

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
研究《土地業權條例》修訂建議
聯合小組委員會主席
吳靄儀議員

吳議員：

《土地業權條例》

多謝你於 4 月 28 日給我的信。由於《土地業權條例》(第 585 章)(下稱《業權條例》) 在 2007 年 7 月 1 日轉由發展局處理之前，曾是當時的房屋及規劃地政局負責的課題，我得悉你亦於同日去信前房屋及規劃地政局局長，即現任教育局局長孫明揚先生。我已跟他討論有關事宜，下述回覆同時反映我們的看法。

首先，讓我向聯合小組委員會的議員保證，盡快及全面實施業權註冊仍是當局的首要目標。正如你於 2004 年 7 月恢復《土地業權條例草案》的二讀辯論發言時所指：「引進法定的土地業權註冊制度是香港土地法律的重大發展，對市民及法律執業者影響重大」。面對為香港的土地業權註冊制度制訂法律框架這項規模龐大而複雜的工作，當局及立法會法案委員會在審議《土地業權條例草案》時均全力以赴。然而，由於在審議的關鍵時刻，議員對我們原先的建議提出若干根本性的修改，而我們亦予以接納，雙方當時均認為在實施已制定的業權條例前，我們仍需處理多項工作，我相信這是公允的說法。事實上，在《土地業權條例草案》的全體委員會審議階段討論過程中，當局應議員要求，承諾在條例生效前檢討新法例。議員亦要求當局跟進一系列待決事項，並在刊登條例的生效日期公告前就有關事項諮詢事務委員會。

對《業權條例》所作的立法後檢討工作較預期所需時間為長，這是因為當局藉此機會檢討法案委員會報告中未有提及《業權條例》中的其他條文。檢討中所認定的主要事項，就是公眾諮詢工作所涵蓋的事項，即業權不明確的登記冊問題；因

自動轉換而可能引致的法律責任問題；以及在發現欺詐前，因土地交回政府、被政府收回或被重新發展而使引用更正規則方面變得複雜等問題。如果我們實施現有的法例，這些問題將會帶來影響。發展局和土地註冊處已仔細研究這些事宜，亦在檢討時竭力在已制定的框架內處理有關的影響。由於我們無法找到行政上的解決方法，才會提出修訂條例。

自《業權條例》在 2004 年 7 月制定後，我們曾兩度向議員匯報進度。在 2007 年 5 月，當局向前規劃地政及工程事務委員會匯報，檢討《業權條例》後發現須對《業權條例》作出大幅修訂，才能確保新制度有效運作，以及在實施業權註冊制度前，當局會擬備修訂條例草案提交立法會。在 2008 年 12 月，我們向發展事務委員會的議員匯報，我們擬對有關轉換和更正機制的主要待決事項作較廣泛的諮詢，就處理這些事項的最理想方式徵詢意見。我們這樣做，並非因為我們認為法例有根本性的漏洞而須在法例生效前處理，而是因為在仔細審閱向法案委員會提交的文件、向議員作出的陳述和討論記錄後，我們認為在早前的討論中未有清晰確認和審議這些事宜。兩份諮詢文件清楚帶出問題，就是當回應者了解這些事宜後是否認為需要作出修改，如認為有需要，所需修改的幅度如何。至於轉換事宜，我們提出一個替代方案，但並不表示這個方案較 2004 年採納的框架為佳而必須予以採納。

諮詢的反應十分清晰。有相當多回應者支持訂定特別條文，讓土地註冊處處長可以處理業權不明確的已知個案。回應者亦認同，設立儲備基金是合理的預防措施，一旦在轉換後隨即因未被發現的個案而引致任何法律責任時，有關基金可使土地註冊處營運基金和使用者的費用得到較大的保障。不過，回應者壓倒性傾向在 2004 年「白晝轉換」機制的框架內制訂這些修訂，而不考慮基於個別個案的調查而提升業權的替代方案。至於更正機制，回應者支持有限度地訂立條文，以避免在發現欺詐前，土地已交回政府、被政府收回或被重新發展而引起的複雜情況，但回應者反對對買家提供任何更大的保障。我們亦已考慮議員在 4 月 21 日聯合小組委員會會議上提出的意見。

聽取這些意見後，我們現正在 2004 年制訂的「白晝轉換」機制框架內就適當的風險管理措施擬訂建議。我們會交代

這些建議如何能回應所發現的問題，並將之與其他可行的替代方案作比較。我會在聯合小組委員會下次於 2009 年 6 月 16 日舉行的會議上，向議員闡述有關的分析，並就未來路向徵詢議員意見。

關於你來信倒數第二段中提出的問題，由土地註冊處在 1999 年 6 月重新成立小組擬備新的《土地業權條例草案》；至 2004 年 7 月制定《條例草案》期間，土地註冊處就專責處理《條例草案》的人員及為他們提供的支援服務所需的開支合共 1,070 萬元。我們當然不認為這些開支是白費了，正如上文所解釋，現時考慮進行的修訂是為確保已制定的法例能有效運作，而並非以基本上截然不同的法例取代該條例。在法例生效前對已制定的條例作出檢討是經各方同意的，而我們是根據檢討期間各方提出的審慎意見擬訂各諮詢事項。

在完成對《業權條例》的檢討，以及獲得持份者對實施業權註冊制度的最佳方法所提的意見後，我認為應全力以赴、專心致志地完成有關的工作；期間定會全面諮詢為這目的而成立的立法會小組委員會。

最後，有部分議員認為當局對《土地業權條例》缺乏承擔，我向你保證，事實並非如此。前房屋及規劃地政局局長孫明揚先生及我，代表政府致力改革香港的土地註冊制度。作為現時負責這個課題的局長，我會竭盡所能，務求法例能盡早實施，並確保土地註冊處處長能透過有關制度以審慎和有效的方式管理有關風險，使社會受惠。

發展局局長林鄭月娥

2009 年 5 月 26 日

副本送：教育局局長（孫明揚先生）