

**《土地業權條例草案》委員會  
2003年10月21日舉行的第十六次會議**

**政府當局須採取的跟進行動一覽**

第6部 —— 文書

1. 條例草案第61(2)條訂明，凡未成年人所作的註冊土地處置已予註冊，而接受該項處置的人是真誠地行事，並已就該項處置付出有價值代價，以及該未成年人未成年的事實，在該項處置註冊之前，從未有向該人披露，則該項處置不得純粹由於作出處置的人未成年而被判無效。委員留意到，此項安排有別於現行法例，因為根據現行法例，有關處置可被判無效。為方便法案委員會研究此事，請說明在英國業權註冊制度下如何處理未成年人所作的處置，特別是該制度有否採用類似條例草案第61(2)條所訂的安排。
2. 在研究條例草案第61(2)條時，委員曾提出意見，認為條例草案應訂立一項條文，以簡明扼要的用語清楚述明，任何人一旦註冊為物業擁有人，即享有絕對業權，但在某些情況下，例如當買方知道出售物業的人是一名未成年人的時候，則屬例外。鑒於政府當局認為條例草案第61條與第21條(註冊的效力)有關，委員關注到第21條本身未能完全達致上述目的，而該條文以其現時的寫法而言，亦嫌重複累贅。為解決委員關注的問題，請研究可如何改善有關條文的結構和寫法，以使用一項單獨的條文，以簡明扼要的用語清楚述明註冊的效力和任何例外情況。

第7部 —— 傳轉及信託

3. 根據條例草案第62條，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，則土地註冊處處長在獲得令他信納的關於該人死亡的證明時，須將死者的姓名從有關的業權註冊紀錄上刪除。為方便法案委員會考慮應將死者的姓名從業權註冊紀錄刪去，還是保留在業權註冊紀錄內，作為一項過往的記錄，請採取以下行動：
  - (a) 請舉例解釋聯權共有人死亡時產生的傳轉如何進行，並提供在此情況下的業權註冊紀錄樣本。請亦研究擬議安排是否已在第62條中清楚反映出來。
  - (b) 助理法律顧問認為，若註冊押記的聯權共有押記人去世，該註冊押記在其死後應繼續有效，而死者的姓名亦應可透過業權註冊紀錄追查得到。有鑒於此，委員關注到每當業權註冊

紀錄所載的詳情有變時，實際上會如何進行有關程序。請列舉數例，說明實際上會如何進行有關程序，以及提供業權註冊紀錄樣本，顯示如何在條例草案第10條的規定範圍內，在業權註冊紀錄中註明修改的事項。關於此點，請亦提供另一樣本，顯示若物業涉及較繁複的轉移，例如制止令、信託文件等，此種情況會如何在業權註冊紀錄中示明。若政府當局在製備有關樣本的過程中注意到有些事項未有定案，請向法案委員會一一指出。

- (c) 條例草案第62(1)條訂明，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的兩名或多於兩名的聯權共有人之中有一人死亡，餘下的聯權共有人或承租人須受符合下述說明的權益規限：該名已去世聯權共有人在緊接他死亡之前，是在該等權益的規限下持有該土地、押記或租契的；該等權益是沒有註冊的；以及該等權益是可針對該土地或租契而強制執行的。請確實表明，政府當局的政策目的，是否要餘下的聯權共有人或承租人須受與已去世聯權共有人死亡之前相同的權利及產權負擔所規限。換言之，聯權共有人死亡時產生的傳轉，除令擁有權改變外，並不會改變現狀；而餘下的聯權共有人持有有關土地時，亦須受與以往一模一樣的權利及產權負擔所規限，當中沒有任何更改。若政府當局的政策目的確實如此，請改善第62(1)條的寫法，以清楚表明此項政策目的。
  - (d) 就條例草案第62(2)(b)條而言，請解釋物業買方可如何得知遺產稅已按照《遺產稅條例》(第111章)的條文准予延期繳付，以及准予延期繳付遺產稅會如何影響土地業權註冊制度下物業的註冊及買方的權益，尤其是因遺產稅延期繳付而對財產施加押記的時候。請亦考慮助理法律顧問的下述意見：註冊押記並非一項應課遺產稅的土地權益，因此未必需要在條例草案第62(2)(a)條中提述。
4. 請一如第62(1)條的情況，改善條例草案第65條的寫法，以便清楚表明在死亡時產生的傳轉除令擁有權改變外，並不會改變現狀此項政策目的。換言之，在註冊土地的擁有人死亡後，註冊為擁有人的遺產代理人持有有關土地，須受與以往一模一樣的權利及產權負擔所規限，當中沒有任何更改。
  5. 條例草案第67條就清盤時產生的傳轉作出規定，請就此方面考慮在土地業權註冊制度下應如何處理接管財產的事宜。
  6. 請研究是否需要把根據法庭命令以受託人身份對註冊土地享有權利的人，納入條例草案第68條的涵蓋範圍內。
  7. 就條例草案第69條而言，請採取以下行動：
    - (a) 請修改第69條的標題，清楚表明不得記入業權註冊紀錄的是信託的詳情，而非信託本身。

- (b) 第69(1)及(2)條規定，土地註冊處處長不得在業權註冊紀錄上記入信託的詳情。由於限制令屬例外，請考慮對該兩項條文作出修正，清楚表明兩者均須受條例草案與限制令有關的條文規限。請亦提供樣本，顯示如何把限制令記入業權註冊紀錄內。

## 第9部 —— 更正及彌償

8. 請考慮在條例草案第80(1)條中加入新增的(c)項，訂明同一條文的(a)或(b)項未有包括在內的其他情況。舉例而言，據政府當局所述，倘註冊擁有人的姓名或名稱印錯，對該擁有人的權益構成關鍵性影響(因而不在第80(1)(a)條的涵蓋範圍內)，土地註冊處處長可在有相關證明文件支持下，更正有關錯誤。在此情況下，便沒有需要徵求所有有利害關係的人的同意(因而不在第80(1)(b)條的涵蓋範圍內)。
9. 為方便法案委員會研究條例草案第81條(原訟法庭作出的更正)，請提供文件，闡釋該條文的實質內容及相關事項。在此方面，法案委員會察悉，尋求作出更正的程序已載於題為“錯誤、更正及彌償—— 補充文件”的文件(立法會CB(1)2305/02-03(04)號文件)。

## 第10部 —— 上訴

10. 條例草案第88條訂明，“凡有疑問或難題或本條例並無作出規定的事項時”，土地註冊處處長可向原訟法庭申請在法律原則方面的指示。請採取以下行動：
- (a) 鑒於“本條例並無作出規定的事項”範圍十分廣泛，請解釋第88條背後的政策目的和訂立該條文所依循的理據，並界定該條文賦予土地註冊處處長的權力範圍。
- (b) 請說明有否其他擔任類似職位的政府官員，享有與土地註冊處處長在第88條下所享有者相若的權力。
- (c) 鑒於第88條是在條例草案第10部這個關於上訴的部分內，請澄清土地註冊處處長是否只在處理上訴個案時，才會行使該條文所訂的權力。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年10月24日