察悉政府當局的意見，就是根據關於註冊的現行判例法，有一項由英國上議院就 Shaw v Neale (1856) 6 H.L. Case 581所作的決定(English Report第10冊第1422頁)，當中表明若第二產權負擔在第一產權負擔的5年有效期內註冊，即使第一產權負擔沒有在5年有效期屆滿後重新註冊，相對於第二產權負擔來說，第一產權負擔仍然受到保障(在2003年9月29日發出的有關“對草擬問題的回應”的文件(立法會CB(1)2501/02-03(03)號文件))。為免生疑問，政府當局建議對條例草案第34條作適當修正，以清楚述明此點。請考慮下列由委員或助理法律顧問提出的事項：
 - (a) 條例草案第34條的修正建議，實際作用似乎不大。請改以另一方式修正第34條，訂明若押記令重新註冊，則其優先次序可追溯至其首次註冊的日期。
 - (b) 如有一項押記令已針對某物業發出，而該物業的擁有人將有關物業售予付出有值代價的買方，或將有關物業贈送予他人，該項交易或業權轉移對上述押記令的優先次序有何影響？
3. 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第19項時，委員察悉，政府當局建議規定賣方只須向買方提供業權註冊紀錄上當時有效的記項所提述的任何文書的副本。鑒於政府當局建議對條例草案第81條作出修正，訂明可針對業權因偽造而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，助理法律顧問指出，為了讓有關人士可察覺偽造情況，有需要保留文書的正本以供查閱。請考慮此點，並與香港律師會商討在土地業權註冊制度下有哪些文件須予保留。

4. 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第20項時，委員察悉，土地註冊處正研究讓公眾人士和律師按擁有人的姓名查閱物業資料，在技術上和行政上須作出的規定；而會否採用這種查冊方式，在很大程度上視乎今次研究的結果而定。委員認為，政府當局應先定出有關政策，然後才研究採用擬議查冊方式在技術上和行政上須作出的規定以及在成本方面的影響。委員亦提出以下意見：
- (a) 由於有些政府部門獲准按擁有人的姓名查閱物業資料，因此，只有讓公眾人士和律師可同樣如此，才是公平的做法；
 - (b) 有需要研究海外司法管轄區(例如英國和澳洲)是否允許以擬議的方式進行查冊；
 - (c) 不應以技術可行性為理由而不允許採用擬議查冊方式，至於成本方面的問題，則可透過就該項服務收取費用予以解決；
 - (d) 無論是否採用擬議查冊方式，也必須確保現行制度下可以進行的查冊功能，例如按地址查閱物業資料，日後在土地業權註冊制度下會維持不變；
 - (e) 應小心釐定擬議查冊方式的有關推行細節，以免對那些與物業資料被查閱的人同名同姓者造成滋擾。在此方面，或可考慮將有關人士的身份證號碼首幾個數字公開，方便以擬議的方式進行查冊；
 - (f) 擬議查冊方式應只限於合法用途，例如為執行有關清償債項的法庭命令等；及
 - (g) 有必要確保以擬議的方式進行查冊符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，務求在保障擁有人私隱的需要與公眾知情權之間取得平衡。

請考慮委員的意見，並提供文件，說明政府當局的政策及其他司法管轄區採取的做法。若允許採用擬議的查冊方式，請亦在文件中述明有關的推行細節和成本預算；若不允許採用擬議的查冊方式，請在文件中闡釋政策上的反對理由。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月6日