

**《土地業權條例草案》委員會
2003年7月31日舉行的第十一次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

2003年7月17日會議的續議事項

1. 在當局回應助理法律顧問於2003年7月17日會議上就彌償基金及土地註冊處營運基金所提事項的文件中，請說明在何種情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金發還因土地註冊處人員的欺詐行為而招致的彌償付款。

妥善業權證明書及律師的法律責任

2. 請與香港律師會聯絡，商討如何作出安排以處理律師就發出妥善業權證明書而提出的關注事項，特別是根據條例草案第96(1)及96(2)條的規定，律師須在何種程度上就發出該證明書負上法律責任。請在適當時候向法案委員會匯報在此方面取得的進展。
3. 請澄清政府當局在律師的法律責任方面的政策目的，意即若律師疏忽地發出或安排發出妥善業權證明書，他須否承擔刑事法律責任。請考慮條例草案第96(1)及96(2)條能否反映有關的政策目的，以及說明條例草案第96(2)條中“無合法權限”一語的涵義。
4. 根據有關“建議的香港土地業權註冊制度與其他司法管轄區的業權註冊制度的比較”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(03)號文件)第13段，英國土地註冊處通常依靠律師為申請人作出的陳述行事，並警告如申請有任何錯誤，可能會禁止就損失申索彌償，以及對律師的疏忽行為採取行動。請澄清“錯誤”是指法例方面的錯誤，還是指律師作出陳述時提供錯誤資料，以及律師須否就在作出陳述時因疏忽出錯，導致可能禁止就損失申索彌償而負責。

擬議彌償計劃

5. 根據有關“彌償計劃：徵費率及其他事項”的文件(立法會CB(1)2207/02-03(06)號文件)附件C，在英國的業權註冊制度下，因業權註冊紀錄內的錯誤或更正業權註冊紀錄內的錯誤而蒙受損失，均可獲支付彌償，而且每宗彌償申索均不設上限。換言之，即使有關錯誤是因欺詐而造成，蒙受損失的擁有人也可獲支付彌償，而且款額不設上限。鑑於有意見批評條例草案的有關規定等同侵佔私有產權，請參考在英國的制度下所採取的做法，並重新考慮在香港的擬議土地業權註冊制度下，“不能給付自己沒有的東西的原則”的適用範圍。

6. 請闡述當出現有關“彌償”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(05)號文件)第2段所述的以下情況時，政府當局在何種情況下會提請全國人民代表大會常務委員會解釋《基本法》第六及一百零五條：
- 在條例草案制定成為法例後，一名擁有100億元土地的人士，因第三者作出欺詐行為而喪失其土地的擁有權；按照法例規定，他最多可獲彌償3,000萬元。該名人士其後在法庭對設定彌償上限一事提出質疑，而法庭最終裁定設定彌償上限是違憲的做法。

知悉原則

7. 根據有關“知情原則”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(07)號文件)第9段，政府當局的政策目的是在條例草案廢除知悉原則。請在相關條文(例如條例草案第25條)中，刪除所有對知悉原則的提述，以反映其政策目的。
8. 根據有關“知情原則”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(07)號文件)第6段，條例草案給予土地或物業權益的持有人或申索人廣泛渠道，讓他們的權益或申索得以記錄在業權註冊紀錄內，例如根據條例草案第70條申請將警告書註冊、根據條例草案第74條申請制止令，或根據條例草案第77條申請限制令。請提供文件，內容涵蓋下列各點：
- (a) 為保障以信託形式持有物業的未成年擁有人或不在香港的擁有人的權益，當局應制訂機制，確保在有關物業的業權註冊時，各項相關事宜(如警告書)亦有註冊，以及就沒有為相關事宜註冊訂定制裁措施；
- (b) 請說明在土地業權註冊制度下，各項權益將如何獲得保障，並重點指出條例草案的相關條文，以及與在現行契據註冊制度下的情況作一比較；
- (c) 請修改條例草案第30條中“受託人以其受託人身分”一語，令條文更清楚明確；及
- (d) 請解釋條例草案第77條的運作機制，包括限制令申請人是否需要證明其本人是“享有該土地、押記或租契的權益的人”(條例草案第77(1)(a)條)、土地註冊處處長根據第77條行使權力的準則，以及現時是否設有針對土地註冊處處長的決定提出上訴的渠道等。

公契

9. 請研究以現行的草擬方式，條例草案第51條能否達致政府當局的政策目的，即不對關於公契所載契諾的有效性及強制性的現行法

例作出修訂；若否，則請提出適當的修訂。在此方面，請採取下列行動：

- (a) 請在土地業權註冊制度下的轉讓契中，納入現行轉讓契措辭的精神，使買方受制及得益於公契內一切契諾；及
- (b) 請對《物業轉易及財產條例》(第219章)第41(9)條作出相應修訂，使該項條文對不論是在土地業權註冊制度還是現行契據註冊制度下註冊的文書所載的契諾均適用。

條例草案第4條

10. 請在法案委員會完成條例草案的審議工作之前，安排進行模擬業權註冊，以特別說明在土地業權註冊制度下須予註冊的權益及文件類別。

條例草案第5條

11. 請考慮對條例草案作出適當修訂，清楚說明條例草案第5條及其他條文所述的土地註冊處，是指現時根據《土地註冊條例》(第128章)設立的土地註冊處。

條例草案第14條

12. 請提供文件，解釋條例草案第14(1)(b)條的規定和為所涉土地的衡平法權益註冊的需要，以及告知法案委員會所涉土地的數目和該等土地的現況。

條例草案第21條

13. 請改善條例草案第21(2)條的草擬方式，清楚訂明該條款所述的文件和權益，在註冊後對買方具約束力。

條例草案第22條

14. 鑑於條例草案第21條已列明註冊的效力，請研究在另一條文(即條例草案第22條)中列明長期租契註冊的效力這做法，有何優點和缺點。

條例草案第33條

15. 請說明條例草案第33條所訂、有關決定註冊事項的優先次序的方式，是否與現行慣例有所不同，以及研究根據呈遞申請的先後次序來決定註冊事項優先次序此一做法，會構成甚麼影響。

條例草案第34條

16. 請查核以現有方式草擬的條例草案第34條，其措辭是否與《土地註冊條例》相關條文的措辭一致，以確保押記令在重新註冊後其優先次序得以保留。

其他事項

17. 請考慮在條例草案加入附表，清楚列明在土地業權註冊制度下的各項程序和慣例，以及須提交註冊的文件形式。在此方面，請參考《物業轉易及財產條例》的附表。
18. 請考慮物業在轉至土地業權註冊制度之後，其業權契據及相關文件應如何處置。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年8月18日