

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2147/00-01號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/6/00/2

《2000年土地註冊(修訂)條例草案》委員會 第四次會議紀要

日 期：2001年3月28日(星期三)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：陳偉業議員(主席)
吳靄儀議員
陳婉嫻議員
黃宏發議員, JP
劉健儀議員, JP
鄧兆棠議員, JP
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：石禮謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：規劃地政局

首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

土地註冊處

土地註冊處處長
高傑博先生

土地註冊處經理
李何玉卿女士

副首席律師
李美意女士

改革管理事務經理
王韓珍蓮女士

律政司

高級助理法律草擬專員
霍思先生

政府律師
蔡之慧女士

應邀出席人士： 香港律師會

代表
葉鉅雲先生

代表
楊寶林先生

列席秘書： 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員： 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)903/00-01號文件)

2001年2月13日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與香港律師會會晤

(立法會CB(1)733/00-01(03)號文件 —— 香港律師會的意見書)

2. 楊寶林先生講述香港律師會物業委員會(下稱“委員會”)對條例草案的意見。

“暫停註冊契據”副本

3. 楊先生察悉，根據現行做法，土地註冊處會把暫停註冊契據退回有關律師更正或澄清若干事項，但由於該等契據並非公共文件，而註冊手續又尚未完成，因此該處不會備存暫停註冊契據的副本。在此情況下，受

影響各方無從確定該等契據的內容及其物業受影響的程度，因而不能提出刪除暫停註冊契據的申請。受影響各方要取得那些已送交註冊一段長時間或由私人機構／個別人士遞交而暫停註冊的契據副本，可能亦有困難。委員會認為，土地註冊處應有法定責任為每份中止註冊的文件複印副本，供公眾人士查閱。委員會又要求當局對公共文件的定義作出修改，使此類文件包括任何遞交土地註冊處辦理註冊的文件。

糾正在土地註冊過程中出錯的情況

4. 委員會認為，土地註冊處在更正土地登記冊出錯的記項方面持雙重標準。如律師立心不良蓄意將某些契據遞交土地註冊處註冊，又或錯把契據遞交註冊，土地註冊處不會註銷有關記項，反而會要求有關文件所涉各方簽署以示更正錯誤；但若錯誤是由土地註冊處或其他政府部門造成，則只須發出便箋以作更正。委員會建議設立一個獨立機關，負責裁定契據是有人立心不良蓄意遞交註冊還是在出錯的情況下辦理註冊。

地段命名

5. 委員會知悉，土地註冊處與物業轉易律師過去一直對地段的命名有所爭拗。由於部分地段由土地註冊處重新命名，所有用舊地段名稱擬備的契據均不獲土地註冊處接納而須暫停註冊。委員會認為，土地註冊處在為地段重新命名時有需要諮詢及通知有關各方，使註冊過程得以順利進行。

刪除暫停註冊契據

《土地註冊規例》第15(7)(a)條 —— 受影響人士

6. 《土地註冊規例》(下稱“規例”)擬議第15(7)(a)條訂明，土地註冊處處長如擬行使刪除暫停註冊契據的權力，須給予交付文書的人作出書面陳詞的機會。委員會認為，除了通知交付文書的人外，亦應通知業主、承按人及所有在受影響物業中擁有權益的人士。該項擬議安排可保證受影響各方得悉送交土地註冊處處長的文書是否被刪除。

《土地註冊規例》第15A(1)及15A(6)條 —— 向法庭提出申請

7. 在規例第15A(6)條中，“法庭”一詞的定義局限於區域法院及原訟法庭。委員會不清楚當局是否故意如

此界定該詞的涵義，使申請人不能享有對區域法院或原訟法庭所作裁決提出上訴的權利。若確實如此，條例草案必須載有明確的條文，訂明上訴法庭及／或終審法院無權審理對規例第15A(6)條中的“法庭”所作裁決提出上訴的個案。若當局的立法用意並非限制上訴的權利，委員會建議不要界定“法庭”一詞的涵義，否則，上訴法庭或終審法院作出的命令便不能視為根據規例第15A(3)條作出的命令。

8. 委員會亦想請法案委員會委員留意，《土地註冊條例》(第128章)第19及20條中“法庭”一詞的涵義亦未經界定。因此，如擬在有關規例中界定該詞的涵義，委員會建議採用《高等法院規則》第1號命令第4條規則所載的定義，以求統一。

《土地註冊規例》第15A(5)條 —— 文件的優先權

9. 委員會認為規例第15A(5)條在文件的優先權方面有欠清楚明確。《土地註冊條例》第5條訂明在簽立後一個月內註冊的文書享有優先權，而規例第15A(5)(b)條則訂明，根據規例第15A(1)條提出的申請“並不影響在有關原訴傳票或呈請書根據本條例註冊前的任何時間已根據本條例註冊的土地產業權或權益的處置”。上述“處置”一詞是指以此形式處置文書、作為抑或協議，而文件的優先權又如何會受有關規例中的擬議規定影響，詳情並不清楚。委員會認為有必要糾正根據《土地註冊條例》第5條及規例第15A(5)(b)條給予文件優先權所存在的不一致之處。

《土地註冊規例》第15A條 —— 向法庭提出申請的形式

10. 委員會留意到，《土地註冊條例》第20條及規例第15A條所訂向法庭提出申請的形式有所不同。前者訂明申請撤銷待決案件可藉向法庭提出呈請或動議，或藉內庭發出傳票，以簡易程序提出；後者則訂明因某項決定而感到受屈的人可藉原訴傳票或呈請書向法庭提出申請，要求覆核該決定。委員會不明白向法庭提出申請何以會有不同的形式。

11. 葉鉅雲先生補充，委員會關注到在辦理註冊後發回的業權契據可能會寄失，並建議土地註冊處通知律師在註冊手續完成後30天內取回契據。若律師未能親身取回契據，土地註冊處便可安排以郵遞方式把該等契據交回有關律師。

12. 吳靄儀議員要求律師會的代表就所提出的各項意見遞交意見書，律師會的代表答允此事。土地註冊處處長表示，土地註冊處其實已處理了委員會提出的部分關注事項，他會在接獲有關意見書後作出回覆。

(會後補註：律師會的意見書載於立法會CB(1)1026/00-01(02)號文件並已送交委員參閱。)

III. 與政府當局舉行會議

2001年2月20日會議的跟進事宜

(立法會CB(1)733/00-01(04)號文件 —— 在2001年2月20日經討論後須採取的跟進行動一覽
立法會CB(1)733/00-01(05)號文件 —— 政府當局對CB(1)733/00-01(04)號文件作出的回覆)

13. 關於立法會CB(1)733/00-01(04)號文件第8項，余若薇議員詢問政府當局有否就土地註冊處接受註冊的核證文件副本類別與律師會進行討論。副首席律師表示，土地註冊處現時備存的可予註冊核證文件副本一覽，是根據先前在1991年與律師會商定的一覽擬訂。余議員認為，土地註冊處最好再就該份一覽及所提出與刪除暫停註冊契據有關的其他事宜徵詢律師會的意見。

14. 在核證文件副本方面，副首席律師表示現時並無規定簽發機構須採用某種指定的核證方式。高級助理法律草擬專員補充，當局會考慮在條例草案中訂明核證方式，例如在文件上註明“經核證為真實副本”或用相近的措辭註明，又或蓋上正式印章。

2001年3月6日會議的跟進事宜

(立法會CB(1)904/00-01(01)號文件 —— 在2001年3月6日經討論後須採取的跟進行動一覽
立法會CB(1)904/00-01(02)號文件 —— 政府當局對CB(1)904/00-01(01)號文件作出的回覆)

立法會CB(1)904/00-01(03)號文件 —— 政府當局所提供題為“電腦土地登記冊簡介”的小冊子)

15. 關於立法會CB(1)904/00-01(02)號文件第3項，主席詢問土地註冊處可否把暫停註冊契據分類，以便可迅速刪去那些基於不合理的理由中止註冊的契據，從而避免對日後的物業交易造成影響。副首席律師表示，把業權契據分類存在技術困難。經考慮此事後，政府當局同意把暫停註冊契據可予刪除的期限由12個月縮短至6個月。

16. 根據立法會CB(1)904/00-01(02)號文件第4項所載政府當局的回覆，對拖欠漁農自然護理署管理的貸款基金款項的有關人士採取法律行動相當於糾正民事過失，亦即屬於《個人資料(私隱)條例》第58(1)(d)條中“不合法或嚴重不當的行為的糾正”而可獲豁免不受該條例管限。關於此點，余若薇議員關注到在查冊方面的類似豁免會否適用於向私人借貸而欠債的情況，而債權人可能會為追討欠款而以債務人的名義向土地註冊處處長提出查冊申請，藉以糾正民事過失。土地註冊處處長表示，土地註冊處不會批准為此而提出的查冊申請。高級助理法律草擬專員補充，即使情況符合豁免條件，追債者亦無權查閱有關資料。

17. 在土地查冊收費方面，土地註冊處經理表示，查閱簡單資料的收費為15元，查閱詳細背景資料的收費則為30元。公眾人士暫時未能透過互聯網提出查冊申請，但在中央註冊系統啟用後，便可藉該系統提出查冊申請，過程更簡單方便。土地註冊處稍後會向規劃地政及工程事務委員會簡介推行有關係統的詳情及時間表。

18. 鑒於今次會議是土地註冊處處長在退休前出席的最後一次法案委員會會議，主席感謝土地註冊處處長過去一直與法案委員會衷誠合作，並祝願他在退休後一切順遂。對於土地註冊處處長曾就條例草案及不少其他事宜提供協助，吳靄儀議員亦表謝意。

19. 委員同意在2001年4月20日上午8時30分舉行下次會議，繼續進行討論。

(會後補註：下次會議其後順延至2001年5月4日舉行。)

經辦人／部門

20. 議事完畢，會議在上午9時20分結束。

立法會秘書處
2001年10月4日