

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)924/00-01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20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
黃宏發議員, JP
劉健儀議員, JP
鄧兆棠議員, JP
石禮謙議員, 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

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

業務經理
麥詠琴女士

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. 與政府當局舉行會議

主席請委員留意政府當局就委員在2001年2月13日上次會議席上所提關注事項作出的回覆。該等關注事項和政府當局的回覆分別載於立法會CB(1)610/00-01(01)及(02)號文件並已送交委員參閱。吳靄儀議員對政府當局迅速作出回覆表示讚賞。

2. 余若薇議員提到政府當局所作回覆的附件(b)，當中列出所有獲准按名字查閱土地登記冊的政府部門。余議員關注到過去半年該等部門按名字進行查冊的次數甚多。她詢問獲批准部門在申請進行查冊時須通過甚麼程序，以及土地註冊處在批准查冊申請前可如何確保該等部門遵守附件(b)所載的規定。土地註冊處處長解釋，獲批准部門必須填妥標準查冊申請表格，並交由首長級人員簽署，當中須列明進行查冊的理由。一俟遞交查冊申請表格，有關部門便須符合各項查冊準則。土地註冊處滿意現行安排，但亦準備進行檢討，以確保沒有部門濫用該等安排。他補充，按名字進行查冊在其他政府的土地註冊機關十分常見。在余議員要求下，政府當局答允提供政府部門按名字進行查冊的標準申請表格，供委員參閱。

政府當局

政府當局

3. 吳靄儀議員表示，當局有必要提供各部門按名字進行查冊次數的分項數字，以便立法機關監察獲准查冊的部門尤其是那些經常進行查冊的部門，並確保《個人資料(私隱)條例》(第486章)得以有效實施。為免要進行冗長的人手翻查工作，吳議員認為土地註冊處應設立一套有效率的機制，查核不同部門按名字所進行的查冊。土地註冊處處長表示，查冊系統的主要用戶並非原先所想的執法機關或稅務局，而是房屋署及社會福利署，該兩個部門均須進行查冊來評估各項資助計劃的申請人是否符合資格。鑒於委員關注此方面的事宜，土地註冊處處長答允考慮設立機制，監察各個獲批准部門按名字進行查冊的用途，稍後會向法案委員會匯報其考慮結果。

4. 鄧兆棠議員詢問漁農自然護理署為何要按名字進行查冊。土地註冊處處長回應時表示，漁農自然護理署現時設立了各項貸款基金，提供貸款以協助農民；為追討此方面的欠款，該署須按名字進行查冊。至於民政事務總署，土地註冊處處長表示該署進行查冊主要是為了提供下列資料：

- (a) 根據《新界土地(豁免)條例》(第452章)第12條申請繼承的土地的有關詳情；
- (b) 新界區業主的物業一覽，以處理繼承物業事宜；及
- (c) 私人樓宇註冊業主的資料，以更新業主立案法團的紀錄。

土地註冊處處長亦證實，土地註冊處會向申請進行查冊的獲批准部門收取費用。

政府當局

5. 主席表示，政府當局如向委員提供資料，說明各個獲批准部門索取的各類資料及該等資料的用途，對委員將會相當有用。余若薇議員補充，政府當局亦應說明《個人資料(私隱)條例》容許獲批准部門索取有關資料而作出的豁免。土地註冊處處長答允按委員要求提供資料。

6. 關於以顏色影像處理圖則，土地註冊處處長表示，土地註冊處現正評估各公司的技術水平，待完成評估後才就顏色影像處理服務的外判事宜作出決定。有關在會議席上提交的顏色影像處理圖則，土地註冊處處長向委員保證，原有圖則經顏色影像處理後不會銷毀，而會存放在歷史檔案館內。余若薇議員感謝土地註冊處處長向委員展示顏色影像處理圖則。該等圖則大致上可以

接受，但當中所用的藍色有時未能反映原有圖則的實際色調，因此有必要略作改良。她認為現在正是土地註冊處利用先進科技更新其系統的時候。土地註冊處處長表示，市場現有的顏色影像處理技術只是到最近才夠準確可靠。劉健儀議員對該等高質素的顏色影像處理圖則表示欣賞，但她強調在大量製備該等圖則時，必須進行品質控制。土地註冊處處長明確表示，土地註冊處與有關的影像處理服務供應商簽訂合約時，會確保圖則副本經過品質控制而達到一定水準，因為有一點必須緊記的，就是該等圖則會經常透過聯機方式在電腦屏幕上閱覽。

7. 土地註冊處處長回應吳靄儀議員就圖則着色事宜提出的詢問時表示，所須採用的顏色已在《土地註冊規例》中訂明。主席詢問在圖則着色過程中出現技術錯誤應由誰人負責，而倘若該等錯誤對業主的土地權益構成影響，有關業主可如何提出損害賠償申索。土地註冊處處長表示，根據現行安排，圖則副本是以人手着色，因此完全保留了原有圖則的原貌。至於出錯問題，土地註冊處處長表示，雖然根據《土地註冊條例》(第128章)他須為有關錯誤負責，但這亦視乎個別情況而定，因為有時實際上是測量師及物業轉易律師出錯。他補充，土地註冊處在其156年服務期間，只有一次曾出錯而須由土地註冊處處長負責。

8. 劉健儀議員注意到有些圖則的顏色代號不慎遺漏，並對此表示關注。她指出有一次由於圖則上沒有顏色代號，以致未能確定當中一條道路的通行權。由於遺漏顏色代號會對有關各方造成很大困難，劉議員詢問在圖則進行顏色影像處理時，土地註冊處會否藉此機會糾正有關錯誤。土地註冊處處長強調，土地註冊處負責辦理文件註冊，而不會對文件作法律上的詮釋。土地註冊處經理補充，過去在80年代，圖則的微縮軟片一律為黑白微縮軟片，故此當局對有關規例作出了適當修訂，規定在圖則中須加插顏色代號，以反映原有圖則的實際顏色。雖然如此，但仍不時有顏色代號不慎遺漏的情況。在以顏色影像處理圖則之前，土地註冊處會參考有關契據，以確定顏色代號。如發現遺漏顏色代號，便會在圖則中加插適當的代號。劉議員明白遺漏顏色代號可以作出補救，但她表示，原有圖則褪色可能是另一個有待土地註冊處深入研究的問題。

立法會參考資料摘要附件C

9. 委員同意審閱立法會參考資料摘要附件C，當中載列諮詢團體／人士所提出的關注事項。

印有條碼的註冊摘要表格

10. 吳靄儀議員質疑不准律師使用自行以電腦打印的註冊摘要表格理據何在。土地註冊處處長解釋，土地註冊處一向為律師提供註冊摘要表格，律師可以每份0.15元的價錢大量購入該等表格。他提出警告，指律師若自行以電腦打印註冊摘要表格，未必能夠把條碼印在適當位置，因而對註冊過程造成更大困難。吳議員認為只要向律師發出通告，說明條碼的正確位置，問題便可迎刃而解。土地註冊處處長表示這未必有效，因為一旦出錯便會使已加強的自動化系統中斷。此外，土地註冊處亦曾向香港律師會(下稱“律師會”)提出此事，該會贊成現行安排維持不變。

11. 劉健儀議員表示，若律師可使用自行以電腦打印的註冊摘要表格，將可減省不少工夫和成本，因為在有大量物業轉易工作的時候，註冊摘要表格可能很容易使用完。倘條碼位置是問題所在，她詢問可否為該等表格製備副本。改革管理事務經理解釋，在註冊摘要上印上條碼是個重要方法，可加強註冊系統的保安和提高辦理註冊的效率，亦能免卻不少與交收文書有關的文書工作程序。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。凡向土地註冊處遞交註冊摘要，有關註冊摘要會經電腦閱讀及掃描，並獲編配輪到的下一個註冊摘要編號，該編號會顯示在收據上。由於印有條碼的註冊摘要表格會由中央註冊辦事處作中央控制，故該等表格不能藉影印或電腦打印方式複製。在委員要求下，政府當局答允提供印有條碼的註冊摘要表格，供委員參閱。

政府當局

核證文件副本的註冊事宜

12. 吳靄儀議員理解目前不時發出土地註冊處通函通知律師有哪幾類核證文件副本可予註冊，是較為靈活的做法；但她表示，若條例草案指明各類可予註冊的核證文件副本，在一定程度上會更清晰明確。土地註冊處經理表示，土地註冊處接受若干文件如死亡證明書、遺囑認證書及授權書的核證副本。由於無法取得某些文件的正本，土地註冊處須不時接受文件的核證副本。在法例中訂明各類可予註冊的核證文件副本會欠缺彈性，因為如有任何改變，必須對法例相應作出修訂。故此，土地註冊處屬意採用較具彈性的通知制度，向律師發出土地註冊處通函。吳議員建議對條例草案提出委員會審議階段修正案，訂明土地註冊處接受註冊的各類核證文件副本，並同時說明如有其他核證文件副本可予註冊，土地註冊處會不時發出通函以作通知。她認為擬議安排能在更大程度上確定哪幾類核證文件副本可予註冊。土地

政府當局 註冊處處長屬意維持現行安排，因該項安排一直運作良好，但他亦答允考慮有關建議。

13. 鑒於政府當局拒絕了鄉議局的要求，而不會在物業的文件副本註冊成為正式的物業文件之前通知物業業主，防止為有欺詐成分的文書副本辦理註冊，吳靄儀議員關注到在核證過程中有否足夠的保障措施，因為條例草案並無規定文書須由律師或簽發機構核證。副首席律師表示，接納若干文件副本的建議只適用於那些以土地註冊處可以接受的方式核證的文件。核證方法及各類可予註冊的文件會在土地註冊處通函中說明。為文件副本進行核證是一項為律師所接受的現行做法。此做法經土地註冊處與律師會商定，而律師亦知道有哪幾類文件副本可予註冊。土地註冊處只會接受經律師或簽發機構核證的文件副本。主席要求當局提供土地註冊處通函，副首席律師就此表示，土地註冊處尚未決定在條例草案制定成為法例後，應以何方式在通函中列明各類可予註冊的文件副本。目前，土地註冊處只備有與律師會商定的可予註冊文件副本一覽，該份文件可提交委員參閱。

刪除中止註冊文書或暫時撤回文書的記項

14. 鄧兆棠議員認為應縮短契據暫停註冊的期限，因為建議的一年期限可能會令某些律師有機會拖延物業轉易過程。劉健儀議員亦質疑政府當局為何不考慮鄉議局提出的建議，將暫停註冊契據等待處理的擬議期限由一年縮短至6個月，但如有人提出申請，該期限可予延長。劉議員認為鄉議局的建議會加快整個註冊過程。土地註冊處處長表示，律師會支持建議的一年期限，以便交契律師有充分時間處理暫停註冊契據通知書所列各項尚待解決的問題。然而，劉議員指出律師會曾建議將該期限縮短。雖然她贊同余若薇議員的看法，認為暫停註冊契據對註冊過程不會有太大影響，因為在契據暫停註冊期間仍可為其他文書辦理註冊，但她卻擔心土地業權會因此而產生不明朗因素。為此，劉議員贊成鄉議局的建議，把暫停註冊契據等待處理的期限定為6個月，但如有人提出申請，該期限可予延長，以便更有彈性。土地註冊處處長表示，政府當局曾考慮所提出的各項建議，從求取平衡的角度作出判斷，最後認為擬議一年期限是個較適當的期限。為協助委員了解中止註冊契據／暫停註冊契據對有關各方的影響，吳靄儀議員要求政府當局就此事宜提供更多資料。土地註冊處處長答允考慮縮短《土地註冊規例》第15(6)條所指契據暫停註冊的期限，但他表示須參考有關暫停註冊契據的統計數字。他又補充，暫停註冊契據數目頗多；土地註冊處現正與律師會定期進行討論，研究如何減少此類契據的數目。

政府當局

刪除註冊摘要日誌所載名字詳情

15. 劉健儀議員質疑是否需要以保障私隱為理由，把註冊摘要日誌所載各方的名字刪去，因為現時土地登記冊亦載有該等名字。她表示，由於法律執業者有需要知道物業交易所涉各方的身份，因此應在註冊摘要日誌中列出各方的名字。土地註冊處經理解釋，註冊摘要日誌是一份主要作研究及統計用途的紀錄，對市場分析員分析物業市場的趨勢相當有用。法律執業者若想知道某物業的契據是否已送交註冊，可透過聯機方式查閱電腦土地登記冊內“等待註冊的契據”一欄，以獲取有關資料，而無須參閱註冊摘要日誌。目前，土地註冊處有不少客戶(例如銀行及地產代理公司)申請查閱註冊摘要日誌作研究之用。為防止其中一些公司從註冊摘要日誌收集資料編製姓名索引，違反《個人資料(私隱)條例》的規定，土地註冊處建議刪除註冊摘要日誌所載各方的名字。

16. 委員同意在2001年3月6日(星期二)下午2時30分舉行的下次會議上接見團體代表。在與各團體代表會晤後，委員將逐一審議條例草案各項條文。

II. 其他事項

17. 議事完畢，會議在上午9時50分結束。

立法會秘書處
2001年3月28日