

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1302/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PS/4/08/1

### 發展事務委員會與 司法及法律事務委員會

#### 研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

#### 第六次會議紀要

日 期 : 2009年12月7日(星期一)  
時 間 : 上午10時45分  
地 點 : 立法會大樓會議室B

出席委員 : 吳靄儀議員(主席)  
何俊仁議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
張學明議員, GBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員 : 石禮謙議員, SBS, JP  
梁家傑議員, SC

出席公職人員 : 發展局  
副秘書長(規劃及地政)1  
傅小慧女士, JP

發展局  
副秘書長(規劃及地政)2  
袁民忠先生, JP

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)1  
黃淑嫻女士

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)3  
杜永恒先生

土地註冊處處長  
聶世蘭女士, JP

土地註冊處副首席律師  
林梁曼華女士

土地註冊處業權註冊發展經理  
湯張惠芳女士

地政總署副署長(測繪事務)  
黃仲衡先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 助理法律顧問6  
顧建華先生

高級議會秘書(1)5  
張渭忠先生

---

### 經辦人／部門

#### I 選舉主席(如有需要)

委員同意，吳靄儀議員應繼續出任聯合小組委員會的主席。

#### II 通過會議紀要

(立法會 CB(1)539/09-10 號——2009年10月7日會議的紀要)

2. 2009年10月7日會議的紀要獲確認通過。

### III 與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)538/09-10(01)——政府當局就釐定  
土地界線——進  
度報告(2009年  
12月)提交的文件  
立法會CB(1)538/09-10(02)——政府當局就土地  
註冊處處長的抗  
轉換警告書提交  
的文件  
立法會CB(1)1870/08-09(01)——政府當局就《土  
地業權條例》下  
轉換及更正安排  
方案的評估提交  
的文件)

3. 聯合小組委員會進行商議(會議過程索引載  
於附件)，並作出下列決定：

- (a) 有關"釐定土地界線"的課題的討論推延  
至下次會議進行，而政府當局則會就此  
課題提供一份更全面的文件；及
- (b) 政府當局將會提交一份補充文件，以回  
應委員及助理法律顧問就擬議的"土地  
註冊處處長的抗轉換警告書"機制所提  
出的意見及關注事項。政府當局會具體  
說明將會引入的加強措施，在引用"土地  
註冊處處長的抗轉換警告書"之前處理  
擁有權不確定的個案。

### IV 其他事項

#### 下次會議的日期

4. 下次會議暫訂於2010年1月12日舉行，但仍  
有待政府當局確定。

5. 議事完畢，會議於上午11時48分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年3月3日

發展事務委員會與  
司法及法律事務委員會

研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會  
第六次會議過程

日期 : 2009年12月7日(星期一)  
時間 : 上午10時45分  
地點 : 立法會大樓會議室B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000304	主席	選舉主席(如有需要)	
000305 – 000315	主席	確認通過上次會議的紀要	
000316 – 000812	主席	主席表示 ——  (a) 視乎委員有否其他意見，聯合小組委員會不會討論題為"釐定土地界線 —— 進度報告(2009年12月)"的文件，因為政府當局需要進一步商議／評估各項相關事宜，以便制訂具體的建議方案；及  (b) 由於關於"土地註冊處處長的抗轉換警告書"(下稱"處長的抗轉換警告書")機制的文件有若干重點需要加以澄清或進一步解釋，政府當局必須擬備一份補充文件。委員及聯合小組委員會的法律顧問或會於會議上提出質詢，以便政府當局跟進	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000813 – 000951	張學明議員	<p>張學明議員表示，鄉議局曾討論政府當局有關土地界線的建議，他相信鄉議局需要更多時間研究該項建議。鑑於此課題的歷史因素和複雜性，他支持主席的建議，亦即把該課題的討論推延至下次會議</p> <p>主席回應表示，歡迎鄉議局及其他關注團體向聯合小組委員會提交意見</p>	
000952 – 002053	助理法律顧問6 主席 政府當局	<p>助理法律顧問6就處長的抗轉換警告書提出下列意見：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政府當局文件第12(a)段所載有關引用處長的抗轉換警告書的情況並不清晰；</li> <li>(b) 註冊一份意向通知書對有關的擁有人的影響與註冊一份處長的抗轉換警告書的影響相若；</li> <li>(c) 有關的擁有人雖然有60天的時間就意向通知書提出反對，但卻沒有訂明土地註冊處處長(下稱"處長")須回應擁有人的時限；</li> <li>(d) 沒有清楚說明是否設有上訴機制；</li> <li>(e) 並無提及擁有人向原訟法庭(下稱"法庭")提出申請而刪除處長的抗轉換警告書的相關法庭程序；及</li> </ul>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 一個主要的關注點是，意向通知書及處長的抗轉換警告書會阻礙土地／物業的交易，因而損害擁有人的利益</p> <p>發展局副秘書長(規劃及地政)2(下稱"副秘書長2")回應表示，政府當局會擬備一份補充文件，以回應聯合小組委員會就處長的抗轉換警告書所提出的關注事項</p> <p>處長回應表示：</p> <p>(a) 第 12(a)段是為同一個地段號碼的土地備存了多個登記冊的情況而設。第 12(b)段適用於同一幅土地備存了超過一的登記冊。第 12(c)段旨在涵蓋以下的情況：在登記冊上載明為現時擁有人的人士可能不是該土地的真正擁有人；</p> <p>(b) 在發現上述不合規則的情況後，土地註冊處會進行深入的調查，以確定能否解決該等已知擁有權不確定的個案。政府當局期望能在 12 年過渡期的上半部分完成有關的調查工作，以便在轉換日之前，能有更多的時間處理擁有權問題；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 政府當局將會修改有關的措詞，以反映政府當局的意向，即在應用處長的抗轉換警告書機制時會審慎行事；</p> <p>(d) 政府當局是為回應持份者就需要確保透明度及保障消費者所提出的意見而修訂其建議，加入有關註冊意向通知書的規定；</p> <p>(e) 任何有利害關係的人士可提出反對的60天期限，處長可酌情延長；</p> <p>(f) 一如政府當局所提交的文件的附件第7段所述，處長會"盡快在合理和可行的情況下"回應任何就註冊處長的抗轉換警告書所提出的反對；</p> <p>(g) 關於提出上訴的途徑方面，涉及利害關係的人士可向處長提出呈請，或申請法庭命令，以刪除處長的抗轉換警告書；及</p> <p>(h) 政府當局在將會提供予聯合小組委員會的補充文件內，提供更多關於用以處理已知的擁有權不確定個案的措施</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002054 – 002716	劉健儀議員 主席	<p>劉健儀議員提出下列意見：</p> <p>(a) 在任何情況下註冊的處長的抗轉換警告書均會危及擁有人的利益；</p> <p>(b) 根據她的個人經驗，土地登記冊包含一些由土地註冊處或其前身所造成錯誤或遺漏，並非罕見；</p> <p>(c) 政府當局如只是把處長的抗轉換警告書的使用限制在第12(a)、12(b)及12(c)段所述的3種情況，對擁有人而言是既不足夠，亦不公平，因為擁有人仍須自費到法庭尋求刪除處長的抗轉換警告書</p> <p>主席回應表示：</p> <p>(a) 她同意劉健儀議員的意見，認為政府當局在引用處長的抗轉換警告書時，會把清除已知的擁有權不確定個案的不確定情況所涉及的責任，轉嫁至擁有人；及</p> <p>(b) 第12(a)、12(b)及12(c)段所述的情況並不夠具體及詳盡。政府當局應以具體的例子，清楚明確地界定有關的情況。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002717 – 003242	劉秀成議員 政府當局 劉健儀議員	<p>劉秀成議員認為，政府當局應先行致力在內部解決有關擁有權不確定的問題，然後才引用處長的抗轉換警告書</p> <p>處長回應表示：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政府當局會竭盡所能，調查及清除已知的擁有權不確定個案的不確定情況。處長只有在調查工作無法清除有關的不確定情況時，才會啟動處長的抗轉換警告書機制；及</li> <li>(b) 根據《土地註冊條例》，處長不可拒絕影響土地的文書的註冊。倘若已知的擁有權不確定個案未能妥善處理，在轉換日將會無可避免地出現問題</li> </ul> <p>劉健儀議員提出下列意見：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政府當局有責任在轉換日之前處理擁有權不確定的問題，而在任何情況下，當局均不應透過處長的抗轉換警告書，把責任轉移至擁有人；</li> <li>(b) 政府當局應考慮成立內部工作小組，積極處理有關問題。如有需要，當局應向擁有人及其律師尋求協助；及</li> </ul>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 政府當局不應濫用處長的抗轉換警告書作為處理擁有權不確定問題的快速方法	
003243 – 004229	主席 劉健儀議員	<p>主席提出下列意見：</p> <p>(a) 土地業權註冊制度是由政府當局主動引入的。在釐定處長的抗轉換警告書機制時，政府當局應較多從擁有人的角度考慮。除相關的界別外，市民大眾亦是主要的持份者；</p> <p>(b) 政府當局應清楚訂明一個詳細的工作計劃，以便在12年過渡期內處理擁有權不確定的個案，包括，例如成立工作小組以協調各方的行動、工作、步驟與措施、受影響擁有人參與，以及上訴機制等；</p> <p>(c) 政府當局必須在轉換日之前已經用盡所有內部措施的情況下，方可引用處長的抗轉換警告書；及</p> <p>(d) 政府當局必須顯示足夠的承擔，為香港邁進新的土地業權註冊制度推行徹底的措施</p>	
004230 – 005136	助理法律顧問6 政府當局 主席	助理法律顧問6詢問，處長是否有權根據《土地註冊條例》，刪去同一幅土地在土地登記冊內的錯誤登記。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>處長回應表示：</p> <p>(a) 根據《土地註冊條例》，處長不能對已註冊的文件取消其註冊；</p> <p>(b) 土地註冊處會採取行政措施，在涉及的各份土地登記冊內，標明須參閱另一份登記冊；</p> <p>(c) 預期律師在協助客戶處理相關物業的交易時，會查察各份登記冊</p> <p>助理法律顧問6回應表示：</p> <p>(a) 現時政府當局並無權力更正土地註冊方面的不當情況。政府當局應考慮是否需要賦權處長處理這方面的不足；及</p> <p>(b) 政府當局只應在用盡所有措施仍未能解決問題時，才使用處長的抗轉換警告書作為最後的辦法</p> <p>處長回應表示，一如其在會議較早時指出，政府當局在啟動處長的抗轉換警告書機制之前，會先進行調查</p> <p>主席回應表示：</p> <p>(a) 處長應察悉土地註冊處的角色局限於土地註冊，而該處現時並無獲法律授權更正登記冊上的錯誤紀錄；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政策局有責任考慮處長應否獲賦予額外的權力，以便能更有效地處理擁有權不確定的問題；及</p> <p>(c) 此情況好比一條河流；政府當局不應未先行採取措施在上游清理垃圾，便靠賴處長的抗轉換警告書作為處理擁有權不確定問題的“防洪閘”</p> <p>發展局副秘書長(規劃及地政)2回應表示：</p> <p>(a) 他同意處長的抗轉換警告書只應用作處理已知的擁有權不確定個案的最後辦法；</p> <p>(b) 土地註冊處及發展局將會討論用以處理已知的擁有權不確定個案的措施的細節，並會在有需要時邀請擁有人及有關的團體參與其事；及</p> <p>(c) 政府當局相信，涉及擁有權不確定的個案只佔土地登記冊上的物業的極小部分</p>	
005137 – 005949	主席 劉健儀議員	<p>主席提出下列意見：</p> <p>(a) 應就處長的角色與權力進行嚴格的檢討；</p> <p>(b) 處長的基本角色在於維持土地登記冊的資料完整；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 發展局有責任考慮處長的角色與權力以及現行的政策是否應作出任何改變；及</p> <p>(d) 除非當局採取合適的措施，單靠處長並不能應付擁有權不確定的問題</p> <p>劉健儀議員提出下列詢問：</p> <p>(a) 就擁有權不確定的個案而言，若同一幅土地在兩份登記冊上出現，又或是某一項登記涉及超過一連串的土地業權，政府當局可否更正其錯誤；</p> <p>(b) 就(a)項的後者情況而言，她認為，即使擁有人對意向通知書提出反對，處長是否亦無計可施；</p> <p>(c) 與其靠賴法庭的決定以刪除處長的抗轉換警告書，政府當局應更努力更正土地登記冊上的錯誤；及</p> <p>(d) 政府當局應就其在現行的登記冊上所犯的錯誤負責，而不是要求擁有人自行解決問題</p> <p>主席回應表示：</p> <p>(a) 應致力把需要由法庭處理的擁有權不確定個案的數字減至最低；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 把透過法庭程序核實土地擁有權的責任轉移至擁有人並由其自行負擔所需的費用，對土地擁有人並不公平，亦可能會對政府當局的聲譽與公信力構成不良的影響；及</p> <p>(c) 政府當局應在推行其措施前，徹底地考慮所有步驟與程序，並讓公眾得知有關的改變</p>	
005950 – 010208	助理法律顧問6 政府當局	<p>助理法律顧問6要求政府當局檢視，當局是否已經就不承認任何信託基金的業權註冊制度制訂先決條件(亦即基金內的所有受益人的利益只屬金錢利益)，而英國於1925年制定的《物業法令》內的條文已經能達至此目的。</p> <p>發展局副秘書長(規劃及地政)2回應表示，政府當局將會在下次會議席上回應助理法律顧問6的訊問</p>	政府當局
010209 – 010305	主席	下次會議	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2010年3月3日