

立法會

Legislative Council

立法會LS50/00-01號文件

2001年1月19日立法會內務委員會會議文件

《2000年土地註冊(修訂)條例草案》

法律事務部報告

條例草案目的

修訂《土地註冊條例》(第128章)(下稱“該條例”)及其附屬法例，藉以 ——

- (a) 實施中央註冊系統。在該系統下，所有土地財產及不動產交易的註冊均會由土地註冊處在其中央辦事處內辦理；
- (b) 引進圖則顏色影像處理服務；及
- (c) 透過對該條例及其附屬法例進行全面檢討，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的現行做法。

立法會參考資料摘要

2. 請參閱規劃地政局在2000年12月發出的PLB(B) 30/30/10(00) Pt.15號文件。

首讀日期

3. 2001年1月17日。

意見

4. 土地註冊處在1998年發出的策略計劃中建議推行中央註冊系統。在該系統下，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，而現有8個新界區土地註冊處將不再辦理文件註冊。日後會有一套綜合註冊紀錄，定出每份已註冊的文書的優先次序。據立法會參考資料摘要所載，為推行中央註冊系統而設的新一套綜合電腦系統，到2002年年底便會準備就緒。

5. 為方便推行中央註冊系統，條例草案建議作出以下改變：
- (a) 廢除該條例及其他法例中對“新界區土地註冊處”及“分區土地註冊處／土地註冊分處”此等用語的所有提述。法律事務部現正就此要求政府當局澄清條例草案會如何實施立法會參考資料摘要第4段所述的政策，亦即保留該等註冊處，以提供跨區查冊服務及業主立案法團服務。
 - (b) 為每份土地登記冊編配一個物業參考編號，並在註冊摘要編號之前加入地區標識代號，以識別有關物業的所在地區。
 - (c) 所有註冊摘要表格的內容格式予以劃一和印上條碼，並由土地註冊處提供該等表格。
 - (d) 把註冊摘要日誌電腦化。
6. 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。那些先前已註冊的文書所附連或批註的圖則亦會以顏色影像處理。政府當局相信，到2002年年底推行中央註冊系統後，顏色影像處理系統將可全面使用。
7. 經檢討該條例及其附屬法例後，條例草案建議對《土地註冊規例》(第128章，附屬法例)作出下列各項修訂，該等修訂建議在條例草案獲通過成為法例後即開始實施：
- (a) 擬議新的規例第15條容許在繳付費用後按交付文書註冊的人要求中止為該文書註冊；
 - (b) 根據擬議新的規例第15及15A條，土地註冊處可在符合指明程序的情況下，而受屈的人又有權向區域法院或原訟法庭提出上訴時，刪去與任何已被中止註冊超過12個月的文書有關的一部分註冊電腦紀錄中所記入的詳情；
 - (c) 修訂規例第9條，訂明以土地註冊處處長認為滿意的方式核證的文書副本可交付註冊；
 - (d) 修訂規例第6及9條，規定在交付文書註冊時，須在切實可行範圍內提供更多詳情；
 - (e) 修訂規例第12條，使各方或其他有關人士的姓名或名稱不會記入註冊摘要日誌內；及
 - (f) 修訂規例第14條及廢除規例第17條，以便將已完成註冊的文書以郵遞或專人派遞方式送予交付該文書的人，而無須親自取回文書。

8. 法律事務部現正要求政府當局澄清條例草案在法律及草擬兩方面的事宜。本部提出的疑問主要針對作出上述各種改變所涉及的技术問題。至於作出該等改變在法律上及實際上造成的影響，大部分已為下文第9段所述曾獲諮詢的人士指出。

公眾諮詢

9. 據立法會參考資料摘要所載，政府當局曾在2000年8月向律師會、鄉議局及土地註冊處客戶聯絡小組的公營機構和私營機構成員，發出關於條例草案的諮詢文件。該等組織和人士的意見及政府當局的回應綜述於立法會參考資料摘要附件C。謹請議員留意註銷中止註冊文書的記項、為經核證的文書副本註冊，以及刪除註冊摘要日誌所載姓名或名稱涉及的問題。

諮詢立法會事務委員會

10. 立法會規劃地政及工程事務委員會曾在2000年12月4日的會議上討論有關建議。

結論

11. 土地註冊制度旨在保障進行註冊的優先次序，並讓有關物業日後的買家及承按人得悉物業的註冊權益。其次，土地登記冊作為物業交易的紀錄，可賴以確立土地業權的詳情。獲諮詢人士所提出的事宜，正是法律執業者及土地擁有人在保障註冊優先次序及確立土地業權方面所面對的一些困難。議員或可考慮成立法案委員會，詳細研究本條例草案。

立法會秘書處
助理法律顧問
黃思敏
2001年1月12日