

**《土地業權條例草案》委員會  
2004年6月11日舉行的第三十五次會議**

**政府當局須採取的跟進行動一覽**

1. 在討論香港地產建設商會(“地產建設商會”)2004年6月9日的意見書(立法會CB(1)2120/03-04(01)號文件)時，政府當局同意在條例草案第81條的進一步委員會審議階段修正案(“修正案”)中，處理該意見書所述地產建設商會關注的事項。政府當局亦答允盡量就地產建設商會的意見書作出書面回應。
2. 在研究條例草案第77條的擬議修正案擬稿時，委員及助理法律顧問提出下列意見：
  - (a) 第(1)(a)款中“application for the making of an order under this section”一語可簡化為“application for an order under this section”。條例草案內其他類似的用語，亦應盡可能按此方式簡化；
  - (b) 第(5)(c)款是沒有需要的，因為有關規定已在一般法例中訂明。訂立該條款，結果可能會擴大“利害關係人”的類別；及
  - (c) 應在適當情況下，將條例草案中所有對“in relation to”的提述的指涉範圍收緊。

請考慮上述意見，並按情況所需提出修正案。

3. 在研究條例草案第80條的擬議修正案擬稿時，委員認為第(4)款中“處長……須順應……申請行事”一語未符理想。請因應委員的意見，改善該條款的草擬方式。
4. 在研究條例草案第81條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局會就地產建設商會關注的事項(上文第1項)，對該條文提出進一步修正案。委員又請政府當局提出適當的修正案，以處理下列關注事項：
  - (a) 第81條的草擬方式未能反映該條文的目的，尤其是法庭在何時應更正或不應更正業權註冊紀錄，此點並不清楚；
  - (b) 香港大律師公會關注到應否採用“是否知情”這項驗證準則，作為決定原訟法庭是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則；

- (c) 第81(2)(a)條訂明，如業權註冊紀錄的更正會影響註冊擁有人的業權，則除非該擁有人知悉與轉移擁有權有關的欺詐、錯誤或遺漏，或知悉與該轉移有關的文書屬無效或可使無效，否則不得作出該項更正。由於“對欺詐知情”是決定應否更正業權註冊紀錄的法定準則之一，因此應在條例草案中清楚訂明，對欺詐知情是指在欺詐行為作出之時，而非任何其他時間，知悉欺詐的情況；
- (d) 第81(2)(a)(ii)條中對“知悉……文書屬無效或可使無效”的提述及第81(2)(b)條中對“造成……無效情況或可使無效情況”的提述並不恰當，因為一般人是不懂如何判斷一份文書是否屬無效或可使無效的；及
- (e) 第81(2)(b)條訂明，如業權註冊紀錄的更正會影響註冊擁有人的業權，則除非該擁有人本身的作為、疏忽或錯失在相當程度上有份造成欺詐，否則不得作出該項更正。該條文中“在相當程度上有份造成”一語會構成不明朗因素。請就如何詮釋此語參考有關的法庭案例。由於此語帶有積極參與的意味，故此，把“疏忽”的元素包括在內並不公平。第81(3)條中的一項類似條文，亦同樣令人關注到這個問題。
5. 在研究條例草案擬議新的第81A條時，助理法律顧問特別指出地產建設商會的意見，就是與《時效條例》(第347章)或關於時效的一般法例相比，該項新條文的限制似乎更大。政府當局答允證實上文所述是否其政策目的。
6. 在研究條例草案第82條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局會提出修正案，將第(5)款刪除，以解決香港律師會(“律師會”)所關注的問題。請解釋刪除第(5)款的原因和效果，以及此舉在何種程度上解決了律師會所關注的問題。
7. 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員察悉政府當局會撤回對第83(1)條前半部分提出的修正案。
8. 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，應香港銀行公會的要求，政府當局對第(2)款提出了修正案，訂明“凡註冊押記……不再是註冊押記；及該押記的押記人……有權就於屬該押記的標的之註冊土地或註冊長期租契方面蒙受的損失而獲支付彌償，則處長須安排將有關彌償首先用於解除該押記”。委員認為政府當局必須平衡銀行與物業擁有人的利益，以及研究是否適宜在法例中列明擬議安排，以致即使在特殊情況下，也不能行使酌情權。部分委員亦指出，銀行可修改按揭條款，來落實上述擬議安排。政府當局同意重新考慮應如何處理此事。
9. 在研究條例草案第83條的擬議修正案擬稿時，委員注意到，擬議新的第(2A)(d)款規定，土地註冊處處長須安排將有關彌償“合乎比例地分給分權擁有人，以反映各人……在該土地……分別擁有的

權益”。他們認為該等事宜不應由土地註冊處處長負責，故此應把上述條款刪去。

10. 在研究條例草案第84條的擬議修正案擬稿時，委員察悉政府當局會撤回對第(2)(b)款提出的修正案。
11. 關於條例草案第92條的擬議修正案擬稿，政府當局證實會按照在2004年6月8日會議上商定的安排，刪除第(2)(b)款。
12. 關於條例草案第95條的擬議修正案擬稿，政府當局同意因應助理法律顧問對現有草擬方式的意見(例如第(2)款的後半部分是沒有需要的)，提出所需的進一步修正案，並確保該條文不會與條例草案第81條就更正作出的規定相抵觸。
13. 關於條例草案第98條的擬議修正案擬稿，政府當局證實會重寫該條文，將費用和徵費分開處理。
14. 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，新增的第(1)(oa)款賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，述明土地註冊處處長在何種情況下須拒絕將關乎註冊土地的不分割份數連同使用和佔用建築物一部分的專有權利的任何事項註冊。在第100條中加入該項新條款，是為了解決委員關注的問題，就是條例草案第20(5)條(當中訂明“處長在將註冊土地分割為不分割份數的申請已獲註冊並示明或指明該……土地……的使用及佔用權之前……)僅關乎行政安排，與業權並無關係，因此把該條文納入相關規例中會較為適當。然而，委員認為該項新條款應與第20條互相呼應，使政策目的更清晰明確。
15. 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，該條文加入了新的第(1)(ob)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明在新的土地業權註冊制度下須保留的關乎業權的文件。委員認為該項新條款以其現時的寫法而言，範圍未免太廣，應使其與條例草案第44(1)(a)(iv)條及其他相關條文互相呼應。委員又認為該項新條款不夠清楚，並促請政府當局作出改善。
16. 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，該條文加入了新的第(1)(oc)款，賦權房屋及規劃地政局局長訂立規例，訂明屬條例草案第77條的新訂第(5)款中“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別。在此方面，委員認為，要遲一步待訂立有關規例時，才界定“利害關係人”的定義的(d)段所指的人的類別，並非理想的安排，因為第77(5)(d)條會因此而缺乏依據，不能在有關規例訂立之前有效施行。政府當局應確保即使在訂立有關規例之前，任何人如符合作為“利害關係人”的條件，均可入稟法庭，就其享有這個地位提出申索。關於此點，請考慮一位委員的建議，將第77條的新訂第(5)(d)款修改為“在根據第(1)(a)款提出有關申請中，具有在其他方面的充分利害關係的人，**包括按照根據第100(1)(oc)條訂立的規例釐定的人**”。

17. 在研究條例草案第100條的擬議修正案擬稿時，委員察悉，政府當局對第(1)(zi)款提出修正案，訂明房屋及規劃地政局局長可訂立規例，賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。鑒於條例草案的主體條文並無提及彌償基金和土地註冊處處長對該基金的權力，助理法律顧問關注到，在有關規例中訂立該等權力是否足夠。關於此點，委員亦留意到，擬議修正案並未解決助理法律顧問所關注的問題。委員認為更恰當的做法，是在條例草案的主體條文中，就設立彌償基金一事作出規定，以及訂明土地註冊處處長在符合房屋及規劃地政局局長根據第100條訂立的規例的規定下，可管理彌償基金款項和將該等款項投資，以及為彌償基金的目的借入款項。政府當局同意因應上述關注事項，對條例草案第6條作出修正。
18. 請與助理法律顧問聯絡，確保其就條例草案第101條的擬議修正案擬稿的草擬方式提出的意見會獲處理。
19. 請與助理法律顧問聯絡，確保其就條例草案第102條的擬議修正案擬稿的草擬方式提出的意見會獲處理。
20. 在研究條例草案附表2第2條所載《高等法院條例》(第4章)第20B條的擬議修正案(條例草案附表2的標明修訂事項文本(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件)第3頁)時，委員察悉，第20B(6)條訂明，“如有一項……命令作出而將該押記令解除，則土地註冊處處長在有人為此目的向他呈遞連同該項命令的正式文本的申請時，須將提述該命令的記項從根據該條例備存的業權註冊紀錄刪除，並可發出關於該項刪除的證明書”。考慮到土地業權註冊制度基本上應是一個將權益而非文書註冊的制度，委員認為，除業權證明書及公契外，若還有其他文書需要在該制度下處理，情況便不理想。請將第20B(6)條中以“並”字開頭的最後一句刪去。
21. 關於條例草案附表2第3條所載《高等法院規則》(第4A章)第47號命令的擬議修正案(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第4頁)，政府當局同意從第47號命令第7(4)(b)條規則中刪除“shall be taken and deemed to be a valid transfer of such right, title and interest and”(“須視為及當作為上述權利、業權及權益的有效轉讓，並”)一語。
22. 關於條例草案附表2第17條所載《政府租契條例》(第40章)第2條的擬議修正案(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第28頁)，政府當局答允提供文件，說明土地業權註冊制度及擬議修正案會如何影響政府租契，以釋除委員對此方面的轉變所抱有的疑慮。
23. 在研究條例草案附表2第24條所載《政府租契條例》(第40章)第16(2)條的擬議修正案(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第37頁)時，委員察悉，政府當局或會進一步修改第16(1)(b)條，特別是對“業權紀錄”的提述。

24. 關於條例草案附表2第42條所載《印花稅條例》(第117章)擬議新的第67條(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第62頁),請與助理法律顧問聯絡,商討如何處理其對下述條文的草擬方式所提出的意見:第67(2)和67(3)條(關於就註冊土地作出的押記會在失效時還是在有人提出申請的情況下自動刪除),以及第67(4)條(無須訂立該條文)。
25. 在研究對條例草案附表2第65條所載《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)作出的相應修訂的擬議修正案(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第101頁)時,助理法律顧問認為不宜繼續註冊轉歸通知,因為如要使財政司司長法團成為有關土地的持有人,更理想的做法是把有關條文擬寫成訂明在政府行使此項重收權後,財政司司長法團便會註冊為土地的持有人。這樣可避免令人以為土地業權註冊制度仍是一個將文書註冊的制度。政府當局同意考慮助理法律顧問的意見,然後向法案委員會作出匯報。
26. 在研究條例草案附表2第85條所載《刑事罪行條例》(第200章)第153M條的修訂建議(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第128頁)時,委員察悉,該條文所訂與處所有關的通知及命令的註冊事宜,屬於條例草案第4(a)條下其他成文法則明文規定的事項,而會根據第4(a)條予以處理。在此方面,助理法律顧問認為政府當局有需要探討應透過甚麼方法,將該等命令註冊。政府當局同意考慮助理法律顧問的意見,以及在相關規例中指明所用的方法。
27. 在研究條例草案附表2第87條所載《物業轉易及財產條例》(第219章)第2條的修訂建議(立法會CB(1)2109/03-04(02)號文件第132頁)時,助理法律顧問認為,擬議第2(2)條訂明“轉讓……包括……轉移”及“法定押記……包括……押記”,並非恰當的做法,因為所訂明的事項是否正確合理,實在令人非常懷疑,尤其是鑒於條例草案下押記的範圍,較《物業轉易及財產條例》下法定押記的範圍更廣。委員認為,既然有關條文基本上是一項免生疑問的條文,如對有關事項仍存有疑問,最好還是把該條文刪去。政府當局接納委員的意見。
28. 在研究對《物業轉易及財產條例》作出的相應修訂的擬議修正案時,委員關注到《物業轉易及財產條例》與條例草案是否相符,以及條例草案因在短時間內須作甚多改動而可能存在的漏洞。由於時間緊迫,以致要糾正上述兩項法例不相符之處會有困難,政府當局承諾確保任何不相符的條文,均會在條例草案制定與生效相距的兩年期間作出更正。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年7月19日