

《2000年土地註冊(修訂)條例草案》法案委員會

引言

本文件旨在回應立法會法律顧問在2001年1月12日的來信中(英文本載於附件A)就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》(以下簡稱條例草案)提出的問題。

附表第 53 及 56 條 - 《新界條例》(第 97 章)

2. 有關條文是關於廢除《新界條例》第 10 及 11 條及《新界(批准土地註冊處)令》。其政策動機在於為土地註冊處推行中央註冊系統(請參閱有關條例草案的立法會參考資料摘要第 3 至 6 段及第 13 段。)

3. 在中央註冊系統下，所有文書都會送交金鐘道政府合署的中央註冊辦事處註冊。有鑑於此，所有法律條文中有關在新界區土地註冊處或分區土地註冊處註冊的提述(在現行系統下，所有新界區的土地文書都會在其所屬的新界區土地註冊處或分區土地註冊處註冊)將不再適用，因此有需要廢除。附表第 53 及 56 條作出此項廢除。《新界(批准土地註冊處)令》提述的地方不再是辦理文書註冊的新界區土地註冊處，但仍會開放作為提供跨區查閱土地資料和業主立案法團服務的地方。在實行中央註冊後，由於再沒有任何新界土地註冊處，該等已由行政長官會同行政會議下令批准的地方將不再是新界土地註冊處。

附表第 58 及 73 條 - 《土地註冊規例》(第 128 章，附屬法例)

4. 有關條文是關於廢除《土地註冊規例》中“土地註冊處”及“新界區土地註冊處”的定義。我們須根據《土地註冊條例》(第 128 章)第 2 條確立何謂土地註冊處。土地註冊處是為影響土地文書辦理註冊的部門的名稱。在實行中央註冊後，土地註冊處會在金鐘道政府合署和新界區設立辦事處。新界區的辦事處會稱為土地註冊處新界區查冊辦事處，並會提供跨區查冊服務及業主立案法團服務，故毋須在條例中明確列明有關辦事處。

附表第 60 條 - 《土地註冊規例》第 6 條

5. 問題是關於註冊摘要及如何在註冊摘要上加上地區標識代號。

現時的情況

6. 現時《土地註冊規例》第 6(1)(f)和第 6(2)(f)條規定，註冊摘要必須載錄任何文書或由交付註冊文書解除、取消或償付的待決案件、判決或押記命令的註冊摘要編號。換言之，解除或取消協議的註冊摘要必須註明須解除的按揭或取消的買賣合約的註冊摘要編號，而有關償付或解除押記命令的文書的註冊摘要，必須列明押記命令的註冊摘要編號。由於現時九個土地註冊處各自備存一套註冊摘要編號，而這些註冊摘要編號會有所重覆，因此在實行中央註冊系統後，必須清楚識別被解除、取消或償付的文書或待決案件。

實行中央註冊系統後的情況

i) 地區標識代號

7. 關於所有在實行中央註冊系統前交付的文書，土地註冊處會在這些文書的註冊摘要編號加上地區標識代號。地區標識代號會加在土地註冊紀錄冊上，但不會加在已註冊的註冊摘要上。實行中央註冊系統後，透過查閱土地登記冊，便可明確知道地區標識代號。

ii) 為涉及在中央註冊系統實行前已註冊的早期文書的文書辦理註冊

8. 在新規例 6(1)(fa)及 6(2)(fa)條生效後交付的註冊摘要毋須加上地區標識代號，因為在實行中央註冊系統後，註冊摘要編號不會有所重覆。

9. 為取消、解除或以其他方式償付在實行中央註冊系統前已交付文書(第一份文書)的文書(第二份文書)辦理註冊，申請人須從土地註冊紀錄冊中確定第一份文書的地區標識代號，並須在交付註冊的第二份文書的註冊摘要上填寫第一份文書的註冊摘要編號及地區標識代號。

附表第 62 條 - 《土地註冊規例》第 8 條

10. 我們確定有關彩色圖則影像處理的建議符合《土地註冊條例》第 1A 條中“影像”或“影像處理方法”的定義。

附表第 63 條 - 《土地註冊規例》第 9 條

11. 政府希望土地註冊處處長在諮詢律師會及有關方面的意見後，定期檢討可註冊的核證文書副本類別和指定的核證方式，原因是可作物業轉易的業權契據的物業轉易文書副本的類別和核證方式會因應判例法而有所改變。然而，我們預計當局很少會行使有關權力，就個別情況批准非土地註冊處通函所公布的核證文書副本註冊。

附表第 65 條 - 《土地註冊規例》第 12 條

12. 註冊摘要日誌指根據《土地註冊規例》第 12(1)條的規定由土地註冊處就每一註冊摘要備存的一套資料。註冊摘要日誌是按日期編排和查閱的。由於公眾查冊人士已十分熟悉註冊摘要日誌的名稱，以及註冊摘要日誌是按照日子查閱，政府認為應保留“註冊摘要日誌”一詞。毫無疑問，“註冊摘要日誌”涵蓋第 12(1)條中提及的簿冊和電腦，由於現建議修訂如下 -

“記入一部為此而存檔的稱為註冊摘要日誌的簿冊或電腦內”。

如電腦發生故障，有關資料可以從簿冊中查閱，因此“簿冊”的提述須予以保留。

附表第 66 條 - 《土地註冊規例》第 14 條及

附表第 68 條 - 《土地註冊規例》第 17 條

i) 註冊資料卡

13. 我們同意依照第 66 條所作出的廢除，同樣廢除第 11 條中“或註冊資料卡”的字眼，將以委員會審議階段修訂建議廢除。

ii) 貼紙

14. 第 16 條中的貼紙是指第 10(c)條中張貼在註冊摘要表格的貼紙，而不是第 14(2)條中作為註冊證明書的貼紙，故此毋須修訂第 16 條。同時，亦毋須修改第 18 條，因為在該規例中並沒有貼紙的提述。

iii) 收回通知

15. 現建議取消發出取回通知的做法，因為在領取文書方面常會出現延遲。大部分律師行的文員只會在交付文書註冊時才取回文書，他們不會刻意為取回文書而走一趟。郵遞或專人派遞的方法可避免出現有關延誤，而這安排亦得到諮詢機構/人士的同意。

16. 如律師行是特別專遞公司旗下的成員，由律師行送來的文書會經專遞公司送回其代律師行管理的郵箱。如律師行並非專遞公司旗下的成員，文書便會由專遞公司直接送回律師行，這是一個可靠穩妥的派遞方法。至於由個別市民提交的文書，則會經由專遞公司或以掛號郵件的方式送回。

附表第 67 條 - 《土地註冊規例》第 15 條

i) 建議根據新規例第 15(6)條下土地註冊處處長刪除記項的權力：

17. 建議新規例第 15(6)條訂明如下：

- (a) 如土地註冊處處長根據第 15(1)條中止為文書註冊；或
- (b) 如文書再次交付，而土地註冊處再按照 15(4)(b)條中止為文書註冊；以及
- (c) 其中一類中止註冊的文書-
 - (1) 在第 15(6)條生效日期前的任何時間，根據之前第 15(1)條或第 15(4)(b)條中止註冊的文書，即在上述生效日期前已交付註冊的文書，或
 - (2) 在第 15(6)條生效日期後的任何時間，根據新的第 15(1)條或第 15(4)(b)條中止註冊的文書，即在上述生效日期後交付註冊的文書；

土地註冊處處長在不抵觸規例的條文下，可行使刪除記項的新權力。

17. 上述規例可讓土地註冊處處長處理所有中止註冊不少於 12 個月的文書，包括根據現時第 15 條(將予以廢除)和新規例第 15 條中止註冊的文書。如非這樣安排，在現行第 15 條規例下終止註冊文書所帶來的問題在第 15 條新規例生效後會仍然存在。

ii) 寄回訂明通知

18. 如受影響人士的地址並沒有顯示在土地註冊處所註冊的所有文書上，便不可根據第 15(6)(b)(ii)條規定以郵遞方式寄回訂明通知。第 15(7)條提述獲送達通知的人包括交付有關文書註冊的人、文書涉及的各方及其他人，例如已記入土地註冊紀錄冊文書所涉及的各方，而他們或會受刪除權力影響。

附表第 69 條 - 《土地註冊規例》第 18 條

19. 我們確定土地註冊處處長行使第 19 條規例賦予的權力，把新界區註冊資料卡送往歷史檔案館。

20. 為保留在不再有任何查閱註冊資料卡時可銷毀資料卡的彈性，我們沒有建議廢除“毀滅或以其他方式處置”的字眼。

附表第 70 條 - 《土地註冊規例》第 18A 條

21. 土地註冊處處長在完成影像處理後會保留 16 毫米的圖則微縮軟片作為備份，並不會銷毀有關微縮軟件。

附表第 72 條 - 《土地註冊規例》第 21 條

22. 我們同意廢除第(a)(i)(A)分段前“任何一種”的字眼，並以委員會審議階段技術修訂建議廢除。

根據《古物及古蹟條例》、《港口管制(公眾貨物裝卸區)令》、《水務設施條例》、《公眾衛生及市政條例》、《郊野公園條例》、《香港工業邨公司條例》、《香港機場(障礙管制)(豁免)令》、《地下鐵路(運輸交匯處)(圖則的存放)公告》存放在土地註冊處的圖則

23. 上述條例和附屬法例的建議修訂旨在廢除“分區土地註冊處”和“新界區土地註冊處”，並代以“土地註冊處”。請參閱上文第 4 段。

24. 上述條例和附屬法例所提述存放於所屬分區土地註冊處和新界區土地註冊處的圖則或地圖，仍然由土地註冊處備存。

《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 10 至 44 條及其附屬法例

25. 土地註冊處在 1993 年成為獨立的部門。因此，根據《古物及古蹟條例》

存放於地政處的圖則自 1993 年土地註冊處成為獨立的部門後，已轉為存放於分區土地註冊處。有關存放事宜的法律公告卻一直未有修訂。例如 1979 年法律公告第 34 號第 2(a)、2(b)及 2(c)段仍然載有“西貢地政處”的提述。然而，在《古物及古蹟(古蹟及歷史建築物的宣布)(綜合)公告》第 2(b)、2(c)及 2(d)段的提述，則已改為“西貢土地註冊處”。現附上 1979 年第 34 號法律公告和《古物及古蹟(古蹟及歷史建築物的宣布)(綜合)公告》第 2 段，以供參考。為統一起見，我們建議修訂載有地政處提述的法律公告和綜合公告。

《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 45 及 46 條及其附屬法例

26. 毋須修改上述公告第(2)及(3)段有關“維多利亞”的提述。《釋義及通則條例》(第 1 章)附表 1 載列“維多利亞”的定義，而金鐘道的土地註冊處位於維多利亞內。

27. 政府會提出委員會審議階段技術修訂建議，以修改條例草案草擬後才發出的 2000 年第 368 號法律公告。待條例草案將近完成制定後，會以電腦進行一次查閱，以記錄所有在條例草案提交立法會後才制定的新界區土地註冊處的提述。因此，政府日後可能會提出更多委員會審議階段技術修訂建議。

附表第 57 條 - 《水務設施條例》(第 102 章)

28. 根據《水務設施條例》(第 102 章)第 23(6)條發出的告示並非附屬法例。因此，毋須藉條例草案修訂。如須修訂，應由發出告示的主管當局修改。

附表第 90 條 - 《房屋條例》(第 283 章)

29. 修訂建議旨在修訂第 2 條，在“土地註冊處”的定義中，廢除“，以及根據《新界條例》(第 97 章)設立的分區土地註冊處”。根據《房屋條例》，土地註冊處只是在“業主”的定義中提述。“業主”指在土地註冊處紀錄顯示為土地不分割份數的擁有人。由於在中央註冊下存放於分區土地註冊處的紀錄會繼續存放於土地註冊處內，因此現行的做法不會受有關修訂影響。

附表第 92 條 - 《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)

30. 第 2(1)條予以修訂，在“土地註冊處”的定義中，廢除“和根據《新界條例》(第 97 章)批准的任何新界土地註冊處”。“土地註冊處”在第 337 章第 3(2)、4(2)、6(2)、9(1)及 12(1)條中提述。有關提述都是關於土地註冊處的紀錄冊和在土地註冊處註冊的命令。在作出修訂後，所有土地註冊紀錄冊和已註冊的命令會繼續由土地註冊處備存，現行的做法不會受有關修訂影響。在實行中央註冊系統後，註冊摘要將送交金鐘道中央註冊辦事處。

附表第 93 條 - 《建築物管理條例》(第 344 章)

31. 第 2 條予以修訂，在“土地註冊處處長”和“土地註冊處”的定義中，廢除“分區土地註冊處”的提述。

(a) “土地註冊處”在第 2 條“業主”和“已登記承按人”的定義、第

5(5)(c)(iii)、5A、19(1)、34A(1)、34A(2)(b)、34B、39、45(3)、45(4)(j)條、附表3第3(5)(a)段、附表8第13(c)(iii)段、附表10第7和8段中提述。有關提述都是關於土地註冊處的紀錄及在土地註冊處註冊的文書。由於所有土地註冊紀錄及土地註冊處註冊的文書均會在作出修訂後繼續存放於土地註冊處，所以現行的做法不會受有關修訂影響。

- (b) 第2條予以修訂，在“土地註冊處處長”的定義中，廢除“分區土地註冊處”。“土地註冊處處長”在第7(1)、7(2)、7(3)(d)、8(1)、9、10(1)、10(2)、10(4)、12(1)、12(2)、12(3)、12(5)、30(2)、30(3)、32(2)、34A(2)、34(B)、41條，以及《建築物管理(費用)條例》第2條和附表中提述。有關提述都是關於土地註冊處處長在業主立案法團的註冊申請、更改名稱、備存法團登記冊、為解散決議、委任通知書、委任管理人的決定、清盤呈請書和清盤令存案及費用方面的職能和責任。
- (c) 根據第344章“土地註冊處處長”的現行定義，“土地註冊處處長”包括主管當局，即民政事務局局长，凡與分區土地註冊處註冊的建築物及土地有關時，只有土地註冊處處長才可指明各式表格。換言之，在第344章下民政事務局局长職責和責任與土地註冊處處長處理在分區土地註冊處(指新界區)註冊土地上的建築物的職責和責任一樣。在作出修訂後，就新界註冊土地上的建築物而言，“土地註冊處處長”的定義包括民政事務局局长。與現時一樣，民政事務局局长可繼續就新界區的建築物履行其第344章的職責及責任。現行的做法不會受有關修訂影響。

附表第95條 - 《污水隧道(法定地役權)條例》(第438章)

32. 第2條予以修訂，在“土地註冊處”的定義中，廢除“以及根據《新界條例》(第97章)設立的任何分區土地註冊處”。“土地註冊處”在第4(2)(d)、5(1)、8(3)、9、11(1)及11(2)條中提述。有關提述都是關於在土地註冊處註冊的文書、命令的註冊、存放圖則及更改存放於土地註冊處的圖則。這些工作會繼續由土地註冊處的辦事處辦理，而廢除“分區土地註冊處”並不會影響現行的做法。

附表第96條 - 《土地排水條例》(第446章)

33. 第2條予以修訂，在“土地註冊處”的定義中，廢除“及根據《新界條例》(第97章)設立的任何分區土地註冊處”。“土地註冊處”在第2條“按揭”和“業主”的定義、第5(7)、15、37(7)及44條中提述。有關提述都是關於在土地註冊處註冊的文書、圖則的存放、在土地註冊紀錄冊上紀錄的轉歸或歸還通知。在作出修訂後，這些工作會繼續由土地註冊處的辦事處辦理。

附表第97條 - 《土地測量條例》(第473章)

34. 第2條予以修訂，在“土地註冊處”的定義中，廢除“，或根據《新界條

例》(第 97 章)設立的任何分區土地註冊處”。“土地註冊處”在第 30 條中提述。有關提述都是關於交付土地註冊處註冊的作出土地分割文書均須隨附土地界線圖。有關規定在作出修訂後仍是必須的。

附表第 100 條 - 《海岸公園及海岸保護區規例》(第 476 章，附屬法例)

35. 廢除第 2 條中“土地註冊處”的定義。“土地註冊處”在規例第 18 條中提述。土地註冊處指修訂後的《土地註冊條例》第 2 條下確立的土地註冊處。現行做法不會受有關修訂影響。

附表第 103 條 - 《新界土地交換權利(贖回)條例》(第 495 章)

36. 廢除第 2 條“適當的新界區土地註冊處”的定義；並在第 2 條“地段”的定義中，廢除“適當的新界區”。在作出修訂後，“地段”界定為在土地註冊處識別為一個獲編配地段編號的地段的一片或一幅土地。地段編號由地政總署編配，並在整個租賃年期中維持不變。

附表第 94 條 - 《九廣鐵路公司條例》(第 372 章)

37. 我們確定第 372 章附表 2 第 23 段提述的賣地條款仍然是新批租約第 11236 號。

規劃地政局
2001 年 2 月