

**《土地業權條例草案》委員會
2004年6月18日舉行的第三十八次會議**

政府當局須採取的跟進行動一覽

1. 關於條例草案第33條的擬議委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿的修訂本，政府當局證實會就助理法律顧問關注的問題，徵詢香港律師會(“律師會”)的意見。助理法律顧問關注的問題是，在新的第(8)款中刪除“某份臨時買賣協議或買賣協議下的”一語，可能會把追溯期規定再次引入條例草案(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議後政府當局須採取的跟進行動一覽第11項)。

2. 關於條例草案第70條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局證實會提出進一步修正案，以處理律師會的下列關注事項：

- (a) 擬議第(1)款的條文不足以清楚顯示擬達成一宗註冊土地的交易的人應向誰取得同意，以達成同意警告書的註冊；及
- (b) 擬議第(1)款的條文不足以清楚顯示物業擁有人或提出同意警告書的人可按其意願，向他人發出多份同意警告書，而他亦不必只與一人進行交易。

請在2004年6月21日的法案委員會會議上，向法案委員會匯報應如何修正擬議第(1)款。

3. 關於條例草案第77條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局證實會從第(1)(a)款中，刪除“the making of”一語。

4. 在研究條例草案第77條擬議新的第(5)款所載“利害關係人”的定義時，委員請政府當局在《土地業權條例》生效之前訂立規例，訂明該定義(c)段中所述類別的人。政府當局同意這樣做。政府當局又表明，在草擬上述規例時，會參考英國的《土地註冊規則》(Land Registration Rules)的相關條文。

5. 就上文第4項而言，委員要求政府當局：

- (a) 在《土地業權條例》生效之前訂立各項有關規例；及
- (b) 在適當時候就《土地業權條例》的擬議生效日期，徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，然後才在憲報刊登該條例的生效日期公告。

委員亦認為有關的生效日期公告應是須經立法會審批的附屬法例。政府當局承諾採取相應的跟進行動。

6. 關於條例草案第81條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局獲請與律師會磋商，考慮一位委員及助理法律顧問提出的下列意見：
 - (a) 助理法律顧問對於第(1)及(2)款中“或可使無效”一語有所保留。他指出，“可使無效”此一狀況並不表示無效，而一份可使無效的文書在失效之前，該份文書亦不是無效。依他之見，如把“無效的文書”界定為在申請當日無效或變得無效的文書，便可無須提述“可使無效”；
 - (b) 助理法律顧問關注到，第(1)及(2)款的“或可使無效”一語，會令擁有人可按本身的利益行事，藉蓄意不履行某份文書而使之變得可使無效，從而令其已訂立的交易失效；
 - (c) 助理法律顧問指出，第(1)及(2)款用了“或可使無效”一語，但第(3)款卻只提述“無效的文書”；及
 - (d) 一位委員認為適宜在第(1)及(2)款中納入“或可使無效”一語，因為該用語令法院在決定應否更正業權註冊紀錄時，可行使酌情權，並把所有情況納入考慮範圍。這樣可確保沒有人會在無意中受到不公平的妨礙，以致無法提出更正的申請。
7. 關於條例草案第81條的擬議修正案擬稿的修訂本，委員重申他們關注到法院會如何詮釋第(2)(b)及(3)(c)款中“在相當程度上有份造成”和“缺乏適當的謹慎”這兩個擬議用語(2004年6月17日法案委員會第三十七次會議後政府當局須採取的跟進行動一覽第20項)。
 - (a) 政府當局解釋，律師會對該兩個擬議用語表示滿意，但香港地產建設商會(“地產建設商會”)則表示關注。有鑑於此，委員要求政府當局確定一點，就是香港大律師公會(“大律師公會”)是否同意該兩個擬議用語；及
 - (b) 政府當局解釋，該兩個擬議用語取自英國法例的相關條文，而現時亦有英國相關判例的資料，說明法庭如何詮釋“缺乏適當的謹慎”一語。有鑑於此，委員請政府當局在適當時候提供英國相關判例的資料。
8. 關於條例草案第81條的擬議修正案擬稿的修訂本，助理法律顧問認為，由於第(4)款提述“在業權註冊紀錄上的記項”，因此下述事項並不清楚，就是對於根據《土地註冊條例》(第128章)註冊的土地，當因欺詐或可使無效的交易而致有人可就該等土地提出更正要求時，有關更正可否在《土地業權條例》生效後作出。政府當局同意在條例草案獲通過成為法例後，考慮如何處理助理法律顧問的關注事項。

9. 關於條例草案第81條的擬議修正案擬稿的修訂本，助理法律顧問認為，第(8)款可詮釋為土地註冊處處長完全無須承擔任何訟費。為回應助理法律顧問的意見，政府當局向委員保證會澄清一點，就是土地註冊處營運基金會發還根據第82(1)(b)條支付的彌償款項，以及與該等付款有關的費用。
10. 關於加入條例草案新的第81A條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局重申會對該項新條文提出進一步修正案，以處理地產建設商會在2004年6月9日的意見書(立法會CB(1)2120/03-04(01)號文件)中就時效期提出的關注事項。
11. 關於條例草案第82條的擬議修正案擬稿的修訂本，委員關注到第(2)(a)款中對“欺詐或疏忽”的提述，似乎與條例草案其他條文並不一致。政府當局同意考慮可如何處理此關注事項。
12. 關於條例草案第82條的擬議修正案擬稿的修訂本，助理法律顧問指出，以現有方式草擬的第(4)(d)款，將不會把在首次註冊前因欺詐而受到影響的《土地註冊條例》土地，豁除在其適用範圍以外。他建議，若認為第(4)(c)款已屬足夠，政府當局應考慮究竟應收緊第(4)(d)款的規定，還是刪除該條款。
13. 關於條例草案第92條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局表示，因應地政總署署長的意見，第(4)款中“或面積或量度數值”的字眼將會保留，而第(6)款的擬議修正案則會撤回。政府當局會先在適當條例中訂立與第92條相若而適用於尚未根據《土地業權條例》註冊的土地的條文，然後檢討第92條的規定。
14. 關於條例草案第98條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局證實會在第(1)(a)款中“whether”一字之後，加入“made”一字。
15. 關於條例草案第100條的擬議修正案擬稿的修訂本，政府當局證實須因應其他條文的擬議修正案，檢討整項條文。
16. 關於條例草案擬議新的第20A條(在會議席上提交的修正案擬稿)，助理法律顧問指出，“新土地”的擬議定義會令業權註冊只適用於根據政府租契批出的土地。政府當局證實，業權註冊將不會適用於若干類別的土地，例如九廣鐵路公司持有的政府土地。有鑑於此，委員認為應向公眾人士清楚說明上述政策目的。政府當局證實會考慮為此對條例草案第3條作出修正。
17. 關於條例草案擬議新的第20B條(在會議席上提交的修正案擬稿)，助理法律顧問關注到該項擬議新條文並無指明土地註冊處處長何時須將新土地的業權註冊。請考慮可如何處理此關注事項。
18. 關於條例草案擬議新的第20B條(在會議席上提交的修正案擬稿)，政府當局證實會在第15條的開端加入“除本條例另有明文規定

外”一語，把該條文與擬議新的第2B部(特別是擬議新的第20B條)連繫起來，令有關方面可無須就新土地的註冊提出申請。

19. 在研究條例草案擬議新的附表1A第1條(在會議席上提交的修正案擬稿)時，助理法律顧問關注到，“有關租契”一詞定義的草擬方式，似乎是假設了在首次註冊當日之前批出的長期租契並非長期租契。請考慮可如何處理此關注事項。
20. 在研究條例草案擬議新的附表1A第8條(在會議席上提交的修正案擬稿)時，政府當局同意重新草擬第(2)及(3)款，以便在有關規例中列明各項詳細規定，藉此處理助理法律顧問關注到該等條款不夠全面的問題。在此方面，政府當局亦承諾確保在契據註冊制度下，註冊紀錄上的記項將會適用於新的土地業權註冊制度。
21. 在研究條例草案擬議新的附表1A第9條(在會議席上提交的修正案擬稿)時，政府當局同意重新草擬第(2)及(3)款，以便在有關規例中列明各項詳細規定，藉此處理助理法律顧問關注到該等條款不夠全面的問題。
22. 關於《土地註冊條例》擬議新的第21B條(條例草案擬議新的附表3)，政府當局證實會按照律師會的要求，把第(3)款中“does not confer”一語改為“does not prejudice”。
23. 關於《土地註冊條例》擬議新的第21H條(條例草案擬議新的附表3)，政府當局證實會按上文第22項所述修正《土地註冊條例》擬議新的第21B(3)條的方式，對第(4)款作出修正。因應此項擬議改變，助理法律顧問指出亦須對第(5)款作出修正。
24. 關於《土地註冊條例》擬議新的第21J條(條例草案擬議新的附表3)，政府當局表示會在第(4)、(5)及(6)款的“of”與“registration”之間，加入“the”一字。
25. 關於政府當局提供的有關“就尚未解決的問題回應法案委員會”的文件(立法會CB(1)2182/03-04(05)號文件)第1項，政府當局證實會盡快向鄉議局作出回覆，繼而會把有關覆函副本送交法案委員會。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年8月5日