

《土地業權條例草案》委員會  
2004年5月11日舉行的第三十一次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 在審議條例草案第21條時，委員察悉政府當局的政策目的，就是新的土地業權註冊制度下，聯權共有人死亡時產生的傳轉會一如現行做法，在已去世聯權共有人死亡當日藉法律的施行而生效；然而，尚存的聯權共有人只有在傳轉註冊後，才能處理有關土地。委員關注到，此項政策目的並未在第21條中反映出來，而第21(1)條訂明“任何轉移或傳轉一經註冊，即歸屬成為該土地擁有人的人”，則可能意味傳轉在註冊後才告生效。在此方面，政府當局獲請採取下列行動：
  - (a) 請在第21(1)條中清楚表明政府當局的政策目的；
  - (b) 請證實有關土地會在已去世聯權共有人死亡當日，還是會在傳轉註冊之後，歸屬尚存的聯權共有人；及
  - (c) 請研究若尚存的聯權共有人在傳轉註冊之前處理有關土地，會否造成任何影響，特別是會否對所涉及的第三方造成影響。
2. 關於條例草案第24條，助理法律顧問認為，由於政府當局同意按知悉原則處理土地業權註冊制度下的優先次序事宜，故此可以不必保留第(1)(g)款。請考慮助理法律顧問的意見。
3. 關於條例草案第26條，政府當局獲請採取下列行動：
  - (a) 鑒於業權證明書只是一份顯示業權註冊紀錄上對有關土地有影響的所有當時有效的記項的文件(第(1)款)，並非業權的不可推翻的證據(第(4)款)，委員質疑有否需要規定必須把業權證明書退回註銷，才可將轉移或傳轉註冊(第(5)款)。關於此點，委員指出可能會有一些情況是，業權證明書的持有人並非有關土地的擁有人，而他們在有關土地的擁有人死後，拒絕把業權證明書退回註銷。請檢討是否需要訂立第(5)款的規定，並研究在土地業權註冊制度下，將業權證明書作為一項饋贈給予他人，或以此作為按揭抵押，是否具有法律效力。
  - (b) 第(7)款訂明可發出新的業權證明書，以代替已遺失或損毀的業權證明書。關於需要出示甚麼來證明業權證明書已遺失或損毀的問題，委員察悉，政府當局表示會在相關規例中說明有關詳情。請在適當時候把政府當局的建議告知法案委員會。

4. 關於條例草案第28條，委員察悉第(2)款訂明，任何律師、受託人或其他處於受信地位的人，均無須就由於看來是業權註冊紀錄的副本、印刷本或節錄的文件不準確，或由於第(1)款提述的其他文件不準確而引致的任何損失，負上支付損害賠償的法律責任。部分委員認為應讓有關文件的所有使用者享有該款所提供的保障，而不應只限於上述幾類人士。請考慮該等委員的意見。
5. 關於條例草案第29條，委員察悉，“dealing”(“交易”)指處置及傳轉，但“處置”並不包括傳轉。就此，政府當局獲請考慮委員提出的下列意見：
  - (a) 應在條例草案第2條“處置”的定義中，更清楚表明“處置”實際上不包括傳轉。
  - (b) “dealing”可否同時包括處置及傳轉，實在是個疑問，原因有二。第一，“dealing”一詞的涵義似乎較“處置”更為狹窄。第二，“dealing”一詞，特別是其中文本“交易”(在一般情況下意即英文的“transaction”)，似乎是有關各方特意作出的行為，而非法律的後果，但傳轉基本上是藉法律的施行而生效的。
  - (c) 就上文(b)項而言，有需要檢討有關用詞的中文本。在檢討過程中，請確保條例草案所採用的中文本與現行法例所採用的中文本一致。
  - (d) 有需要改善“傳轉”的定義，說明何時作出土地權益的歸屬。
6. 關於條例草案第35條，助理法律顧問認為，為確保與《物業轉易及財產條例》(第219章)一致，該條文中的“押記”一詞最好能改為《物業轉易及財產條例》中的相應用詞。請考慮助理法律顧問的意見。
7. 關於條例草案第39條，委員關注到，土地註冊處處長會在何種情況下行使該條文所賦予的權力，刪除業權註冊紀錄上提述註冊押記的記項。一位委員亦懷疑，將此項刪除記項的權力賦予土地註冊處處長而非法庭，是否恰當的做法。委員察悉，政府當局表示該條文是應香港律師會(“律師會”)的要求而提出的，以處理長期未償還的按揭，否則該等按揭可能會變成不公平的產權負擔。雖然委員對於此方面的政策目的並無異議，但他們關注到，條例草案第39條以其現有草擬方式而言，看似一項可與第38條互相替代的一般條文，以致讓人可以隨意援用。政府當局獲請考慮對第39條作出修正，使其僅作為一項補救條文，而土地註冊處處長亦只有在特殊情況下，才可行使有關權力。
8. 關於條例草案第49條，助理法律顧問關注到，在同一土地的分權共有人之間可否授予地役權，此點並不清楚。請研究可如何處理助理法律顧問所關注的事項。

9. 關於條例草案第51條，委員察悉，政府當局表示該條文是因應律師會關注的下述事項而提出的：由於公契在香港是一種非常普遍的影響土地的文書，而要將當中所載的權利、地役權或契諾分開並逐一註冊，亦有一定困難，因此有需要訂立一項條文，就公契的註冊事宜作出規定。然而，助理法律顧問認為，這方面的事宜已在條例草案第50條(契諾)的相關條文中訂明。若把第50(3)條刪去，便不必另訂條文。助理法律顧問的看法如下：
- (a) 由於土地業權註冊制度是一個權益註冊制度，並非文書註冊制度，而公契又是文書的一種，因此，在條例草案中就公契的註冊事宜作出規定，似乎並不恰當；
  - (b) 要界定何謂“公契”會十分困難，而在現行法例中，該詞也沒有一個全面的定義；
  - (c) 對於律師會關注到，將公契所載的權利、地役權或契諾逐一註冊會有困難，這點可透過委員會審議階段修正案來處理，在修正案中表明為公契其中一項契諾並針對相關業權辦理單一註冊，便能起促成所有載於公契並影響註冊土地的地役權、權利及契諾均獲註冊的作用(有關“公契的註冊”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(08)號文件)第7段)。為了維持現狀，可進一步訂明有關註冊不會對地役權、權利和契諾的有效性或強制性構成影響。

政府當局獲請就助理法律顧問的看法，徵詢律師會的意見，並向法案委員會匯報結果。

10. 關於條例草案第57條，委員及助理法律顧問認為，由於新界的“祖”及“堂”土地屬於該區一類特殊的土地，因此宜在條例草案中清楚述明，在土地業權註冊制度下會如何處理此類土地。請考慮他們的意見，以及參考《新界條例》(第97章)第15條。請亦證實在土地業權註冊制度下就這類特殊土地進行交易，是否須取得民政事務局局長的同意。
11. 在審議條例草案第57條時，助理法律顧問認為，由於現時藉契據處置土地的做法會在土地業權註冊制度實施之後終止，故此需要對有關法例作相應修訂，使該等法例不適用於在土地業權註冊制度下註冊的土地。政府當局答允採取相應的跟進行動。
12. 在審議條例草案第59條時，助理法律顧問認為，條例草案附表2第40項建議對《印花稅條例》(第117章)作相應修訂，在該條例中加入新的第2A條(受《土地業權條例》影響的文書)，並不能達到其目的。政府當局答允徵詢印花稅署及律政司的意見，然後向法案委員會匯報結果。

13. 關於條例草案第61條，政府當局獲請採取下列行動：

- (a) 關於第(2)款，請解釋就“接受該項處置的人是真誠地行事”而言，該人是否真誠地行事的舉證責任，須由哪一方承擔。
- (b) 第(3)款訂明，未成年人的姓名“可”記入業權註冊紀錄內，作為註冊土地的擁有人，但在未成年人的姓名後須加上“未成年人”字樣。在此方面，一位委員認為，為了更妥善地保障未成年人的權益，應將加上“未成年人”字樣的做法訂為一項強制性規定。請考慮該委員的意見，並向法案委員會匯報結果。
- (c) 委員察悉，條例草案第80條會作出修正，賦權土地註冊處處長當在業權註冊紀錄中註冊為註冊土地擁有人的未成年人到達法定年齡時，將在業權註冊紀錄中該未成年人的姓名之後加上的“未成年人”此項附註刪除。就此，請亦考慮一位委員的建議，在有關附註後加上未成年人的出生日期。在作出考慮時，請亦適當衡量因該建議而在準確性方面須承受的較大風險。

14. 關於條例草案第63條，政府當局獲請採取下列行動：

- (a) 委員關注到，第(1)及(3)款中“**registered by transmission as the owner**”(“藉傳轉……註冊為……擁有人”)一句有誤導成分，未能反映傳轉實際上先藉法律的施行而生效，然後才進行註冊。此句可能意味註冊是藉傳轉方式進行。一位委員建議把此句修改為“**registered as the owner by transmission**”。請考慮有關建議，以及改善該兩項條款和條例草案中載有上述一句的其他條文的寫法。
- (b) 第2款訂明，土地註冊處處長在已去世擁有人或承租人的遺產代理人向他呈遞有關的授予承辦證明時，可無須要求該遺產代理人註冊，而藉傳轉將該遺產代理人作出的土地轉移或押記解除註冊。一位委員認為，上述豁免遺產代理人註冊的安排，對保存業權的過往紀錄並無幫助。如按建議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，便可能有需要翻查業權的過往紀錄。另一些委員則認為，由於在土地業權註冊制度下，業權註冊紀錄是擁有權的不可推翻的證據，而遺產代理人的姓名又會載列於就轉移遞交的所有支持文件內，故此，作出有關豁免看來是可以接受的，並可藉此維持一個簡便的土地業權註冊制度。請因應上述意見，考慮應否規定遺產代理人註冊。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年5月17日