

**《土地業權條例草案》委員會
2003年10月28日舉行的第十七次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

隱含契諾

1. 就條例草案第43條而言，請採取以下行動：
 - (a) 委員察悉，新的土地業權註冊制度與現行契據註冊制度的不同之處，在於前者是以權益的註冊而非文件的註冊為主。在土地業權註冊制度下，隱含契諾會在所轉移的有關權益註冊後生效，而不是在有關文件註冊後生效。因此，委員認為不宜在第43(a)條中訂明，條例草案的條文並不影響《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條(隱含契諾)的實施。關於此點：
 - (i) 請考慮對第43(a)條和條例草案內其他相關條文作出修正，使其切合實際情況；及
 - (ii) 請與助理法律顧問聯絡，探討可如何改善第43條的寫法，以清楚說明隱含契諾會在所轉移的有關權益註冊後生效此項政策目的。
 - (b) 《物業轉易及財產條例》第35(2)條訂明，根據第35條隱含的契諾，可在轉讓契或法庭押記中予以摒除、改變或擴大。委員關注到，在土地業權註冊制度下會如何處理已摒除、改變或擴大的隱含契諾。鑒於條例草案第43(b)條規定，對《物業轉易及財產條例》第35條所隱含的契諾的提述，不得記入業權註冊紀錄內，委員要求政府當局澄清會否把已摒除、改變或擴大的隱含契諾記入業權註冊紀錄內，而條例草案又有否就此作出明文規定。
 - (c) 請考慮發出在土地業權註冊制度下如何處理隱含契諾的指引，供執業律師參考。

警告書的不當註冊

2. 請就委員對警告書的不當註冊所提出的關注事項和意見，採取下列行動：
 - (a) 請確保條例草案第73條與普通法的規定相符。在此方面：
 - (i) 請研究香港及外地的案例，並指出按照普通法在侵權方面的原則，任何人如因警告書不當地註冊而蒙受損失，

可否申索損害賠償。若然，請舉例說明在甚麼情況下可提出該等索償要求；

- (ii) 請詳細解釋政府當局的下述觀點：條例草案第73條是一項澄清現行法例的條文，而並無改變現行法例；及
 - (iii) 請澄清第73條中“錯誤地並且無合理理由”一語，是否一項針對索償要求而施加的新條件。
- (b) 請確保現行契據註冊制度與新的土地業權註冊制度一致，因為該兩個制度在條例草案制定成為法例之後，將會同時實施一段時間。在此方面，請研究是否需要修訂《土地註冊條例》(第128章)的相關條文。
 - (c) 請確保條例草案第73條中“wrongful”(“錯誤的”)及“wrongfully”(“錯誤地”)這兩個用詞的中、英文本一致。鑒於委員關注到，上述兩詞的中文本未能準確地反映兩詞的涵義，請對該兩個用詞的中文本作適當修改。
 - (d) 請研究條例草案第73條以其現時的寫法而言，是否足以清楚反映有關的政策目的。

條例草案第11部 —— 雜項

- 3. 在政府當局闡釋條例草案第92條(地段界線的釐定)的實質內容和一般政策事宜所提供的文件中，請述明有關的政策目的、有關各方(例如測量師)的意見，以及政府當局對該等意見的回應。
- 4. 請說明條例草案第94條所訂“陳詞機會”一詞的涵義，與該詞在其他條例(例如《證券及期貨條例》(第571章))中的涵義有否任何分別。
- 5. 政府當局曾表示，條例草案第95條(處長以外的其他人向原訟法庭提出申請)以《物業轉易及財產條例》第12條(賣方及買方向法院提出的申請)為藍本，是一項較以往有所改善的程序。就此，委員關注到條例草案第95條的適用範圍遠較《物業轉易及財產條例》第12條為廣。關於此點：
 - (a) 請說明把條例草案第95條的適用範圍擴大的背景和理據，包括：
 - (i) 第95條適用於“享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契中的權益的人”，而非《物業轉易及財產條例》第12條規定的“土地的賣方或買方”，理據何在；
 - (ii) 第95條適用於“關於土地、押記或租契的業權，或土地、押記或租契的權益的任何問題”，而非《物業轉易及財產條例》第12條規定的“土地售賣或土地交換的任何合約所

引起的任何問題，或與該等合約有關的任何問題”，理據何在；及

(iii) 香港律師會在此方面的意見。

(b) 請提供文件，回應委員所提出的下列關注事項：

(i) 有關誰會被視為條例草案第95條所載“享有註冊土地中的權益的人”此點並不清楚。這類人可能不包括買方，或受若干限制令或押記規限的業權擁有人。此點含糊不清，可能會令人爭議某人是否享有註冊土地中的權益，以及其可否根據第95條向原訟法庭提出申請；及

(ii) 第95條對“呈請”的提述已不合時宜，因為市民大眾現在甚少會藉呈請，就業權問題向原訟法庭提出申請。

(c) 請研究是否需要修訂《物業轉易及財產條例》第12條，以改善現行程序。

(d) 請就條例草案第95條所涉程序訂立規則。

6. 就條例草案第96條而言，請採取以下行動：

(a) 請解釋如何訂定第96(1)至(6)條中的各級罰則，以及說明該等罰則與其他罪行的訂定罰則比較如何。

(b) 請改善第96(1)條中文本的寫法，因為委員認為當中的“尋求將”是一些多餘的中文字眼。

7. 就條例草案第100條而言，請採取以下行動：

(a) 第100(1)(zi)條訂明可藉規例賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項、為彌償基金借入款項及將彌償基金款項投資。請研究是否適宜賦權處長為彌償基金借入款項，並對該條文相應作出修正。

(b) 第100(1)(zm)條訂明房屋及規劃地政局局長可就為申索彌償而提起法律程序的程序訂立規例。請澄清此點，並說明訂立該條文所依循的理據。

(c) 請闡釋第100(3)(a)條賦權房屋及規劃地政局局長豁免任何人遵守有關規例的理由。

(d) 請在有需要時就第100條的其他條文作出解釋。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年11月10日