

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1986/01-02號文件

檔 號：CB1/BC/6/00

2002年6月14日內務委員會會議文件

## 《2000年土地註冊(修訂)條例草案》委員會報告

### 目的

本文件旨在匯報《2000年土地註冊(修訂)條例草案》委員會的商議工作。

### 背景

2. 《土地註冊條例》(第128章)就影響土地財產或不動產的契據、轉易契、判決及其他文書的註冊，土地註冊處紀錄的備存，以及其他與土地註冊有關的事宜，訂定條文。為提高物業交易註冊工作的效率，以及向客戶提供質素更佳的服務，土地註冊處採取了多項措施，包括在1998年3月發出策略計劃，當中建議的事項之一，是設立中央註冊系統。

### 條例草案

3. 《2000年土地註冊(修訂)條例草案》旨在透過以下方法，改善土地註冊程序：

- (a) 實施中央註冊系統。在該系統下，所有物業交易的註冊均會在土地註冊處的中央辦事處內辦理；
- (b) 引進新的圖則顏色影像處理服務；及
- (c) 改善土地註冊處在註冊及查冊功能方面的表現，以及規管土地註冊處若干現行做法。

### 法案委員會

4. 在2001年1月19日內務委員會會議上，內務委員會委員同意成立法案委員會，負責研究該條例草案。法案委員會由陳偉業議員擔任主席，先後舉行了8次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。除與

政府當局研究條例草案外，法案委員會亦曾邀請有關各方提出意見。向法案委員會提交意見書及／或口頭申述意見的團體共有4個，其中一個來自法律界，兩個來自地產界。該等團體的名單載於**附錄II**。

## 法案委員會的商議過程

### 中央註冊系統

5. 在中央註冊系統下，所有需要註冊的文件均會送交位於金鐘道政府合署的土地註冊處進行註冊，而新界區現有8個土地註冊處將不再辦理文件註冊。所有註冊摘要表格的內容格式將予以劃一和印上條碼，並由土地註冊處負責提供。

6. 法案委員會察悉，把註冊工作集中在同一地點辦理的建議，可能會影響物業轉易律師行的運作，尤其是那些設於新界區的物業轉易律師行。據政府當局所述，現時約有22間物業轉易律師行專在新界區經營，其中9間設於新市鎮的律師行位於九廣鐵路或地下鐵路沿線，前往中央註冊辦事處會相當便利；至於其餘13間，則可透過文件速遞公司把文件送交中央註冊辦事處。根據物業轉易律師行的回應意見，該等律師行對有關建議表示支持。

7. 委員曾質疑為何規定物業轉易律師須使用由土地註冊處提供的註冊摘要表格，因為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。政府當局解釋，為確保中央註冊系統完整，所有註冊摘要表格均須印上條碼。在註冊摘要表格上印上條碼是一項重要措施，能加強註冊系統的保安和提高辦理註冊的效率。各個獨有的條碼可確保交來文書的優先次序。由於印有條碼的註冊摘要表格會在中央註冊辦事處集中處理，故該等表格不能藉影印或電腦打印方式複製。

### 顏色影像處理

8. 條例草案建議將文書所附連或批註的圖則以顏色影像處理，代替現時以黑白影像處理然後用人手着色的做法。先前已註冊的圖則亦會以顏色影像處理。

9. 法案委員會對顏色影像處理圖則樣本質素優良表示欣賞，但強調在大量製備該等圖則時，必須進行品質管制。此外亦有委員建議，土地註冊處在以顏色影像處理圖則之前應參考有關契據，以確定有否遺漏任何顏色代號，同時應深入研究原有圖則褪色的問題。對於委員關注到圖則副本經顏色影像處理後會被銷毀或以其他方法處置，政府當局已就此作出承諾，表示土地註冊處不會將該等圖則銷毀或棄置，而會將之送交歷史檔案館保存。

## 核證文件副本

10. 條例草案建議訂明以土地註冊處處長認為滿意的方式核證的某幾類文件副本可交付註冊。委員對於有哪幾類文件的核證副本可予註冊，以及該等文件副本的核證方式提出若干關注事項。政府當局表示，土地註冊處只接受辦理某幾類核證文書副本的註冊，該等文書副本必須由律師或簽發機構按土地註冊處認為滿意的方式核證。土地註冊處亦會不時發出土地註冊處通函，通知執業律師及其他客戶文書副本應以何方式核證。政府當局準備根據有關團體尤其是香港律師會(下稱“律師會”)的意見，在《土地註冊規例》中加入一個附表，載列註冊總署署長／田土註冊處在1991年與律師會議定的核證文件副本一覽表。關於建議在一覽表中加入因正本遺失或已送交其他機構或人士而未能取得正本的其他文書，例如書信和通知書等，政府當局解釋，“其他文書”類別的範圍太闊，難以收納在法例的一覽表內。然而，當局準備把某幾類屬“其他文書”而過往一直獲接納的較常見核證文件副本，例如撤銷買賣協議書，列入委員會審議階段修正案內。

## 刪除暫停註冊契據

11. “暫停註冊契據”指因出錯或其他問題而中止註冊的契據。現時，《土地註冊條例》並無條文訂明從土地登記冊刪除暫停註冊契據的事宜。由於契據在未完成註冊時不能供市民查閱，因此現存大量暫停註冊契據對查冊人士來說相當不便。條例草案建議賦權土地註冊處處長從土地登記冊中，註銷該等由交契日期起計已暫停註冊一年的契據記項和交契人士暫時撤回已有一年時間的文書記項。

12. 有關團體曾向法案委員會提出強烈要求，將註銷中止註冊文書或暫時撤回文書記項的期限由一年縮短至6個月，但如有人提出申請，該期限可予延長。這不但會加快整個註冊過程，而且亦可防止一些無良律師利用暫停註冊契據，故意拖長物業交易過程。政府當局表示，一年是個合理的期限，讓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。因應委員關注的事項，政府當局答允將有關期限由12個月縮短至6個月，並賦權土地註冊處處長在適當情況下延長期限。

13. 條例草案建議，如擬申請覆核土地註冊處處長中止註冊的決定，可藉原訴傳票及呈請書提出申請。法案委員會認為當局亦應考慮由內庭聆訊覆核申請，因為這樣不但更簡單快捷，而且能將訟費減低。政府當局表示，向法庭申請覆核土地註冊處處長的決定，性質近似就行政決定申請進行司法覆核。公眾有權知悉覆核有關決定的事宜。由於內庭的審訊程序一般以非公開形式進行，而公眾人士無權出席該等聆訊，因此，當局認為不宜以內庭聆訊方式覆核有關決定。司法機構在提供法律意見時亦同意，該等事項應進行公開聆訊，而不應在內庭審理。為免經中級法院處理上訴的程序令訟費增加，司法機構建議所有上訴均應向上訴法庭提出。

14. 委員亦關注到，建議從土地登記冊刪除暫停註冊契據的詳情，可能會改變主體條例有關註冊文書的優先次序的規定。目前，暫停註冊契據的註冊日期為該契據首次交付註冊當日。對於詳情被刪除而其後恢復記入土地登記冊的暫停註冊契據，把有關詳情刪去可能影響該等契據的優先次序，以致該等契據要較遲才獲處理。此外亦可能會出現一些情況，就是某一物業有新文書辦妥註冊，但有關各方卻不知道該物業曾有契據暫停註冊而有關詳情已從土地登記冊刪去。這會削弱《土地註冊條例》透過土地登記冊作出明確規定的精神。在此方面應採取的指導原則是，在文書進行註冊時，該文書須受登記冊上的記項所規限；但登記冊未有記錄的資料，則不會對該文書構成任何影響。政府當局贊同上述意見，並準備為此而對《土地註冊規例》作出修訂。

15. 政府當局就修訂建議徵詢律師會的意見後，認為應考慮訂明在下列情況下對立權益的優先次序：

- (a) 暫停註冊契據的詳情從土地登記冊中刪去；
- (b) 獲法庭批准在法定限期過後就土地註冊處處長刪除契據詳情的決定提出覆核申請；及
- (c) 法庭裁定將暫停註冊契據的詳情恢復記入土地登記冊，以及在法庭發出恢復在土地登記冊記入契據詳情的命令後，該暫停註冊契據獲得註冊。

16. 政府當局表示，上述情況只在極少有的時候才出現。然而，由於在某些少數情況下，一般原則可能亦有例外之處，故此，法案委員會要求政府當局就現時提出的修訂建議，以及委員關注到修訂《土地註冊規例》，而非就已註冊文書的優先次序和不註冊的後果作出規定的主體條例，是否恰當，徵詢香港大律師公會的意見。法案委員會同意此事應作進一步討論，但認為既然條例草案的目的是改善土地註冊程序，因此不宜耽誤條例草案進行二讀辯論的時間。為此，委員要求政府當局從條例草案刪去建議中與刪除暫停註冊契據有關的條文。

#### 提供暫停註冊契據副本

17. 委員曾詢問應否規定土地註冊處須為每一中止註冊或暫停註冊的文件備存副本，把該等文件公開給公眾查閱。政府當局解釋，由於暫停註冊的文書尚未完成註冊，因此該等文書並非公共文件，土地註冊處沒有法定權力向有關各方提供該等文書的副本。再者，暫停註冊契據數目在遞交註冊的契據總數中僅佔4.8%，因此，為方便查閱尚餘小部分仍未辦妥註冊的暫停註冊契據而備存所有暫停註冊契據的副本，並不符合善用資源的原則。業主或其代表律師如擬取得文件副本，應向提交文件的人士索取。

18. 律師會表示，現時土地註冊處不備存暫停註冊契據副本的做法存有漏洞，以致暫緩處理的文件可遞交註冊，並按其遞交日期獲編配優先次序，即使文件內容後期可能會大幅更改。鑒於暫停註冊契據可對物業交易構成影響，若暫停註冊契據副本不能公開給公眾查閱，受屈的業主便可能無法取得足夠資料，迅速對違規一方提起法律訴訟程序。與此同時，亦有意見指出將文件送交註冊者通常為律師，而由於律師有責任把資料保密，故此他們在未經客戶許可下不能提供有關文件的副本。政府當局準備就委員和有關團體關注的事項動議委員會審議階段修正案，賦權土地註冊處處長備存和提供尚未完成註冊的文書的最新副本。當局亦答應向所有交契人士及機構發出通函，說明由有關條文生效日期起計暫停註冊的契據，其副本可供公眾查閱。

### 註冊摘要日誌

19. 條例草案建議不把各方或其他有關人士的姓名或名稱記入註冊摘要日誌內，以免註冊摘要日誌的用戶編製姓名或名稱索引，違反《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定。委員質疑此項安排的成效，因為土地登記冊仍會載有所涉各方的名字。政府當局表示，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，有助防止外界編製姓名或名稱索引。

### 按名字查冊

20. 法案委員會察悉並關注到政府部門有權按名字查閱土地登記冊，因為此舉會侵犯有關人士的私隱，因而抵觸《個人資料(私隱)條例》的規定。據政府當局所述，只有獲批准部門才可按名字查閱土地登記冊。該等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。按名字查冊在其他政府的土地註冊機關亦十分常見。因應委員關注的事項，土地註冊處答應提升現有電腦系統，記錄每個政府部門按名字查冊的次數。此外，該處亦會編製每月查冊次數的統計資料，以便進行監察，確保查冊機制不會被濫用。

## **委員會審議階段修正案**

21. 由政府當局動議的委員會審議階段修正案載於**附錄III**。政府當局表示，在推行問責制時，若干政策局將會重組，其中包括規劃地政局。因此，政府當局或有需要相應動議一項委員會審議階段修正案，以便在立法會於2002年6月19日的會議上通過有關轉移法定職能的決議後，條例草案能配合政策局局長的新訂職稱。

## **建議**

22. 法案委員會建議在2002年7月3日恢復條例草案的二讀辯論。

## **徵詢意見**

23. 謹請議員支持上文第22段所載法案委員會的建議。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2002年6月13日

《2000年土地註冊(修訂)條例草案》委員會

委員名單

<b>主席</b>	陳偉業議員
<b>委員</b>	吳靄儀議員 陳婉嫻議員, JP 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

(總數：10名議員)

<b>法案委員會 秘書</b>	余麗琼小姐
---------------------	-------

<b>法案委員會 法律顧問</b>	黃思敏女士
-----------------------	-------

<b>日期</b>	2001年2月13日
-----------	------------

曾向法案委員會口頭申述意見的  
團體名單

2001年3月6日的會議

新界鄉議局

香港地產代理商總會

地產代理聯會有限公司

2001年3月28日的會議

香港律師會

## 附錄 III

- 中文文本第 1 工作稿： 5. 2.2001  
(相當於英文文本 1st draft： 5. 2.2001)
- 中文文本第 2 工作稿： 14. 3.2001  
(相當於英文文本 3rd draft： 14. 3.2001)
- 中文文本第 3 稿： 26. 3.2001  
(相當於英文文本 4th draft： 26. 3.2001)
- 中文文本第 4 稿： 26. 4.2001  
(相當於英文文本 6th draft： 26. 4.2001)
- 中文文本第 5 稿： 8. 5.2001  
(相當於英文文本 7th draft： 8. 5.2001)
- 中文文本第 6 稿： 11. 5.2001  
(相當於英文文本 8th draft： 10. 5.2001)
- 中文文本第 7 稿： 15. 5.2001  
(相當於英文文本 9th draft： 15. 5.2001)
- 中文文本第 8 稿： 23. 5.2001  
(相當於英文文本 10th draft： 23. 5.2001)
- 中文文本第 9 稿： 26. 5.2001  
(相當於英文文本 12th draft： 25. 5.2001)
- 中文文本第 10 稿： 30. 5.2001  
(相當於英文文本 13th draft： 30. 5.2001)
- 中文文本第 11 稿： 12. 9.2001  
(相當於英文文本 14th draft： 29. 8.2001)
- 中文文本第 12 稿： 18. 9.2001  
(相當於英文文本 15th draft： 17. 9.2001)
- 中文文本第 13 稿： 19.11.2001  
(相當於英文文本 16th draft： 19.11.2001)
- 中文文本第 14 稿： 7.12.2001  
(相當於英文文本 17th draft： 6.12.2001)
- 中文文本第 15 稿： 18. 1.2002  
(相當於英文文本 18th draft： 18. 1.2002)
- 中文文本第 16 稿： 23. 1.2002  
(相當於英文文本 19th draft： 22. 1.2002)
- 中文文本第 17 稿： 20. 3.2002
- 中文文本第 17(修訂)稿： 4. 4.2002  
(相當於英文文本 20th draft： 15. 3.2002)
- 中文文本第 18 稿： 11. 4.2002  
(相當於英文文本 21st draft： 10. 4.2002)

中文文本第 19 稿：24. 5.2002  
(相當於英文文本 22nd draft：23. 5.2002)

《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

**委員會審議階段**

由規劃地政局局長動議的修正案

《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

**委員會審議階段**

由規劃地政局局長動議的修正案

條次

建議修正案

新條文 加入 —

**“1A. 文件副本等可接納為證據**

《土地註冊條例》(第 128 章)第 26A 條現予修訂，加入 —

“(3) 為免生疑問，現宣布：本條或本條例的任何其他條文，並不規定土地註冊處處長或第(1)款所述的人須就任何依據《土地註冊規例》(第 128 章，附屬法例)被中止註冊的文書的副本、印本或摘錄(包括有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的任何副本、印本或摘錄)提供該款所述的證明書。”。

2 刪去 “《土地註冊條例》(第 128 章)”。

附表 (a) 在緊接第 44 條之後加入 —

**“《2000 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)(第 2 號)公告》**

**44A. 歷史建築物的宣布**

《2000 年古物及古蹟(歷史建築物的

宣布)(第 2 號)公告》(2000 年第 368 號法律公告)第 1(b)條現予修訂，廢除“新界荃灣”。

### 《2001 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)公告》

#### 44B. 歷史建築物的宣布

《2001 年古物及古蹟(歷史建築物的宣布)公告》(2001 年第 272 號法律公告)第 1(a)、(b)及(c)條現予修訂，廢除在“土地註冊處”之前的“元朗”。

(b) 在第 46 條中 —

(i) 在(q)段中，刪去句號而代以分號；

(ii) 加入 —

“(r) 在(as)段中，廢除“新界荃灣”。

(c) 在第 63 條中 —

(i) 刪去(a)段而代以 —

“(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“交付註冊的文書”而代以“在不抵觸第(1A)款的規定下，交付註冊的文書(包括該文書的副本)”；

(ii) 廢除(b)段而代以 —

“(b) 在切實可行的範圍  
內 —

(i) 如該文書是  
由個人簽署  
的 —

(A) (如他  
是身  
分證  
持有  
人)須  
錄載  
他的  
身分  
證號  
碼；

(B) (如屬  
任何  
其他  
情況)  
須錄  
載他  
所持  
有的  
旅行  
證件  
的詳  
情；

(ii) 如該文書是  
由公司簽立  
的 —

(A) 須錄載該公司根據《公司條例》(第 32 章)註冊的號碼；

(B) (如該條例不適用)須錄載該公司成立為法團或設立的詳情，而該等詳情須足以識別該公司；  
”；  
”；

(ii) 加入 —

“(aa) 加入 —

“(1A) 只有在下述  
的情況下，方可將文書的副  
本代替該文書以交付註  
冊 —

- (a) 該文書  
屬於附表 3 第  
1 欄所  
指明的  
文書類  
別，而  
其副本  
是經該  
附表第  
2 欄相  
對於該  
文書之  
處所指  
明的人  
(如有的  
話)核證  
為該文  
書的副  
本的，  
或是以  
該附表  
第 2 欄  
相對於  
該文書  
之處所  
指明的  
方式(如  
有的話)  
核證為  
該文書

的副本  
的；或

- (b) 處長以書面准許將該文書的副本代替該文書以交付註冊，而該副本是經某人核證為該文書的副本的，或是以令處長滿意的方式核證為該文書的副本的。

(1B) 處長可藉憲報公告修訂附表 3。”；

- (ab) 在第(2)款中，在“的文書”之後加入“(或該文書的副本)”；”。

(d) 加入 —

“64A. **備存臨時索引**

第 11 條現予修訂，廢除“或註冊資料卡”。”。

(e) 在第 67 條中 —

(i) 在建議的第 15 條中 —

(A) 在第(1)款中，刪去“在符合第(6)款的規定下，”；

(B) 在第(2)款中 —

(I) 在(a)段中，刪去  
“及”；

(II) 加入 —

“(aa) 將該文書的副本，連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的副本，按處長認為適當的形式及方法備存；及”；

(C) 在第(4)(b)段中，刪去“在符合第(6)款的規定下，”；

(D) 加入 —

“(4A) 處長可 —

(a) 在根據第(2)  
(aa)款備存的  
文書 —

(i) 再交  
付註  
冊；  
或

(ii) 已予  
註  
冊，

的情況下；及

(b) 以處長認為適  
當的方式，

將該文書的副本，連同根據第  
(2)(aa)款備存的有關的註冊摘要  
及圖則(如有的話)的副本，予以銷  
毀或以其他方式處置。”；

(E) 在第(5)款中，刪去“及(4)”而代  
以“、(4)及(4A)”；

(F) 刪去第(6)至(12)款；

(ii) 刪去建議的第 15A 條。

(f) 刪去第 72(a)條而代以 —

“(a) 廢除(a)(i)段而代以 —

“(i) 且該註冊摘要或文書是記錄在微縮軟片上的，則以一般稱為閱讀複印機副本的形式，提供該軟片的副本；” ；

(aa) 加入 —

“(aa) 如屬第 15(2)(aa)條適用而尚未完成註冊的文書連同有關的註冊摘要及圖則(如有的話)，則按處長認為適當的形式及方法，提供根據該條備存的該文書的最新近的副本，並一併提供有關的註冊摘要及圖則(如有的話)的最新近的副本；” ；” 。

(g) 加入 —

“73A. **加入附表**

現加入 —

“附表 3 [第 9 條]

核證副本可予呈交  
註冊的文書類別

第 1 欄	第 2 欄
文書類別	可核證文書副本的人及/或文書副本核證的方式
公司註冊處發出的公司更改名稱註冊證書	律師、香港公司註冊處處長或獲香港公司註冊處處長以書面授權的人
生死登記處發出的死亡證明書	香港生死登記官或獲其以書面授權的人
遺產稅署發出的豁免遺產稅證明書	香港遺產稅署署長或獲其以書面授權的人
遺產稅署發出的收取遺產稅證明書	香港遺產稅署署長或獲其以書面授權的人
高等法院授予的遺囑認證	高等法院司法常務官或獲其以書面授權的人
高等法院授予的遺產管理書	高等法院司法常務官或獲其以書面授權的人

建築事務監督發出的佔用許可證 香港屋宇署署長或獲其以書面授權的人

授權書 律師

終止或撤銷買賣協議書 律師

中止訴訟通知書 律師

劃分聯權共有通知書 律師

地政總署發出的完成政府批地書中所規定的先決條件的備忘錄或證明書 無

建築事務監督發出的確認建築工程已完成或建築命令已獲遵從的完成規定事項通知書或證明書 無” 。” 。

- (h) 刪去在第 89 條之前的副標題。
- (i) 刪去第 89 條。
- (j) 加入 —

“《香港明愛法團條例》

106. 修訂附表 1

《香港明愛法團條例》(第 1092 章)  
附表 1 現予修訂 —

- (a) 在第 8 項中，廢除在  
“並在”之後的所有字  
句而代以“土地註冊處  
註冊的增批書”；
- (b) 在第 9 項中，廢除在  
“並在”之後的所有字  
句而代以“土地註冊處  
註冊的增批書”。

《嘉道理農場暨植物園公司條例》

107. 轉歸公司的財產

《嘉道理農場暨植物園公司條例》  
(第 1156 章)的附表現予修訂，在第 1 及 2  
段中，廢除“大埔”。