

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1031/00-01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 會議紀要

日 期：2001年3月6日(星期二)  
時 間：下午2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  
余若薇議員, SC, JP

其他出席議員：涂謹申議員

缺席委員：石禮謙議員, JP  
葉國謙議員, 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

助理局長(屋宇)3  
陳靜嫻女士

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：** 新界鄉議局

增選執行委員  
潘展鴻先生

增選執行委員  
簡松年先生

香港地產代理商總會

政府政策研究部副主席  
陳景開先生

政府政策研究部部長  
鄭志偉先生

地產代理聯會

副主席  
郭德亮先生

政策研究組主任  
劉向榮先生

專業培訓組主任  
劉光耀先生

**列席秘書** : 總主任(1)1  
余麗琮小姐

**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

## I. 與團體代表會晤

主席歡迎各團體代表出席會議，並請他們就條例草案發表意見。

新界鄉議局

(立法會CB(1)733/00-01(01)號文件)

2. 簡松年先生一開始便表明，新界鄉議局(下稱“鄉議局”)支持此項旨在提高土地註冊處工作效率及改善該處現有服務的條例草案。他就立法會參考資料摘要所載各項修訂建議提出下列意見：

### (a) 註銷中止註冊文書或暫時撤回文書的記項

鄉議局支持條例草案建議設立刪除暫停註冊契據的機制及訂立提出反對的時限，但該局亦關注到，建議中暫停註冊契據在被刪除前等待處理的一年期限未免太長，令人有機會拖慢物業轉易過程，對轉讓有關物業會造成不必要的阻延。鄉議局認為擬議期限應由一年縮短至6個月；

### (b) 核證文書副本

關於建議修訂《土地註冊規例》，訂明某幾類以土地註冊處處長認為滿意的方式核證的文件副本可交付註冊，鄉議局關注到公眾未必知道該等文件副本所需的核證方式。為此，條例草案應明文載述各類可予註冊的核證文件，以及土地註冊處處長認為滿意的核證方式。簡先生亦指出，部分在外地居住的村民對於土地註冊處接受經核證的文書特別是授權書副本表示關注，因為他們須靠該等文件轉讓物業。他同意在某些情況下未必能夠取得文件正本，接受核證副本乃基於行政上的需要。然而，簡先生要求政府當局考慮鄉議局的建議，在物業的核證文件註冊前通知有關物業業主，防止為有欺詐成分的文書副本辦理註冊；及

(c) 註冊摘要日誌

鄉議局明白有需要保障個人私隱，但認為刪除註冊摘要日誌所載各方的名字，可能會令受影響者無法取得所需資料，並會對物業轉易律師的工作造成困難。

3. 潘展鴻先生補充，鄉議局要求土地註冊處備存遭律師撤回的文書的副本，以便受影響各方可參閱有關資料，從而保障他們的利益。他指出，土地註冊處應考慮設立簡易審裁制度，評估文書是否可予註冊。為保障業主的利益，他又要求土地註冊處在為物業辦理文書註冊時通知有關業主及受影響各方。

香港地產代理商總會

4. 鄭志偉先生表示，香港地產代理商總會支持條例草案。

地產代理聯會

(立法會CB(1)733/00-01(02)號文件)

5. 郭德亮先生表示，代表本港部分中小型地產代理公司的地產代理聯會支持條例草案。他扼述該會的立場如下：

(a) 在註冊摘要表格上註明物業的中文地址及有關各方的中文名字

地產代理聯會要求在註冊摘要表格上註明物業的中文地址及有關各方的中文名字，方便進行土地查冊。本港物業的中文地址格式亦有劃一的必要；

(b) 雙語電腦土地登記冊

應設有雙語電腦土地登記冊，並把英文文件翻譯成中文；

(c) 互聯網查冊服務

地產代理聯會基本上支持把網上查冊服務時間延長至每周7天、每天16小時的建議，但認為若服務時間可進一步延長至每天24小時，將會更加理想。該會亦關注到資料保安問題，以及如何防止有人非法修改資料。鑒於進行土地查冊是地

產代理法定職責的一部分，地產代理聯會要求土地註冊處降低查冊費用和劃一文件註冊收費；及

(d) 中央物業資料系統

地產代理聯會要求當局設立中央物業資料系統，方便地產代理執行其法定職責，向土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署索取所需資料。由於土地登記冊上的物業資料會隨時改變，該會認為土地註冊處在與其他部門設立有關系統時應擔當統籌的角色。

6. 劉光耀先生補充，當地產代理只要求土地註冊處提供樓面平面圖複印本時，他們往往須索取整套物業文件的副本。為降低費用，他建議土地註冊處在此情況下應容許客戶只索取樓面平面圖複印本。

討論環節

7. 余若薇議員詢問中止辦理文書註冊以拖延註冊過程的動機何在，以及此類情況是否普遍。鄉議局的簡松年先生表示，在業主與受影響一方出現爭拗的若干情況下，受影響一方或會採取行動拖延註冊過程，尤其是在物業價格下跌的時候；另外亦有一些情況是，受影響一方會藉中止辦理文書註冊設法拖延物業轉易過程，從而加強本身的議價能力。將契據暫停註冊的期限縮短，便可防止有關制度被人利用。鄧兆棠議員詢問鄉議局建議把暫停註冊契據在被刪除前等待處理的期限定為6個月是否足夠。鄉議局的簡先生表示，6個月實在足夠有餘，因為大部分註冊工作的性質並不複雜。契據中止註冊的時間不應過長。此外，建議中容許在28天內提出反對的機制，已為受影響各方的利益提供保障。

8. 主席請鄉議局闡明為何要求土地註冊處向業主作出通知及提供遭律師撤回的文書的副本。他又詢問向業主作出通知的建議在財政上有何影響，以及由哪一方負責支付有關費用。鄉議局的潘展鴻先生表示，無論交付註冊的文書其後有否被撤回，物業業主均有權知道哪些文書曾送交註冊，因此應設立通知制度，讓業主得以參閱送交註冊的文書。這不但可保障業主的利益，更可防止有人以欺詐手法在業主不知情的情況下轉讓業權。至於所涉及的額外費用，鄉議局的潘先生表示應由遞交文書的一方承擔。

9. 鄉議局的簡松年先生又贊同余若薇議員的意見，認為律師如獲准使用自行以電腦打印的註冊摘要表格，在工作上會更為省時，亦更具成本效益。鄉議局的潘展鴻先生補充，註冊摘要表格若可數碼化，將會更加方便。

## II. 與政府當局舉行會議

10. 在討論開始前，土地註冊處處長感謝各團體支持條例草案。雖然團體代表提出的事項有些並不在條例草案的範圍內，但他亦藉此機會回應該等代表在席上發表的意見。

11. 關於**註銷中止註冊文書或暫時撤回文書的記項**，土地註冊處處長表示，鄉議局代表所指藉中止辦理文件註冊拖延註冊過程的情況並不常見。土地註冊處反而更加關注因未能接觸到受影響各方以致契據暫停註冊的情況。建議設定一年期限，目的是讓交契律師有充足時間處理暫停註冊契據通知書所列各項尚待解決的問題。由於被刪去的契據根據《土地註冊條例》(第128章)不會優先獲得註冊，因此政府當局屬意先採取審慎的做法，按原來建議給予申請人一年時間，然後才考慮將契據刪去。他答允若遇到嚴重問題，便會檢討有關情況。副首席律師補充，此項註銷記項的建議旨在刪除在土地登記冊“等待註冊的契據”一欄內已有一段長時間而尚未註冊的暫停註冊契據，對那些須即時把“等待註冊的契據”一欄所載記項註銷的業主並無幫助。業主如認為送交註冊的文件有礙其物業的轉易過程，可採取行動或向法院提出申請，把“等待註冊的契據”一欄中的有關記項註銷。

12. 鑒於經常使用註冊服務的香港律師會(下稱“律師會”)及其他法律界人士均贊成把暫停註冊契據在被刪除前等待處理的期限由12個月縮短至6個月，余若薇議員表示，她不明白土地註冊處作為提供服務的部門，為何在此情況下仍堅持以12個月為期限。鄧兆棠議員對此亦表關注。他促請政府當局再三考慮委員及鄉議局的要求，把有關期限縮短至6個月。他提出警告，指政府當局若堅持本身的立場，他便會動議委員會審議階段修正案，以求縮短該期限。副首席律師表示，土地註冊處認為12個月是一段合理的時間，她希望委員接納此建議。

13. 鄉議局的簡松年先生透過主席詢問當局為何規定業主須向法院提出申請，才能把暫停註冊契據刪去，而該等契據可能是有人立心不良遞交土地註冊處而其後

中止註冊的。主席對此亦表關注。他建議土地註冊處考慮對註冊過程真正受阻和基於不合理的理由中止註冊的兩類暫停註冊契據作出區分，以便訂立刪去後一類契據的時限。土地註冊處處長表示，他並未發覺土地登記冊中有任何瑣屑無聊的記項。他又表示，土地註冊處負責為影響土地的文件辦理註冊，而不是一個司法機關。在辦理文件註冊時，該處假定所有參與註冊工作的律師均已忠誠地履行他們的責任。

14. 主席請鄉議局的代表引述有人立心不良令契據中止註冊以致物業業主利益受損的事件。鄉議局的潘展鴻先生表示，雖然他未必能夠列舉有人立心不良令契據中止註冊的具體個案，但他認為現行做法對業主並不公平。他指出曾有一名人士以中文訂立遺囑，聲稱擁有一物業，並指示其律師把該份遺囑遞交土地註冊處辦理註冊。在此情況下，該份由律師送交註冊的遺囑會影響物業的擁有權，但受影響各方卻未必知道本身的利益會受到何種程度的影響，因為根據現行安排，他們可能不知哪些文書曾送交註冊及把該等文書送交註冊者是誰。此外，若有關律師接獲指示不得向外提供文書副本，受影響各方將無法從土地註冊處或律師方面取得文書副本。

15. 關於**核證文書副本的註冊事宜**，土地註冊處處長表示條例草案的目的純粹是對現行做法作出規範。副首席律師補充，物業轉易律師清楚知道哪幾類核證文件副本可予註冊。該等文件大部分須由政府部門核證，其中少數則須由律師核證。條例草案建議修訂《土地註冊規例》，訂明某幾類以土地註冊處處長認為滿意的方式核證的文件副本可交付註冊。土地註冊處會不時發出通函，通知法律執業者及有關各方有哪幾類核證文件副本可接受註冊，以及該等文件副本的核證方式。政府當局亦會提出委員會審議階段修正案，賦權土地註冊處處長在《土地註冊規例》的附表中宣布土地註冊處能接受的各類核證文件副本。余若薇議員表示，政府當局或有需要就擬議修正案徵詢律師會的意見。

16. 關於**提供中止註冊文書的副本**，土地註冊處處長表示，土地註冊處共有1億5 000萬頁文件，該等紙張文件最近已轉為數碼化圖像。若要土地註冊處就所有交來註冊的文件提供副本，對成本及資源均會構成重大影響。副首席律師補充，暫停註冊契據尚未註冊而不能視為公共文件，因此不可讓公眾參閱。此外，由於暫停註冊契據的註冊程序尚未完成，該等契據可能會隨時作出修訂及被有關方面撤回。在此情況下，若土地註冊處向有關各方提供等待註冊的暫停註冊契據的副本，便是有

欠審慎的做法。任何人如擬參閱暫停註冊契據，應與有關律師聯絡。土地註冊處在此方面會請律師會合作。

17. 關於**通知物業業主的需要**，副首席律師表示，土地註冊處負責為影響土地的文件辦理註冊，而該等文件有些未必關乎物業業主的利益。鑒於土地註冊處接獲的文件數量龐大，若每當物業文件交來註冊時，該處均要通知有關物業業主，便會相當費時。這樣會不必要地拖長註冊過程，而擬議安排亦會對成本構成影響。

18. 主席詢問土地註冊處為何不在物業文書交來註冊時通知有關業主。副首席律師重申，土地註冊處負責為影響土地的文書辦理註冊，以及編定文件註冊的優先次序。土地註冊處處長補充，通知物業業主是將文件送交註冊一方的責任。由於文件通常由律師或法庭送交註冊，因此律師或法庭應負責通知有關業主。主席表示，鑒於律師現時無須就文件註冊事宜向業主作出通知，此事應再作考慮。高級助理法律草擬專員表示，律師會或可考慮向會員作出指示，要求他們通知業主關於把物業文件送交註冊一事。然而，余若薇議員指出，除律師外，私人機構及個別人士亦可把物業文書送交土地註冊處註冊。

19. 鑒於土地註冊處拒絕通知業主哪些文件已送交該處註冊，鄧兆棠議員關注到，物業交易可以欺詐手法在業主不知情的情況下進行，而根據土地業權制度，物業一旦成交，業主是不能要求收回物業的。鄉議局的潘展鴻先生透過主席表示，通知業主有助防止以欺詐手法進行物業交易。土地註冊處處長回應時表示會在《土地業權條例草案》提交立法會審議時討論此事。

20. 關於**設立簡易審裁程序**，副首席律師表示，土地註冊處處長有權執行《土地註冊條例》所訂的職責，包括決定文書根據該條例是否可予註冊。任何一方如不滿土地註冊處處長就有關土地註冊的事宜所作的決定，可向法庭提出覆核申請。因此，土地註冊處認為無須設立簡易程序審裁涉及土地註冊問題的個案。

21. 關於**刪除註冊摘要日誌所載的名字**，土地註冊處處長表示有必要對有關條例作出修訂，把註冊摘要日誌所載名字刪除，因為列出名字是違反《個人資料(私隱)條例》(第486章)的做法。土地註冊處經理解釋，在前一天記錄的物業交易會記入註冊摘要日誌，有關資料並會編入電腦土地登記冊“等待註冊的契據”一欄內。任何人如擬參閱該等交易資料，可透過聯機方式在電腦上查閱。目前，註冊摘要日誌的主要用戶為市場分析員、地



產代理公司及銀行。為防止註冊摘要日誌的用戶編製姓名索引，土地註冊處建議不應把有關各方及相關人士的名字記入註冊摘要日誌內。該建議對客戶應不會有影響，因為所有詳情包括有關各方的名字，均會繼續記錄在土地登記冊內。

政府當局

22. 鄉議局的簡松年先生透過主席要求土地註冊處澄清註冊摘要日誌及“等待註冊的契據”一欄的記項是否同時載入日誌及該欄內，以便查冊人士可相互參考。土地註冊處經理證實，該等記項是透過電腦同時載入註冊摘要日誌及“等待註冊的契據”一欄內。土地註冊處經理回應主席時又表示，“等待註冊的契據”一欄所載的資料包括送交註冊的文書類別、文書送交註冊的日期、物業轉易律師的姓名及交易所涉各方的名字。她答允提供文件，載列土地登記冊“等待註冊的契據”一欄的記項，供委員參閱。

23. 關於**註冊摘要表格**，土地註冊處處長表示，註冊摘要印上條碼是為了進行系統管理，記錄各份送交註冊的文書。由於每份註冊摘要表格各自印有獨特條碼，以確保交來文書的優先次序，因此不宜讓律師使用自行以電腦打印的註冊摘要表格。至於註冊摘要表格數碼化的建議，土地註冊處處長認為並不切實可行，因為現時沒有一套全面運作的數碼化物業轉易系統。在加拿大試行的數碼化物業轉易系統是以土地業權制度為基礎，該制度較契據註冊制度簡單得多。此外，若推行數碼化系統，物業轉易律師便要運用大量資訊科技進行有關工作。

24. 關於**中央物業資料系統**，土地註冊處處長贊同團體代表的意見，認為有需要設立一站式服務中心，負責提供各項物業資料，方便地產代理執行《地產代理條例》(第511章)所訂的法定職責。政府當局現正研究在設立中央物業資料系統時可否把屋宇署、差餉物業估價署及土地註冊處的資料庫合併。

25. 關於**互聯網查冊服務**，土地註冊處處長表示，建議把網上查冊服務時間延長至每周7天、每天16小時，是新電腦系統啟用後即採用的標準服務時間。有關系統已在數周前進行招標，預期最遲會在2002年年底開始運作。若日後發現網上查冊服務時間仍不夠長，土地註冊處會考慮進一步延長該段時間。至於互聯網的資料保安問題，土地註冊處處長向委員保證，除資訊科技外，資料保安也是土地註冊處新電腦系統招標文件的一個重要部分。

26. 關於雙語土地登記冊，土地註冊處處長表示，編製全套雙語土地登記冊不但成本龐大，而且須運用大量資訊科技。作為雙語化的第一步，條例草案已建議記錄物業的中文名稱和地址。在未決定應採用契據註冊制度還是土地業權制度時，政府當局屬意暫不詳細研究設立全面雙語系統一事。就文件註冊及物業轉易而言，土地業權制度會簡單得多，亦適合透過電腦聯機方式進行物業轉易。土地註冊處經理補充，若知悉物業的中文名稱和地址，土地註冊處會設法在土地登記冊中加入該等資料。與此同時，該處亦會提供有關各類已註冊文件的中文參考資料。至於劃一物業中文地址的格式，土地註冊處經理表示，雖然街道名稱及門牌號數可以劃一，但單位及層數的叫法卻不盡相同。

27. 鑒於物業的中文名稱及地址是相當有用的資料而應記入註冊摘要內，余若薇議員指出，條例草案規定註冊摘要須錄載“所知悉的”物業中文名稱和地址，可能並不足夠。她建議把“所知悉的”一語改為“所適用的”。她又質疑既然提供了中文的物業詳情，為何不能編製全套雙語電腦土地登記冊。土地註冊處經理表示，如有中文的物業名稱和地址，該等資料會在物業文件進行註冊時記入土地登記冊內。新電腦系統將可登記中文的物業詳情。

28. 主席同意可在較後時間分階段就現有物業地址提供雙語版本，但他表示，政府當局應考慮規定新樓宇須在一個既定的截止日期前登記中英文地址。余若薇議員認為，登記中英文地址的規定亦應適用於轉讓現有樓宇方面。然而，主席指出現有契據只以英文撰寫，因此在土地登記冊中加入有關樓宇的中文地址，可能會有實際困難。土地註冊處經理贊同主席的意見，認為要提供現有樓宇的中文地址或有困難。以樓宇層數為例，中文和英文的表達方式已有所不同。儘管如此，她會就提供物業的中文名稱及地址一事與律師會及有關部門聯絡。土地註冊處處長表示，條例草案的目的純粹是對現行做法作出規範。現時討論有關編製雙語土地登記冊的事宜，實際上已超越條例草案的範圍。此外，在土地業權制度實施後相信亦不再需要雙語土地登記冊系統，因為屆時大部分表格均會作出修改，以配合透過電腦聯機方式進行物業轉易的程序。

29. 地產代理聯會的郭德亮先生始終認為有需要把物業中文地址的格式劃一。主席詢問土地註冊處會否考慮向公眾提供參考資料，以便他們在辦理註冊時遞交適當的中文物業地址。土地註冊處經理表示，土地註冊處提供的街道索引已載有街道的中英文名稱和號數。然

而，層數及單位的叫法卻有差異。凡在註冊過程中得悉物業的中文地址，土地註冊處均會設法更新土地登記冊的有關紀錄。香港地產代理商總會的陳景開先生建議政府當局在劃一層數及單位的叫法方面，可尋求業主立法團的協助。土地註冊處處長表示，業主立法團的參與是由其他法例作出規定，而不在條例草案的範圍內。他承認有關安排存在問題，並答允另行解決該等問題。主席表示會在研究條例草案時深入討論有關安排。

30. 關於**土地業權制度**，土地註冊處處長表示，政府當局會研究現行契據註冊制度轉為土地業權制度的可行性。目前，當局正擬備《土地業權條例草案》的擬稿和考慮在進行諮詢期間所得到的回應。

31. 鄉議局的潘先生明白在現行契據註冊制度轉為未來土地業權制度一段過渡期間土地註冊處所面對的困難，但他表示在推行土地業權制度時，實有必要徹底改革土地註冊系統。主席表示會在《土地業權條例草案》提交立法會審議時研究有關系統。

32. 關於**提供樓面平面圖複印本**，土地註冊處處長證實土地註冊處可以僅向客戶提供樓面平面圖複印本，而無需客戶索取整套物業文件的副本。

33. 關於**各項費用及收費**，土地註冊處處長表示，土地註冊處的法定費用自1996年6月以來從未經過調整，所增加的成本一直由該處自行承擔，因此不會有太大的減費空間。

34. 關於立法會CB(1)753/00-01(01)號文件附件2所載政府當局的回覆，余若薇議員從中得悉漁農自然護理署按名字進行查冊獲豁免而不受《個人資料(私隱)條例》規管。她詢問為何追討未能向漁農自然護理署繳付的欠款，須視為《個人資料(私隱)條例》第58(1)(d)條所列任何人作出的不合法或嚴重不當的行為、或不誠實的行為或舞弊行為的防止、排除或糾正(包括懲處)。土地註冊處處長表示這是根據律政司的意見決定的。余議員又詢問在查冊方面的類似豁免是否適用於向私人借貸而欠債的情況。土地註冊處處長回應時表示，向私人借貸與向政府借貸在追討欠款方面的規定是以不同方式處理。他表示，追討民事債項可視為糾正民事過失，因此亦在《個人資料(私隱)條例》第58(1)(d)條的豁免範圍內。高級助理法律草擬專員補充，追討虧欠政府的民事債項可保障公眾利益。主席要求政府當局就此事徵詢法律意見。

經辦人／部門

35. 委員同意在2001年3月28日(星期三)上午8時30分舉行的下次會議上，繼續與政府當局進行討論。

### **III. 其他事項**

36. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處  
2001年4月18日