

《土地業權條例草案》委員會
2004年6月8日舉行的第三十四次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 在討論香港測量師學會(“測量師學會”)的意見書(立法會CB(1)1899/03-04(03)號文件)時，委員察悉，對於測量師學會要求處理新界地段界線有欠清晰的問題，政府當局建議刪除條例草案第92(2)(b)條，使地政總署署長可因應申請，為根據集體政府租契持有的地段釐定界線。關於此點，政府當局獲請在2004年6月15日舉行會議之前提供文件，說明和條例草案第92條有關的下列事項：
 - (a) 為市區土地及新界土地釐定地段界線的現行做法，以及地政總署署長在此方面的職能；
 - (b) 地政總署署長會如何處理根據第92條就市區土地及新界土地提出的釐定地段界線申請、處理此類申請需時多久，以及需要多少費用；
 - (c) 地段擁有人可否在條例草案生效後，隨即根據第92條申請釐定地段界線；及
 - (d) 如何處理新界的圖則更正問題。在此方面，一位委員認為，要解決有關問題，可在第92條中賦權地政總署署長無須徵得所有有關地段擁有人的同意而對圖則作出更正。請就該委員的意見作出回應。
2. 關於上文第1項，請在適當時候與測量師學會聯絡，商討因刪除條例草案第92(2)(b)條而須作出的相應修訂。
3. 關於條例草案第24條，請與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對下述條款提出的關注事項：第(1)(c)(i)、(1)(d)和(1)(e)款(若按照有關的擬議委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿作出修正，結果可能會令按慣例取得的地役權未獲包括在內)，以及第(4)(b)款(根據該條款刪除記項的範圍不夠確切)。
4. 在研究條例草案第26條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，儘管第(5)款訂明，“如已為註冊土地或註冊長期租契發出業權證明書，則除非該證明書已被退回註銷，否則不得就該土地或租契註冊轉移或傳轉”，但在若干情況下可豁免遵守把業權證明書退回註銷的規定，例如在提交進行交易的申請時作出法定聲明，表明遺失了業權證明書。請在相關規例中指明在甚麼情況下會作出豁免。

5. 關於條例草案第29(1)及(2)條的擬議修正案擬稿，請與助理法律顧問聯絡，商討可如何修改現時的寫法，以達到保存衡平法權益這個政策目的。
6. 在研究條例草案第33(7)條的擬議修正案擬稿時，助理法律顧問對於買賣協議是否一如該條文所訂涵蓋臨時買賣協議抱有疑問。助理法律顧問指出，臨時買賣協議和買賣協議在《印花稅條例》(第117章)及其他條例下是分開處理的。請查明情況是否如此，並研究是否需要對擬議修正案擬稿作出修改。
7. 請與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對條例草案第34條的擬議修正案擬稿所提出的意見：第(1)(b)和(1)(c)款(既然政府當局同意按知悉原則處理新設土地業權註冊制度下的優先次序事宜，該等條款採用“追溯”一詞，可能會引起誤解)，以及第(1)(d)款(該條款有欠簡明)。
8. 在研究條例草案第35條時，委員察悉，政府當局已決定保留該條文中“押記”一詞，而不會按照助理法律顧問的建議，將該詞改為《物業轉易及財產條例》(第219章)所採用的“法定押記”一詞，以確保與《物業轉易及財產條例》一致(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6段)。當局提出的理由是，“押記”一詞的涵義較“法定押記”一詞廣泛。請查明情況是否確實如此，並研究是否需要統一《物業轉易及財產條例》和條例草案的用語。
9. 在研究條例草案第43條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，在隱含契諾應於何時生效一事上，助理法律顧問與政府當局提出了不同意見。助理法律顧問認為，在土地業權註冊制度這個將權益註冊的制度下，隱含契諾應在註冊後即告生效；但政府當局基於實際考慮，認為隱含契諾應在有關轉移書簽署時生效。請與助理法律顧問聯絡，探討可否兼顧雙方的意見，例如在有關轉移書中指定隱含契諾生效的時間。
10. 在研究條例草案第44條的擬議修正案擬稿時，委員察悉助理法律顧問提出下述意見：由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轉移的情況更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益，因此，為更易察覺偽造情況，有必要規定提供第(1)(a)(ii)及(iii)款所述文件的正本，而非一如該等條款現時的寫法，只要求提供有關文件的副本。委員得悉，政府當局目前仍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。政府當局獲請在決定哪些文件須予保留後，對上述助理法律顧問的意見作出回應，並在第(1)(a)(iv)款所指的規例中，清楚指明須保留的文件。
11. 關於條例草案第51條的擬議修正案擬稿，助理法律顧問建議修改第(4)(a)款中“公契標的”一詞，以及增訂條文，訂明公契的註冊並

不反映公契中訂定的任何地役權、權利或契諾的有效性。請考慮助理法律顧問的意見。

12. 關於條例草案第61條，助理法律顧問關注到有需要使第(1)款更清楚明確，就此，政府當局答允對第(1)款作出修正。此外，政府當局亦同意修改第(3)款，使在未成年人的英文姓名後加上“a minor”的字眼，成為一項強制性規定。
13. 在研究條例草案擬議新的第61A條時，委員察悉，政府當局正在考慮助理法律顧問就該項擬議新條文與第7部其他條文的關係所提出的意見。請於稍後向法案委員會匯報結果。
14. 在研究條例草案第62條的擬議修正案擬稿時，委員關注到，可簽署有條件買賣協議的尚存聯權共有人，在土地業權註冊制度下可否及如何將該等協議註冊。請就此事提供資料文件。
15. 在研究條例草案第65條的擬議修正案擬稿時，政府當局獲請採取下列行動：
 - (a) 請提供資料，說明在土地業權註冊制度下，倘預定的遺產代理人尚未取得業權文件，證明有關物業已在註冊土地的擁有人死亡時轉移，該預定的遺產代理人可否簽署有條件買賣協議、有條件租賃協議或衡平法押記，以及將該等協議或押記註冊；
 - (b) 請刪除第(1)(b)款中“當作已註冊”一語，因為第(1)款的上半部分已經說明，遺產代理人“若以該身分註冊為註冊土地的擁有人”；及
 - (c) 請與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對第(1)(a)款的草擬方式所提出的關注事項(關注到該條款載有“在緊接他死亡之前”一句，因而不清楚在已去世擁有人死亡之後，直至遺產代理人辦理註冊的一段期間情況如何)。
16. 在研究條例草案第69條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局正與助理法律顧問聯絡，商討可如何解決第69(1)(b)及(c)條在草擬方面的問題。請於稍後向法案委員會匯報結果。
17. 在研究條例草案第70條的擬議修正案擬稿時，政府當局答允採取下列行動：
 - (a) 修改第(1)(b)款，使條文規定更清晰明確；
 - (b) 修改第(2)款，以配合根據上文第6項所述助理法律顧問的意見而對條例草案第33條作出的任何修改；
 - (c) 與助理法律顧問聯絡，商討如何處理其對下述條款提出的意見：第(5)款(須有充分理由證明有需要將非同意警告書註

冊)，以及第(6)款(須修改該條款，讓根據條例草案現時的草擬方式不能註冊非同意警告書的受贈人，可將非同意警告書註冊)；及

(d) 刪除擬議新的第(14)款。

18. 在研究條例草案第72條的擬議修正案擬稿時，助理法律顧問關注到根據第(5)款刪除警告書，對優先次序及翻查業權的過往紀錄所造成的法律後果。委員則關注到，凡有“關乎某警告書的標的之交易獲註冊”，即須刪除有關警告書，這個標準未免太鬆。為解決上述令人關注的問題，政府當局同意將第(5)款刪去，並憑藉條例草案第17條(刪除已過時的記項)，賦權土地註冊處處長在有充分理由的情況下刪除警告書。

19. 在研究條例草案第73條的擬議修正案擬稿時，委員及助理法律顧問認為，第(1)及(2)款中“因此而蒙受損害的人”一語範圍太廣，而並非任何蒙受損害的人均應獲准申索賠償。只有那些享有土地權益的人，才應有權提出賠償申索。請考慮上述意見。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年7月13日