

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)903/00-01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2月13日(星期二)
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
鄧兆棠議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 陳婉嫻議員
黃宏發議員, JP
劉健儀議員, JP
石禮謙議員, JP

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

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

經辦人／部門

I. 選舉主席

吳靄儀議員是加入法案委員會的立法會議員中排名最先者，因此由吳議員主持主席的選舉。她請委員提名法案委員會的主席人選。吳議員提名陳偉業議員，該項提名得到余若薇議員附議。陳偉業議員接受提名。由於沒有其他提名，吳議員宣布陳偉業議員當選為法案委員會主席。

2. 陳偉業議員接手主持會議。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：PLB(B) 30/30/10(00) Pt.5)、立法會LS50/00-01及CB(1)556/00-01號文件)

3. 應主席之請，土地註冊處處長扼要解釋《2000年土地註冊(修訂)條例草案》的規定，其間重點講述立法會參考資料摘要所載各項要點。他表示，土地註冊處力求在無需客戶承擔費用的基礎上，進一步改善現有服務。有關的改善措施載於在會議席上提交、題為“為客戶利益着想——策略計劃及資訊科技更新”的小冊子。條

例草案會簡化註冊程序、縮短物業轉易所需的時間和改善查冊服務，但不會提高收費。這對客戶(進行物業轉易的市民)、委託人(物業轉易律師)及土地註冊處(法定辦理機構)來說，實屬一個三贏局面。他請委員支持條例草案。

(會後補註：題為“為客戶利益着想 —— 策略計劃及資訊科技更新”的小冊子其後隨立法會CB(1)588/00-01號文件送交委員參閱。)

中央註冊系統對新界區物業轉易律師行在運作上造成的影響

4. 吳靄儀議員表示曾有新界區的物業轉易律師向她作出查詢。該等律師關注到中央註冊系統設立後，而分區土地註冊處／土地註冊分處其後不再提供註冊服務時，對他們的業務運作會有多大影響。吳議員又詢問採用中央註冊服務會否加重工作負擔，以及在工作程序上會有何改變。土地註冊處處長回應時提出下列各點：

- (a) 分區土地註冊處／土地註冊分處日後會成為土地註冊處的分區查冊辦事處；
- (b) 在全港680間物業轉易律師行中，只有12間是位於新界或在新界區設有事務所，其中6間設於荃灣或葵涌，與市區集體運輸網絡相連接。換言之，現時物業轉易律師行有98%是位於市區。土地註冊處曾徵詢物業轉易律師行的意見，該等律師行對中央註冊服務表示支持；
- (c) 中央註冊服務不會加重物業轉易律師的工作負擔。事實上，在此方面所需的工作會較前減少，因為有98%的律師行無須再派遣文員前往土地註冊處各個辦事處，而可以把需要註冊的文件送交金鐘道政府合署土地註冊處總部的中央註冊辦事處進行註冊。就查閱土地登記冊而言，律師行可在辦公室內以聯機方式進行查冊；及
- (d) 在中央註冊系統設立後，物業轉易文件、契據及隨附的註冊摘要須送交位於金鐘的中央註冊辦事處，而非物業所在地區的分區土地註冊處／土地註冊分處，對大部分物業轉易律師行來說會更為方便。

政府當局

5. 吳靄儀議員仍然關注到，中央註冊服務會為新界區的物業轉易律師行帶來不便，條例草案因而得不到該等律師行的支持。主席表示，中央註冊系統會方便大部分律師行，包括新界區的律師行，因為該等律師行無須再派遣文員前往不同的分區土地註冊處／土地註冊分處，而可以把有關文件遞交位於金鐘的中央註冊辦事處辦理註冊。吳議員表示，她記得在前立法局審議《1996年法律服務立法(雜項修訂)條例草案》時，民主黨曾指出律師行如把事務所遷往新界，可以節省不少間接成本，因而可收取較低費用。部分物業轉易律師行遂把業務擴展至新界區，在區內設立支行，藉此降低成本及拉近與客戶的距離。現時提出的條例草案似乎會對該等律師行頗為不利。土地註冊處處長表示，中央註冊服務對大部分物業轉易律師行均有好處，亦不會對新界區的律師行不利，因為該等律師行可利用速遞服務遞交文件。他認為中央註冊系統不會對新界區的律師行構成嚴重問題，最低限度不至於影響費用及收費。若這對新界區的律師行造成問題，反過來說，不推行中央註冊系統亦會令98%位於市區的物業轉易律師行面對相同問題。土地註冊處處長回應吳議員時答允致函法案委員會，解釋土地註冊處建議在金鐘道政府合署的總部提供中央註冊服務，對新界區的物業轉易律師會有何影響。

(會後補註：政府當局的回覆其後隨立法會CB(1)610/00-01(02)號文件送交委員參閱。)

擬議土地業權註冊制度對《土地註冊條例》的影響

6. 吳靄儀議員詢問條例草案與《土地業權條例草案》有否任何關連，以及《土地業權條例草案》會在何時提交立法會審議。土地註冊處處長表示該兩項條例草案並無關連，至於何時提交《土地業權條例草案》，則正在由有關政策局研究。余若薇議員對此亦表關注。她詢問《土地業權條例草案》如獲得通過，屆時是否須對《土地註冊條例》作出修改。土地註冊處處長表示，《土地業權條例草案》對《土地註冊條例》有何影響，須視乎該條例草案的最後定稿而定。若實施業權註冊制度，該制度便會取代契約註冊制度，而《土地註冊條例》亦會廢除。關於會否同時採用兩種並存的制度，是有待研究的事宜。鑒於《土地註冊條例》在《土地業權條例草案》獲得通過後便會廢除，余議員關注到現時建議對資訊科技系統作出的投資可否用於業權註冊制度；若不能用於業權註冊制度，便不是一項理想的投資。土地註冊處處長表示，由於土地註冊處目前以營運基金模式運作，因此該處在運用財政資源方面必須十分小心。土地註冊處會在綜合註冊資訊系統的標書中清楚訂明契約註

冊制度預計會改為業權註冊制度。這意味日後有需要進行另一期資訊科技發展計劃，而前後兩期計劃必須能夠互相吻合。

顏色影像處理系統

7. 余議員表示她想看看以顏色影像處理的圖則樣本。土地註冊處處長表示，土地註冊處現正與提供圖則顏色影像處理服務的公司洽商，以及評估有關公司是否符合標書所載的技術規定。該等圖則一俟備妥，即可向有關各方展示。

土地查冊

8. 余若薇議員注意到，物業轉易律師行與土地註冊處訂有整套以聯機方式進行查冊的協議。她詢問普羅大眾是否亦可如此。鑒於地產代理公司及負責進行物業財務評估的公司須經常查冊，她亦關注到該等公司會否對條例草案有任何意見。土地註冊處處長表示，在綜合註冊資訊系統第一期計劃下推行的資訊科技系統，其中一項特點是透過聯機方式進行查冊。目前，公眾人士可利用電腦遙距查閱土地登記冊，而在所有查冊中，有70%至80%是由在土地註冊處設有帳戶的地產代理公司及銀行以此方式進行。土地註冊處現正與差餉物業估價署合作，研究有關資料庫可在何種程度上合併，以便地產代理檢索須向買家提供的法定資料。

註冊摘要日誌

9. 葉國謙議員詢問刪除註冊摘要日誌中各方的名字理據何在。土地註冊處處長表示，把註冊摘要日誌中的名字刪除是為免用戶編定姓名索引，違反《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定。土地註冊處經理補充，註冊摘要日誌是一份主要作研究及統計用途的紀錄，當中列出所有在前一天送交註冊的文書，對物業分析員來說是相當有用的指引。註冊摘要日誌載有註冊摘要的詳情，包括文書的日期和性質、文書所涉各方、物業轉易律師行的名稱及交易日期等。刪除名字的建議與物業分析員的研究工作無關，因此不會對該等人員有所影響。對於把註冊摘要日誌中的名字刪除能保障私隱的說法，葉議員並不信服，因為土地登記冊實際上仍會載有所涉各方的名字。土地註冊處經理解釋，現時查閱土地登記冊的費用為每個記項15元，而查閱全本註冊摘要日誌，就某個地區檢索所有記項的費用則為每天260元。查閱土地登記冊的費用較高，有助防止外界編定姓名索引。

10. 關於建議對《土地註冊規例》第6及12條作出的修訂，余若薇議員要求當局澄清是否從註冊摘要日誌而非註冊摘要中刪除各方及有關人士的名字。土地註冊處經理表示，註冊摘要及土地登記冊均須載列物業詳情，包括所涉各方的名字，但該等名字不會記入註冊摘要日誌內，以免用戶編定姓名索引。

政府部門按名字進行查冊

11. 余議員詢問政府部門是否有權就個別人士擁有的物業進行查冊；若政府部門有權這樣做，此舉會否侵犯有關人士的私隱。土地註冊處經理回應時證實，政府部門在有需要時可按名字進行查冊。與此同時，私人機構及個別人士只能就名下物業進行查冊。土地註冊處處長表示，賦權政府部門進行查冊，是為了使該等部門能夠履行執法職責。此項查冊權力不宜授予私人機構及個別人士，否則會抵觸《個人資料(私隱)條例》的規定。余議員關注到，將查冊權力賦予政府部門可能會造成損害。土地註冊處處長回應時表示從未出現此情況。高級助理法律草擬專員表示，作為《個人資料(私隱)條例》的法律草擬專員，他知道在該條例下，某些部門如警務處、廉政公署和證券及期貨事務監察委員會等均獲豁免而不受與私隱有關的條文規限。

12. 吳靄儀議員關注到，若政府官員以為他們有權為執行職務而侵犯私隱，並將之當作其職責的一部分，個別人士的私隱可能隨時受政府官員侵犯。關於此點，她詢問有何法律條文規管按名字進行查冊的權限、在甚麼情況下可進行此類查冊、有關部門須經過何種程序才能取得資料，以及是否需要通知有關人士。高級助理法律草擬專員表示，任何人如認為政府當局或任何人士違反《個人資料(私隱)條例》的規定，可向個人資料私隱專員作出投訴；個人資料私隱專員會發出通知書，要求違規一方遵守該條例。政府當局與任何人士在此方面並無分別。土地註冊處處長補充，有關部門不能隨時取得所需資料，而必須向土地註冊處提出申請。至於會否通知有關人士，高級助理法律草擬專員表示，根據《個人資料(私隱)條例》，當局可能需要通知有關人士，亦可能無需作出通知。

13. 關於政府部門在甚麼情況下可提出查冊申請，以及過往有否任何申請不獲批准，土地註冊處處長表示，申請書必須經有關部門屬首長職級的負責人員簽署，當中須述明進行查冊的理由，否則有關申請不會獲得批准。土地註冊處經理補充，只有若干部門可申請按名字進行查冊，而該等查冊必須與部門的執法工作有

政府當局

關。委員察悉，除執法機關外，稅務局及屋宇署亦曾提出不少查冊要求，後者的查冊要求是針對天台僭建物及違例建築物的擁有權而提出。政府當局回應主席時答允提供獲准按名字進行查冊的政府部門名單，同時亦會提供資料，開列此類查冊的次數和有關分項數字，以及土地註冊處處長批准進行此類查冊所持的準則。土地註冊處經理表示可提供有關的政府部門名單，但她要翻查是否有所需的分項數字。

(會後補註：政府當局的回覆其後隨立法會CB(1)610/00-01(02)號文件送交委員參閱。)

14. 劉炳章議員較為關注當局有否為查冊申請遭土地註冊處拒絕的政府部門設立上訴機制。他表示可能會有一些情況是，有關部門與土地註冊處無法解決關於申請被拒的問題。土地註冊處處長表示這純屬假設，過去從未有此情況。他預計日後亦不會出現此情況，又或有關問題不能圓滿解決。高級助理法律草擬專員表示，此事應由各有關政策局共同議定解決辦法。若在交換資料方面並未違反《個人資料(私隱)條例》的規定，便應沒有問題。

土地查冊的費用及收費

15. 余議員詢問法例中有何條文規管土地查冊的費用及收費，以及在採用資訊科技系統後查冊費用會否降低。土地註冊處處長就此提供以下資料：

- (a) 《土地註冊費用規例》的附表訂明所有費用，其中包括查冊費用(載列於附表第11項)。土地註冊處並無對聯機查冊和人手查冊作出區分；
- (b) 查閱簡單資料的費用為15元，查閱詳細背景資料的費用則為30元。提供聯機查冊服務的系統啟用至今已有4、5年，一直運作良好。他樂意安排委員參觀土地註冊處，以便各委員親身了解查冊服務和與資訊科技有關的安排；及
- (c) 土地註冊處自1996年6月以來從未提高收費。過去5年，土地註冊處自行承擔了所增加的開支，把收費維持在低水平。正如較早時指出，條例草案建議的各項改善措施不會導致法定收費增加。待中央註冊系統

實施後，土地註冊處會研究可否調低收費，但在現階段不能就此作出任何承諾。

16. 余議員表示，政府近日因節省成本而得以調低收費。鑒於聯機查冊的成本低於人手查冊的成本，她建議土地註冊處在推行資訊科技系統後，考慮把聯機查冊的收費降低。若聯機查冊收費較低，將可鼓勵公眾透過聯機方式進行查冊。土地註冊處處長表示，聯機查冊的收費已經相當低廉，款額亦較其他國家大部分土地註冊機關所收取的為低。他答允在推行資訊科技系統的人手開支評估完成後，對有關收費進行檢討。

暫停註冊契據

17. 鑒於因出錯或其他問題而中止註冊的“暫停註冊”契據不會供公眾查閱，鄧兆棠議員關注到，無良律師可能會利用此漏洞阻礙或拖延物業轉易過程，因而影響物業業主的利益。土地註冊處副首席律師表示，若契據中止註冊，該等契據的註冊人可隨時取回有關文件。此類暫停註冊契據會記入電腦土地登記冊“等待註冊的契據”一欄內。查冊者就有關物業進行查冊時，從電腦便能得知該物業的文件註冊工作已經中止，遂可在此方面作進一步查詢。鄧議員指出可能會有一些情況是，遞交文件的律師其後撤回文件，造成契據暫停註冊的情況，公眾亦因此而無法得悉所遞交文件的內容。土地註冊處副首席律師表示，有關文件由於尚未註冊，故不會視為公共文件，因此不能供公眾查閱。然而，查冊者可直接向業主索取所需資料。她補充，在新制度下，土地註冊處處長將獲賦權力，從土地登記冊中刪除由交契日期起計已暫停註冊一年的契據和交契人士暫時撤回已有一年時間的文書的記項。鄧議員又詢問暫停註冊契據對其他買家其後進行註冊有何影響。他亦關注到，遞交虛假契據及其他文書可能有礙物業轉易過程。土地註冊處副首席律師表示，所有遞交土地註冊處的契據及文書均會記入電腦土地登記冊“等待註冊的契據”一欄內，並會按接獲的先後次序排列以待處理。凡同一物業有兩份契據遞交註冊，土地註冊處會要求所涉各方先自行解決問題，才為該物業辦理文件註冊。土地註冊處職員沒有就契據的真確性作出裁定的司法職能。

18. 關於賦權土地註冊處處長從土地登記冊中，刪除由交契日期起計已暫停註冊一年的契據和交契人士暫時撤回已有一年時間的文書的記項，高級助理法律草擬專員表示，《土地註冊規例》的擬議第15(6)、15(7)及15(8)條已就此作出規定。土地註冊處處長補充，有關修訂建

議可提高土地註冊處和進行物業轉易的公眾人士辦理文件註冊的效率，亦能保障公眾利益。

19. 委員察悉，就刪除記項而言，交契一方及其他受影響人士會接獲建議刪除記項的通知，並有不少於28天的時間向土地註冊處處長作出書面陳詞，以便土地註冊處處長就此事作出決定。吳靄儀議員關注到，土地註冊處處長未必能夠將刪去暫停註冊契據一事通知受影響各方。土地註冊處副首席律師回應時表示，根據條例草案，土地註冊處處長須通知受影響各方，而該通知會張貼於土地註冊處的報告板上。土地註冊處處長亦會確保有關記項並非法庭就文件註冊事宜採取行動所針對的事項。受影響各方將有機會在28天內，對刪除記項的建議作出書面陳詞。須予通知的各方包括交付文書者、有關文件所涉各方，以及土地註冊處處長認為會受刪除記項建議影響的人士。在接獲書面陳詞後，土地註冊處處長會就刪除記項一事作出決定，然後發出通知述明其決定。任何一方如不滿土地註冊處處長的決定，可向適當的法庭提出反對。若在土地註冊處處長就其決定發出通知滿60天後，法庭仍未採取任何行動，土地註冊處處長可行使刪除記項的權力，在土地註冊處的報告板上張貼有關通知。在土地註冊處處長行使該項權力前，有關各方可獲得多方面的保障。若受影響各方未能收到刪除記項的通知，土地註冊處處長在作決定時會把此點納入考慮範圍。由於有關決定可由法庭覆核，因此在作出決定時必須十分小心。至於刪除記項對那些並未接獲有關通知的人士會有何後果，土地註冊處副首席律師表示，由於該等人士的文件已中止註冊，在註冊工作尚未完成的情況下，刪除暫停註冊契據的記項意味該等人士會失去優先註冊的機會。土地註冊處希望擬辦理文件註冊的人士會採取積極行動完成註冊程序，而那些接獲建議刪除記項通知的人士亦會作出回應，行使本身的權利。

20. 吳靄儀議員詢問可否把28天的通知期延長。土地註冊處副首席律師就此表示，28天是作出通知的最短期限。土地註冊處處長補充，根據《土地註冊規例》的擬議第15(8)條，任何人如獲發書面通知不少於28天，將當作已收到通知。凡有人提出延展期限的要求，土地註冊處可按個別情況予以考慮。由於擬議規例第15(8)條未有清楚訂明關於延展期限的規定，吳議員表示稍後或有必要詳細檢討該擬議條文，以研究是否需要作出有關規定。高級助理法律草擬專員表示，現時並無條文規定土地註冊處處長須在發出通知28天後立即展開下一步工作，因此應否批准延展有關期限，須由土地註冊處處長自行決定。由此可見，即使擬議條文不作修正，土地註冊處處長仍可行使酌情權把通知期延長。

21. 余若薇議員表示，積壓多年的暫停註冊契據應以另一方式處理，因為她關注到，有些受影響人士未必知道政府當局提交了此條例草案，而土地註冊處又無法接觸到該等人士。土地註冊處處長表示，賦權土地註冊處處長刪除暫停註冊契據的記項，其中一個原因是現時積壓了不少暫停註冊契據，當中有一份是約在30年前訂立的。暫停註冊契據的數目佔註冊文件總數4%至10%不等。目前約有2 000份暫停註冊契據已暫停註冊超過一年。當局希望在條例草案實施後，此類契據的數目會大幅減少。土地註冊處亦與香港律師會定期進行討論，研究如何減少暫停註冊契據的數目。在香港律師會的協助下，土地註冊處解決了一名物業轉易律師不再執業導致若干契據暫停註冊的問題。

核證文件副本

22. 葉國謙議員提到立法會參考資料摘要附件C第4(ii)項時表示，他與諮詢團體／人士同樣關注到，在物業的文件副本註冊成為正式的物業文件之前必須通知業主，以防為有欺詐成分的文書副本辦理註冊。葉議員表示，他知道過往曾發生在業主不知情的情況下利用文書副本售出物業的事件。土地註冊處副首席律師表示，土地註冊處只接受某幾類核證文書副本，該等文書副本必須按土地註冊處認為滿意的特定方式進行核證。在無法取得文書正本時，有關文書須由律師或簽發機構核證。土地註冊處會不時發出土地註冊處通函，通知法律執業者及有關各方有哪幾類核證文件副本可予註冊，以及該等文件副本的核證方式。核證過程應足以防止為有欺詐成分的文書副本辦理註冊。

簽署文書各方的身份證明

23. 余若薇議員提到立法會參考資料摘要第10(d)段時詢問，在交付註冊的文書上簽署的人士所提供的身份證號碼或有效旅遊證件號碼是否只作參考用途而不會向公眾披露。土地註冊處處長表示，要求有關人士提供該等資料是土地註冊處的現行做法，條例草案只是將此做法定為正式程序。他向委員保證有關資料不會公開。

在土地註冊過程中出錯

24. 鄧兆棠議員詢問，如在資料輸入中央註冊系統的過程中出錯，土地註冊處會否承擔後果。土地註冊處處長就此表示，把錯誤資料輸入土地註冊系統所須承擔的責任，視乎所犯錯誤而定，故此沒有一般方法處理出錯事件。

服務承諾

25. 葉國謙議員查詢與中央註冊系統有關的服務承諾。在此方面，土地註冊處處長證實土地註冊處有其服務表現準則。該處會每年公布及檢討該等準則，並會就此與兩批客戶進行討論，其中一批客戶是執業律師、銀行和會計師，另一批客戶是政府官員。預期在中央註冊系統第一期完成後，辦理文件註冊所需的時間將可大為縮短。

條例草案的審議工作

26. 吳靄儀議員徵詢主席的意見，以便決定法案委員會應以何方式審議此條例草案，當中所涉事宜大多屬技術性質。她提到立法會參考資料摘要附件C時指出，諮詢團體／人士提出的問題有些仍未解決。主席表示，他屬意首先處理委員提出的一般關注事項，然後法案委員會便會探討各項細節，研究立法會參考資料摘要附件C所載諮詢團體／人士提出的關注事項。他建議邀請外界團體就條例草案發表意見。

(會後補註：秘書處已分別在2001年2月13日及2月20日致函香港律師會、香港測量師學會、香港會計師公會、鄉議局、香港銀行公會、香港地產代理商總會、地產代理聯會、香港地產代理專業協會、香港專業地產顧問商會及新界地產代理商總會，邀請該等團體就條例草案發表意見。)

下次會議日期

27. 委員同意在2001年2月20日(星期二)上午8時30分再舉行會議。議事完畢，會議在上午10時10分結束。

立法會秘書處

2001年3月26日