

**《土地業權條例草案》委員會
2004年4月13日舉行的第二十八次會議**

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28項時，委員察悉，任何人犯了條例草案第96(1)或(2)條所訂的罪行，一經循公訴程序定罪，即可處以刑罰；而任何人犯了條例草案第96(3)、(4)、(5)或(6)條所訂的罪行，一經定罪，即可處以刑罰。政府當局獲請採取下列行動：
 - (a) 關於條例草案第96(1)條，委員同意政府當局的意見，認為該條款所提述的欺詐罪行應予重罰，藉此維護新的土地業權註冊制度的健全，以及業權註冊紀錄的準確性。請刪除與發出妥善業權證明書有關的條例草案第96(1)(g)條。
 - (b) 鑒於條例草案第96(2)條涵蓋的範圍廣泛，加上該條款所提述的若干罪行性質並非如此嚴重，請考慮是否有充分理據規定該條款所訂的罪行只可循公訴程序審訊。一位委員建議刪除條例草案第96(2)條中“循公訴程序”的字眼。
 - (c) 請證實條例草案第96(3)、(4)、(5)及(6)條所訂的罪行是否應可循簡易程序或公訴程序審訊。
2. 就有關“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35項而言，委員請政府當局採取下列行動：
 - (a) 請提供資料，說明英國的土地註冊處處長行使作出限制令的權力頻密程度為何，以及當中招致的費用如何處理。
 - (b) 請提供英國土地註冊處發出的一般作業指引。該指引開列在何種情況下應向土地註冊處申請限制令、在何種情況下應向法院申請制止令，以及當中涉及的程序。請同時提供條例草案建議的新土地業權註冊制度在此方面的相關資料。
 - (c) 請說明條例草案中與施加限制令有關的擬議條文實際上會如何運作。請同時參考英國的有關情況。
 - (d) 請考慮可如何限制土地註冊處處長根據條例草案第77(1)條進行查訊的範圍，以免有關查訊變成類似司法程序。一位委員建議限制處長進行查訊的權力，把有關的權力範圍局限於查核文件和事實。

3. 就有關“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36項而言，一位委員提述條例草案第77(1)(b)(ii)條，並詢問土地註冊處處長會採取哪些步驟，確保受影響擁有人有機會在限制令註冊之前陳述反對意見，特別是當受影響擁有人不在本港的時候。政府當局回應時請委員參閱條例草案第94(2)條，以了解“陳詞機會”的涵義，並向委員保證，除非處長信納受影響擁有人有陳詞機會，否則不會作出限制令。委員繼而要求政府當局研究條例草案第77(1)(b)(ii)及94(2)條彼此能否互相呼應，足以達致上述預期的法律效力；若否，則對條例草案第77(1)條作適當修正。
4. 就有關“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40項而言，委員請政府當局採取下列行動：
- (a) 請證實條例草案第4(a)、(b)、(c)或(d)條是否涵蓋若干一般文書，例如可予撤銷的一般授權書、訂明不可撤銷的授權書、分割業權契約及提名書；若否，條例草案第4條有否必要作出修正，以涵蓋該等文書。
 - (b) 請解釋上文(a)項所述的各類文書，在土地業權註冊制度下分別將會如何註冊，以及會否註冊為條例草案下的同意警告書、非同意警告書、限制令或其他項目。在可予撤銷的一般授權書方面，助理法律顧問認為，除非設立一個新的通知類別，否則根據條例草案，該類授權書不可註冊。至於為保障受贈人所有權權益而發出的、訂明不可撤銷的授權書，一位委員建議採用與按揭相同的方式，為此類授權書註冊。該位委員亦建議參照英國的做法。
 - (c) 關於條例草案第4(d)條，請比較現時以否定式(即“除屬以下情況外，任何事項均不可註冊……”)草擬條文，與以肯定式草擬條文的優點和缺點，以及考慮可如何改善該條文的草擬方式。請參考現行契據註冊制度的相關條文。
 - (d) 請確保政府當局日後就條例草案所訂事項的註冊事宜，以及警告書、限制令和制止令的使用事宜發出的執行指引及說明摘要，在土地業權註冊制度實施之前備妥，以及該等指引和摘要會定期更新，並會上載至互聯網供法律執業者和市民閱覽。
5. 就有關“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50項而言，委員認為應清楚界定“偽造”一詞的涵義，載列法庭可就哪些類別的偽造個案，命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益。委員請政府當局提供文件，內容涵蓋下列各方面的事宜：

- (a) 關於法庭可就哪些類別的偽造個案，命令更正物業業權，以維護無辜的前擁有人的利益一事，請述明當局就此方面作出的政策決定，並提供作出該等政策決定的理據。在作出有關政策決定時，請在保障無辜的前物業擁有人的利益，與確保業權獲得保障和清楚明確兩者的需要之間求取平衡。
 - (b) 關於上文(a)項，請說明條例草案所指的偽造所涉及的範圍，會否涵蓋公司物業的擁有權因公司的董事會成員偽造董事會會議紀要，或未獲公司正式授權而導致有所改變的情況。
 - (c) 請提供其他司法管轄區的業權註冊制度所採用的“偽造”一詞的定義。
 - (d) 請提供有關案例(包括立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件提及的*Argyle*案(1985)及*Hayes*案(1994))的資料。在*Hayes*案(1994)中，暫委法官述明“命令更正的權力當然屬酌情權，但如一名分權擁有人偽造轉移，則一般來說(受第82(3)條規限)很大機會能夠成功針對受讓人及他們的承按人作出更正。”。請闡明被視作有“很大機會能夠成功……作出更正”的案件類別。
6. 就有關“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)附件C而言，委員察悉助理法律顧問提出的關注事項，就是在土地業權註冊制度下對優先次序的保障，有別於在契據註冊制度下的情況，特別是在非同意警告書方面。委員認為，與優先次序有關的規定必須清楚明確，而因條例草案在保障優先次序方面作出的改變，以致其權益優先次序受到影響的各方，均應獲告知此點。應委員的要求，助理法律顧問答允擬備一份列表，開列其察覺契據註冊制度與土地業權註冊制度在此事上的不同之處，以及在土地業權註冊制度下可能會對物業擁有人或買方造成的不公平情況。在此方面，政府當局獲請列舉更多例子，說明在不同情況下如何保障優先次序。請參閱助理法律顧問會擬備的列表，並說明為何會有當中所指出的不同之處。同時，亦請就任何改變現行做法的建議，徵詢香港律師會的意見。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月23日