

傳真及郵遞

檔案編號：三十／五／〇九三三號
日期：二〇〇一年二月二十八日

敬啓者：

有關 2000 年土地註冊（修訂）條例草案之意見

茲悉 貴會將於三月六日就上述條例草案召開會議，現特函把本局意見陳述如下：

本局認為上述條例草案之修訂動機是良好的，透過中央統籌註冊事宜，既可簡化註冊程序，縮短交易時間，亦可使市民及有關人士在查核註冊進度時更為簡單，因此本局對有關修訂大致表示支持，惟對其中部分修訂建議提出意見如下：

（一）注銷中止註冊文書

草案建議對中止註冊文書交回註冊之日期以一年時間為期限，本局認為，由於此暫時撤回文書擁有優先權，如果予以太長的撤回時間，可能對業權人造成不公平，因為在該暫時撤回文書撤回期間，外人無從得悉其內容，相信無人願意冒險購買該物業，倘若有人故意藉此使業權人無法就其物業作出交易，而法例又予以過長的時間限制，則業權人或需要等待一段長時間後才能把物業出售，故此，應該將有關時間減少至半年。本局建議土地註冊處可設立機制，假如有關方面因法律程序或其他原因而需要把時間延長，可向當局提出申請及作出解釋，由土地註冊處處長決定是否接納其解釋，以起平衡作用。

（二）註冊摘要的核實

草案建議就註冊摘要所作之核實，只會提供予政府部門，本局認為，除非有理由顯示，把有關核實證明書公開將會帶來極大的壞處，否則，公眾應與政府部門有同等權利取得有關文件。

（三）文書副本

草案建議土地註冊處會接受若干文件副本註冊，本局認為為確保原業權人的利益，當局應設立一個機制，在准許某份文書副本註冊之前，先行通知原來業主或受益人，以防止有人以偽造文件辦理註冊。

此外，草案建議有關之文件副本必須依照土地註冊處處長所指定的方法核證，是指哪一些方法，本局對此表示關注，因為假如核證方法有漏洞，或將令有關之律師承擔責任，對他們來說，可能有不公平之處。

（四）註冊摘要日誌

草案建議不再在註冊摘要日誌載列各方或其他相關人士的姓名或名稱，本局明白當局提出有關建議是避免違反《個人資料（私隱）條例》的規定，但由於擬議中之註冊制度將以保障最新註冊業權人之物業權益為主要精神，本局關注原來業主或受益人若不能從土地記錄盡快找出有關最新交易人士姓名或名稱，則極可能無從進行緊急法律程序，保障其業權。

（五）其他事項

1. 建議就撤回文書存有副本

根據本局了解，現時土地註冊處在註冊有關土地文件時，是會給予文件編號，此文件編號是享有法律註冊之優先權，但同時如又對有關文件之註冊存有質疑，會發出文件註冊之質問書，交註冊代表人答辯其質問，但土地註冊處卻依以往之習慣不作存有暫時撤回附有編號文件之任何副本，而只是摘錄某些資料供有關業權人或其他有關人士查閱，本局對此深表憂慮。倘若有些人士將一份有關某業權人之物業文件遞交土地註冊處企圖登記該文件，但土地註冊處卻將該正本文件撤回並發出質問書而不存有文件副本，而有關之業權人正準備出售或按揭該物業之期間，發覺其物業被某些人士將一些不知名之文件註冊在其物業上，但由於土地註冊處未有就有關文件存有副本，引致業權人或企圖有關人士未能清楚了解該暫時撤回附有編號文件之內容，最終將會令有關對其物業之業權發生疑慮或可能隨著在購買該物業而會負上法律上的責任而終止交易，令業權人蒙受損失。再者，即使業權人欲向提出申請註冊文件的人士採取法律行動，但由於土地註冊處未存有有關文書之副本，業權人根本無從得悉提出申請人士之身份或資料而難以展開有關追討。此外，本局亦憂慮有不法之徒以注銷其文書註冊之申請作為條件，向有關業權人「合法」索取金錢。為堵塞上述漏洞以保障業權人的利益，本局建議土地註冊處應就暫時撤回的文書存有副本，供有關人士或市民參閱。

2. 設立簡易審裁程序

此外，為平衡土地業權人及文書註冊申請人之利益，本局建議政府就土地註冊設立一個簡易審裁程序，例如成立土地註冊審裁處，就某份文書應否被接受註冊而引起的糾紛作出仲裁。

3. 盡快通知業權人

最後，本局認為，爲了真正保障業權人的利益，當局在收到每一份文書註冊申請後，均應該盡快通知有關的業權人，以使業權人能作出適時及適當回應。

謹致

立法會 2000 年土地註冊
（修訂）條例草案委員會
陳偉業主席

新界鄉議局主席：劉皇發
副主席：林偉強
彭鏗然