

《土地業權條例草案》委員會
2003年9月19日舉行的第十二次會議

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 有關“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)附件A載列過去5年在香港進行的交易數量及價值，包括超逾3,000萬元的轉讓契的價值。為使法案委員會能深入了解有關情況，請對該文件的附件A作出修改，在當中加入超逾3,000萬元的轉讓契數目的資料。
2. 關於有關“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)，請確實表明條例草案有否任何規定落實該文件第15段所述：“彌償基金須貸款以彌補土地註冊處所須承擔的款項的情況是不會發生的”，以及政府當局建議在彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金支付有關彌償付款的安排；若有，請指出有關條文；若否，請考慮在條例草案中加入此類規定，使情況清楚明確，以及界定彌償基金運作規例所載各項規定的範疇。
3. 據有關“彌償基金的運作情況 —— 補充資料”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(03)號文件)第21段所載，一般來說，條例草案第82(1)(a)條會涵蓋任何人(包括土地註冊處人員)作出欺詐行為的情況，而土地註冊處營運基金不會負責發還彌償基金已支付的彌償款項。請採取以下行動：
 - (a) 關於僱主是否須為屬下僱員以其公事上的身份作出的欺詐行為負責，請從法律角度解釋普通法對此事的立場，以及從政策角度解釋政府在此方面的一般政策。
 - (b) 就本條例草案而言，請解釋政府當局為何採取文件第21段所述的立場，並指出條例草案的相關條文。
 - (c) 委員認為土地註冊處應為屬下職員以其公職身份作出的一切行為(包括欺詐行為)負責。因應此點，請說明若政府僱員是在受僱工作期間作出欺詐行為，政府會否因其行為而須負上法律責任，而條例草案在此方面會否改變普通法。請亦說明土地註冊處職員以其公職身份作出欺詐行為，與在其職責範圍以外作出欺詐行為，兩者的區別有否在條例草案中訂明，以及作出此種區別是否切實可行。此外，請考慮土地註冊處應否為在下列情況下作出的欺詐行為負責：
 - (i) 土地註冊處職員藉主管疏忽而作出的欺詐行為；及
 - (ii) 有人與土地註冊處職員串謀作出的欺詐行為。

(d) 請研究現時的條文是否足以賦權政府按照政府當局的建議，從土地註冊處營運基金發還彌償基金的彌償付款。

4. 就有關“註冊主管當局及律師的角色 —— 與英國制度的比較”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(04)號文件)而言，請考慮採用英國的制度，當中規定總土地註冊處處長和律師須分擔在物業首次註冊之前審核業權的責任。請亦就此徵詢香港律師會(“律師會”)的意見，並為本港的擬議土地業權註冊制度制訂一個可行的制度。

5. 對於有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)附件1及2所載“擁有權註冊紀錄”及“長期租契註冊紀錄”的建議樣式，請採取以下行動：

(a) 委員明白政府當局是因應律師會關注到雍景臺等物業的情況，而建議就長期租契另設註冊紀錄。在雍景臺等個案中，長期租契的權益及附於有關土地的一切權利，均歸屬向有關土地的註冊擁有人租賃土地的人，租賃年期超過21年，但較政府租契的年期為短。然而，委員關注到是否需要另設此類註冊紀錄，而同時備存兩個註冊紀錄，亦可能會引起混淆。請採取下列步驟：

(i) 請將建議的兩個註冊紀錄合而為一，並以某些個案例如雍景臺等物業的情況為例，在該合併的註冊紀錄中填寫詳細資料，以便委員研究將兩個註冊紀錄合併的做法是否可行，以及條例草案第22條是否必需。請亦在該註冊紀錄中註明任何有關資料以供對照，例如同意警告書及非同意警告書的註冊；及

(ii) 若法案委員會認為將兩個註冊紀錄合併是可行的做法，而不再需要條例草案第22條，請就採用該合併的註冊紀錄及把條例草案第22條刪除一事，徵詢律師會的意見。

(b) 請因應助理法律顧問所提出的下述意見，對業權註冊紀錄的設計作重新考慮：

(i) 業權註冊紀錄的設計與土地業權註冊制度的運作有密切關係，而該制度在運作上以權益的註冊為主；但有關文件的附件1及2所載兩個註冊紀錄的樣式，卻偏重文件註冊方面。在註冊紀錄中以何方式顯示契諾和地役權的註冊事項，此點並不清楚；

(ii) 應在業權註冊紀錄中載明使用有關單位的專有權利和呈交註冊的日期；

(iii) 須在業權註冊紀錄中訂明註冊日期和有待進一步審核的支持文書的日期；及

- (iv) 英國的制度可作借鏡，因為在該制度下，業權、物業及土地押記各備註冊紀錄，免除把過多物業資料列入業權註冊紀錄的需要，並使有關法例的用語更清晰明確。
6. 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)所載，在土地業權註冊制度實施後，現行制度的一個月追溯期規定將會廢除。請採取以下行動：
- (a) 請說明建議把一個月追溯期的規定廢除的理據，包括在現行制度下所遇到的問題。
- (b) 委員關注到，把一個月追溯期規定廢除的建議會造成運作上的困難，更可能會引起混亂，因為有關人士為了及早辦妥註冊手續，或會草草完成物業交易的一切程序及處理有關文件。就此，請研究擬議安排可如何作出改善。舉例而言，當局可設定一段較短的追溯期。在此方面，請考慮在物業交易中銀行支票結算及擬備同意警告書和買賣協議一般所需的時間。請亦參考其他司法管轄區在此方面採取的做法。
- (c) 請提供同意警告書及非同意警告書的註冊申請表樣本，並請在有關申請表內註明與業權註冊紀錄對照之處。
7. 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)第11段所載，支持將事項註冊的文書會交還遞交文書的人處置。請考慮規定有關人士將該等文件保存一段時間(例如6年)，以便在有需要時可對原有文件加以研究，例如有關文件及／或簽署需要鑒定真偽的時候。
8. 據有關“對不同問題的回應”的文件(立法會CB(1)2464/02-03(05)號文件)第9段所載，根據《土地註冊條例》(第128章)第17條，押記令須每5年重新註冊，而條例草案第34(1)條把這項規定納入條例草案內。鑒於政府當局的政策目的是在土地業權註冊制度下廢除知悉原則，助理法律顧問關注到，雖然條例草案第34(1)條沿用《土地註冊條例》第17條的字眼，但該條文未能確保押記令在重新註冊後會保留其優先次序。請研究可如何處理該關注事項。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年9月30日