

土地註冊處的信頭

CB(1)753/00-01(02)

覆函請註明本處檔號：(31)in LR/HQ/101/20 Pt. 17

電話：2867 8002

九龍
九龍塘
金巴倫道 47 號
鄉議局主席
劉皇發先生

劉主席：

有關《土地註冊條例》及《土地註冊規例》的修訂建議

關於你二零零一年二月二十八日給立法會《2000 年土地註冊（修訂）條例草案》法案委員會主席的信件，本處已收到有關副本。

首先，我想借此機會再次感謝貴局支持修訂建議。你在信中提出的事宜，大部分已於本處二零零零年十月四日就貴局二零零零年八月三十日來信的覆函中及我們於二零零零年十一月二十四日的會晤中討論。

除了已經商討過的事宜外，當局亦希望再詳細回覆貴局二零零一年二月二十八日的來信：

(1) 註銷中止註冊文書的記項

貴局建議註銷中止註冊或暫時撤回已 6 個月的文書。當局認為交契律師未必有足夠時間處理未解決的事宜或未能在 6 個月內要求有關方面更正錯誤。一年是個合理時限，讓交契律師有充裕時間處理中止註冊契約通知書所列的事宜。

再者，一份已刪除的中止註冊契約並不會獲得《土地註冊條例》中的優先次序。由於刪除中止註冊契約後會帶來以上後果，當

局選擇在初期採取審慎方法，一如最初的建議，在考慮提出刪除建議前給予申請人一年的時間。

(2) **註冊摘要的核實**

《土地註冊（修訂）條例草案》附表第 61 條建議修訂《土地註冊規例》第 7(c)規定。《土地註冊規例》第 7(c)條規定列明，凡由土地註冊處擬備的註冊摘要，須藉土地註冊處處長的證明書而核實。

目前，土地註冊處只為政府部門擬備註冊摘要。修訂建議旨在於第 7(c)條列明土地註冊處會為政府部門擬備註冊摘要一事。

核實證明書是註冊摘要的一部分，可供公眾查閱。

(3) **文書副本**

土地註冊處只會接受小數按土地註冊處所指定方式核證的文書副本，即由律師或發出副本的機構核證的文書副本。核證程序應是有效防止為含有欺詐成分文書副本註冊的措施。

土地註冊處會不時發出土地註冊處通函，通知法律執業者和有關人士核證文書的方式。現亦建議在條例草案中賦予土地註冊處處長權力，讓處長在《土地註冊規例》附表中聲明可接受註冊的核證文件副本類別。

(4) **註冊摘要日誌**

顯示在某日送交註冊文書資料的註冊摘要日誌主要作研究或統計之用。註冊摘要日誌的資料亦會載於土地註冊紀錄冊上。實際的土地註冊紀錄冊仍然會顯示各方的姓名／名稱，業主可就其物業進行查冊，以確定各方的姓名／名稱。

(5) 其他事項

1. 中止註冊的文書副本

貴局建議中止註冊的文書副本應提供給有關人士。由於中止註冊的文書尚未完成註冊，中止註冊文書並非公眾文件，土地註冊處沒有法定權力向有關人士提供文書副本。

如業主或其法律代表擬索取文件副本，他們應聯絡提交文書的人士。因提交人士大部分都是律師行，土地註冊處亦會就此事諮詢律師會的意見，並要求律師會促請其成員向擬索取副本的人士提供文書副本。

此外，中止註冊的契約未必是註冊文件的最後定稿。有關人士有權撤回中止註冊的契約，亦可修訂文件。我們認為土地註冊處不宜提供未必是註冊文件最後定稿或可能被撤回註冊的文件的副本。

2. 設立簡易法律程序

貴局建議成立審裁處，例如土地註冊審裁處，以審議註冊所引起的事項。

根據《土地註冊條例》，土地註冊處處長獲賦予註冊的職能。處長有權執行《土地註冊條例》所賦予的所有職能，包括決定文件應否根據條例註冊。

如任何一方並不滿意土地註冊處處長就土地註冊事宜作出的決定，可向法庭尋求糾正。我們認為毋須成立一個獨立的審裁處，審理土地註冊的事宜。

3. 通知物業業主

土地註冊處是為影響土地文書進行註冊的辦事處。土地註冊處處長有權決定一份文件應否註冊。我們認為毋須就每份送交註冊的文件通知業主。

再者，送交本處註冊的文件數目相當驚人。單在二零零零年，共有 685,775 份文件送交註冊。在一九九七年，更有 990,566 份文件送交註冊。如要加入通知物業業主這個步驟，註冊的時間定會不必要地增長。

土地註冊處處長

(李何玉卿 代行)

副本送： 規劃地政局局長
(經辦人：規劃地政局首席助理局長 (屋宇) 胡瀚德)
法案委員會秘書

二零零一年三月五日