

《土地業權條例草案》委員會
2004年6月1日舉行的第三十三次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 鑒於法案委員會的目標是最遲在6月中完成條例草案的審議工作，以便在7月7日的最後一次立法會會議上，恢復條例草案的二讀辯論，政府當局承諾在2004年6月11日的法案委員會會議之前，向法案委員會提供香港律師會（“律師會”）對擬議委員會審議階段修正案（“修正案”）擬稿的書面意見。
2. 在研究條例草案第3條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，助理法律顧問認為沒有需要加入擬議新的第(1A)款，訂明條例草案在不抵觸附表1A的條文的情況下適用於未經註冊土地，因為附表1A在12年“保存期”屆滿後將自動適用。委員亦察悉政府當局的意見，就是有需要藉第(1A)款來帶出附表1A，但該條款的寫法可略作修改。主席請政府當局與助理法律顧問商討草擬方面的問題。
3. 委員察悉，條例草案第3(3)條訂明，“凡就任何轉移(包括轉移協議)的有效性而言，本條例的條文與另一成文法則的條文有所抵觸或有不一致之處，則就與該轉移有關的土地而言以及在該等抵觸或不一致之處(視屬何情況而定)的範圍內，該成文法則的條文凌駕本條例的條文”。助理法律顧問關注到，該項擬議條文會造成不明朗因素，因為條例草案總有可能與某些現行或日後的法例有所抵觸，或有不一致之處，但兩者是否相抵觸或彼此不一致，卻是詮釋問題。在此方面，委員請政府當局向法案委員會講述第3(3)條的目的，以及考慮助理法律顧問的意見。
4. 在研究條例草案第4條的擬議修正案擬稿時，委員重申他們在2004年4月27日的會議上提出的關注事項，就是第4(d)條範圍太廣，當中賦予土地註冊處處長無限權力，准許將影響註冊土地、註冊押記或註冊長期租契，而條例草案第4(a)、(b)或(c)條又未有涵蓋的任何事項註冊。此外，條文範圍如此廣泛，對於某事項是否可根據條例草案註冊，恐怕亦不清楚。委員強調在這方面必須清楚明確，因為若未能把可予註冊的事項註冊，便會喪失有關權益。政府當局獲請改善該條文，以釋除委員的疑慮，並就此事徵詢律師會的意見。
5. 關於條例草案第5條(土地註冊處)，委員察悉在條例草案第2條中已加入“土地註冊處”的定義。委員亦察悉，政府當局正在考慮修改“土地註冊處”的定義，將當中對《土地註冊條例》(第128章)的提述刪去；刪除第5(1)條；以及修改條例草案內若干主要用語，例如第5(2)(a)條中的“業權註冊紀錄”。

6. 在研究條例草案擬議新的第6A條時，委員察悉，該項新條文是由條例草案原有第88條修改而成，當中訂明“如在執行或行使由本條例或根據本條例委予或賦予土地註冊處處長的任何職能或權力方面”，產生任何法律問題，處長可向原訟法庭申請指示。部分委員懷疑是否需要訂立該條文，因為土地註冊處處長可向律政司尋求法律意見，以及在申請人與處長有爭議時提出司法覆核。儘管新的第6A條的適用範圍較原有第88條狹窄，部分委員仍關注到當局會否訂立規例，對土地註冊處處長根據新的第6A條行使權力作出規管，以及訂明有關的實施程序。政府當局同意查證現時有否任何關乎法庭的法例，對行使該等權力作出規管，並會研究是否需要訂立規例。政府當局亦獲請處理部分委員所提出的下述意見：由於有關條文可能涉及多方參與的聆訊，故有需要確保另一方知道其應採取甚麼步驟，以及在此情況下所享有的權利，尤其是因為有關條文可能影響根據條例草案第89條針對土地註冊處處長的決定而提出的上訴。
7. 在研究條例草案第10(3)(g)條的擬議修正案時，一位委員認為，若“承租人”一詞是指長期租契的承租人，便有必要改善條例草案第2條所載該詞的定義，以反映此點。其中一種建議的做法，是訂明該詞“指在業權註冊紀錄上指名為長期租契的承租人的人”。政府當局獲請因應上述意見，改善“承租人”的定義。
8. 在研究條例草案擬議新的第10A條時，委員認為有需要改善和簡化條例草案第2條中“長期租契”的定義。他們認為不必在該定義的(a)(ii)分段中，提述“按照在授予該土地時適用於屬非註冊土地的的法律所決定的該土地的擁有人”。政府當局獲請考慮該等意見，以及改善“長期租契”的定義。
9. 在研究條例草案擬議新的第10A條時，助理法律顧問注意到，條例草案第2條中“擁有人”的定義的(c)段訂明，就《新界條例》(第97章)第II部適用的註冊土地而言，“擁有人”包括“任何宗族、家族或堂”。助理法律顧問擔心這個定義可能會引起問題，因為要詳盡無遺地界定宗族、家族或堂的成員是沒有可能的。助理法律顧問又指出，實際上是有關土地的司理以受託人身份，負責處理該等土地，故此需要確保他們在土地業權註冊制度下，將可和現時一樣繼續處理該等土地，以便日後可繼續將該等土地轉移。政府當局同意檢討條例草案的相關條文，包括第24(1)(a)條，然後告知法案委員會該條文在土地業權註冊制度下會如何施行。政府當局亦獲請設法使條例草案的相關條文與《新界條例》互相呼應。
10. 在研究條例草案第11條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(1)款中“在就該註冊紀錄所關乎的土地有現存的業權註冊紀錄的情況下”一句不夠確切，因為當中並無提述任何特定時間。其中一種建議的做法，是以“在全面實施土地業權註冊制度的指定日期”取而代之。政府當局同意參照助理法律顧問的意見，以及按2004年4月27日法案委員會第三十次會議後政府當局須採取的跟進行

動一覽(立法會CB(1)1899/03-04(02)號文件)第4段所載，改善第(1)款的草擬方式。

11. 在研究條例草案第11(4)(a)條的擬議修正案時，助理法律顧問建議把“uncompleted building units”一語改為“an uncompleted building unit”，以便與同一句中前面對“a” sale and purchase agreement的提述相對應。在此方面，一位委員認為，為免令人誤會此語是指整幢未完成的建築物，應進一步將其修改為“a unit in an uncompleted building”。政府當局答允翻查在其他法例中採用的一般寫法，以及研究可如何改善現時的草擬方式。
12. 在研究條例草案第11條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(4)(b)款訂明“衡平法按揭”不包括未有完工證的根據政府租契而持有的土地的衡平法產業權的按揭，寫法很寬鬆，因為很多政府批租土地(例如那些批租期為999年的土地)均無須發出完工證。政府當局獲請說明其政策目的，並改善第(4)(b)款的草擬方式，以反映有關政策目的。
13. 在研究條例草案擬議新的第11A條及新的附表3時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (a) 在第11A(a)、(b)及(c)條中提述“註冊非同意警告書”是沒有必要的，因為警告書要藉註冊才具有效力，並不存在“未經註冊非同意警告書”這回事；
 - (b) 與上文(a)項同一道理，在附表3中不必訂立“註冊抗轉換警告書”及“註冊知會備忘”的定義，而只須界定何謂“抗轉換警告書”及“知會備忘”，並且應只就那些訂明抗轉換警告書和知會備忘註冊事宜的條文，界定兩者的涵義；
 - (c) 與上文(a)項同一道理，第11A條中“針對該土地的註冊知會備忘”應修改為“針對該土地註冊的知會備忘”；及
 - (d) 第11A(c)條訂明“本條例所有條文……即據此適用於該當作存在的註冊非同意警告書”，是沒有需要的，因為即使沒有該條文，條例草案的條文規定也適用於當作存在的註冊非同意警告書。

請考慮上文所述助理法律顧問的意見，並按情況所需，改善條例草案擬議新的第11A條、新的附表3及其他相關部分的草擬方式。

14. 在研究條例草案第12條的擬議修正案和第2條中“新土地”的定義時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (a) 除非政府當局永遠不會藉“新土地”的定義所列者以外的方式批出土地，否則，“新土地”的定義是不足的，而且會將土地

業權註冊制度的適用範圍局限於新土地，以致在條例草案生效後可成為註冊土地的新土地種類有限；

- (b) 第12(1)(a)條規定，土地註冊處處長須在政府租契“就新土地”發出之時，將有關土地註冊。該條文可能是沒有需要的，因為要使經修正的第12條在12年“保存期”過後繼續有效，便應在條例草案的附表(例如新的附表1A)，而非在條例草案的主體條文中，訂明新土地的事宜，即所涵蓋的各類土地和相關的轉制時間；
- (c) 第12(1)(b)條規定，土地註冊處處長須“於生效日期或之後”一幅土地的政府租契發出之時，將該幅土地註冊。由於條例草案不具追溯力，因此應將該條文刪除；及
- (d) 與其在第12條中指明哪幾類土地會轉至土地業權註冊制度，以及該等土地於何時轉制，一如第(1)(a)及(1)(b)款所載，不如採取另一較穩妥和清楚的做法，述明在全面實施土地業權註冊制度的指定日期前，該制度不適用於現有土地。這樣，第(2)款亦可予以刪除，屆時便無須在條例草案中採用“新土地”一詞，因而亦不必界定該詞的涵義。

請考慮上文所述助理法律顧問的意見。

- 15. 在研究條例草案第14及21條的擬議修正案時，委員及助理法律顧問提出以下意見：
 - (a) 第14(1)條關乎土地的首次註冊在擁有權方面的效力，但當中對“土地的首名擁有人”的提述有誤導成分，因為在土地業權註冊制度下，藉首次註冊成為註冊土地的現有土地的擁有人，實際上未必是有關土地的“首名擁有人”。為免引起誤解，政府當局獲請改善現時的寫法；如沒有其他辦法，便應研究是否需要在條例草案中加入“土地的首名擁有人”的定義，指明該詞是指在首次註冊後的首名擁有人；
 - (b) 第14(2)(d)條在文法上欠妥；及
 - (c) 由於第14和21條分別就首次註冊及其後的註冊作出規定，而兩者的不同之處主要在於第14(2)(d)及14(3)條，因此，為免某些條款重複和造成混淆，應將該兩項條文合併或重寫。

政府當局同意考慮上述意見。

- 16. 在研究條例草案擬議新的第15條時，助理法律顧問提出以下意見：
 - (a) 在第(1)款中，對“其他土地”的提述令該條款不切實可行，因為條例草案並無對此語作出界定；及

- (b) 第(2)(a)款與擬議新的第10A條有關。倘新的第10A條按上文建議作出修正，可能亦要修正第(2)(a)款。

政府當局同意考慮上述意見，或會將“白晝改制”機制下一切過渡安排的有關規定移至新的附表1A及附表3。

17. 在研究條例草案擬議新訂第15A條的擬議修正案時，助理法律顧問關注到，該條文的寫法未能達致條文本身的目的。政府當局同意檢討該條文的草擬方式。
18. 在研究條例草案第20條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(6)(b)及(6)(d)款中“there may be issued”(“可就其發出”)一語頗怪。請考慮助理法律顧問的意見，並改善該兩項條款的寫法。
19. 在研究條例草案第21條的擬議修正案時，助理法律顧問認為，第(1)款中“衡平法權益”一詞應改為“衡平法產業權”，因為前者在一般用法上表示對土地享有的權益較少。請考慮助理法律顧問的意見。
20. 在研究條例草案第22條的擬議修正案時，委員及助理法律顧問提出以下意見：
- (a) 考慮到律師會希望確保長期租契持有人可享有與土地擁有人相同的地位，應在第(2)款中“承租人”之前加入“長期租契的”一語，而當中“持有其權益及權利”一語，亦應以“持有其土地”取代；及
- (b) 第(2)(d)款在文法上與第(2)款的句構並不吻合，因此需要重新整理。如對擬議新的第10A條作出修正，可能亦要修正第(2)(d)款。

請考慮上述意見。

21. 在研究條例草案第24條的擬議修正案時，助理法律顧問提出以下意見：
- (a) 在第(1)(c)(i)款中加入“在文書中規定的地役權”一語，會減低地役權涵蓋“藉時效歸益權取得的地役權”的可能性；
- (b) 在第(1)(d)款的修正建議下，所有按慣例取得的地役權將不包括在內，因而大大縮窄根據該條款可轉入土地業權註冊制度的地役權範圍；及
- (c) 第(1)(f)款是完全沒有需要的，而且很容易令人以為，除非將政府重收權保存，作為凌駕性權益，否則可能會喪失該項權利。這會引起一個問題，就是業主和出租人的權利是否需要類似的保障。

請考慮上述意見。請解釋政府當局在藉時效歸益權取得地役權方面的政策目的和背後的理由，並就與地役權有關的事宜，徵詢香港大律師公會的意見。請亦解釋一點，就是既然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，為何仍要保留第24(1)(g)條(2004年5月11日法案委員會第三十一次會議的跟進行動一覽(立法會CB(1)1917/03-04(01)號文件)第2項)。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月7日