

參考文件

立法會規劃地政及工程事務委員會

《土地註冊條例》(第 128 章) 《2000 年土地註冊(修訂)條例草案》

目的

本文件旨在向議員闡釋當局就《土地註冊條例》(第 128 章)和《土地註冊規例》提出的修訂建議。

2. 作為土地註冊處致力提高效率和改善客戶服務的一環，土地註冊處於 1998 年 3 月提出策略計劃的建議。該計劃建議的策略會大大改變土地註冊處的架構、業務程序和資訊科技系統。為了配合策略計劃的主要建議中央註冊系統和彩色圖則影像處理服務的推行，法例的修訂是必須的。我們在全面檢討《土地註冊條例》和《土地註冊規例》後，建議作出若干修訂，以改善土地註冊程序。

I. 中央註冊系統

3. 土地註冊處是根據《土地註冊條例》而設立的，負責為香港土地提供註冊服務。目前，土地註冊處在市區、離島、荃灣、屯門、元朗、北區、大埔、沙田和西貢九個區域設有註冊辦事處，每個辦事處均獨立運作，各自備存一套屬於其註冊區域的紀錄，提供註冊和查冊服務，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)的規定處理業主立案法團的申請。物業轉易律師需把文件送交所屬地區的註冊辦事處註冊。由於現時約有 98% 的物業轉易律師行設於市區，這樣的安排對律師行來說，既不方便，又費時間，而且是不必要地昂貴。

4. 在建議的中央註冊系統下，所有註冊文件均須送交市區金鐘道政府合署的中央註冊辦事處註冊。將來只會有一套綜合註冊紀錄，以釐定每份註冊文書的優先次序。為滿足各區客戶的需求，新界區的辦事處會予以保留，以提供跨區查冊服務和業主立案法團的服務。而新界區的辦事處將不會繼續提供註冊服務。

5. 中央註冊系統建議諮詢文件已於 1998 年發給客戶代表和有關團體/人士，有關建議得到諮詢團體/人士的支持。當局亦於 1998 年 11 月 12 日向立法會規劃地政及工程事務委員會簡介有關建議。

6. 土地註冊處於 1999 年 5 月委任顧問公司就中央註冊系統的資訊科技範疇提出一套資訊系統策略。其中一項重要的策略建議是發展一套綜合註冊資訊系統，以取代目前幾個獨立的電腦系統。新的綜合電腦系統會分兩個階段發展。土地註冊處建議在綜合註冊資訊系統第一期發展計劃完成後，實行中央註冊系統。至於系統的第二期計劃，則要待《土地業權條例草案》的通過，把土地註冊制度轉為土地業權制度後，方會展開。

7. 為方便推行中央註冊，我們**建議**對註冊過程和程序作出下列更改 -

(a) 物業參考編號

每份土地登記冊均會獲編配一個獨有的識別號碼作為檢索鍵碼，以便快速檢索登記冊的資料。

(b) 註冊摘要

要在土地註冊處進行文書註冊，必須把文書連同註冊摘要交付土地註冊處。根據《土地註冊條例》的規定，註冊摘要是用來記錄文書詳情的表格，載有物業交易的詳細資料。在實行中央註冊系統後－

(i) 所有註冊摘要表格均會劃一，印上條碼，並由土地註冊處印製；

(ii) 註冊摘要會加入新的資料，包括－

- 物業參考編號
- 土地的不分割份數
- 須於註冊摘要編號前加上地區識別代號，以辨識每個地區(這樣的安排是必須的，因為目前九區的土地註冊處各自備存一套註冊摘要編號，而這些的編號會有重覆。)
- 有關人士的中文姓名/名稱和中文的物業地址(如知悉)。

(c) 註冊摘要日誌

目前，註冊摘要的資料是儲存在註冊摘要日誌的打印本內。為方便查冊，在推行中央註冊系統後，註冊摘要日誌會儲存在土地註冊處的電腦終端機內，並可透過終端機查閱。

II. 彩色影像處理系統

8. 目前，土地註冊處會將附連於文書的彩色圖則以黑白影像處理，並會應查冊人士的要求以人手為圖則着色。為改善服務，土地註冊處現正着手物色彩色影像服務，將文書中附連或批註的彩色圖則以彩色影像記錄。將來，彩色圖則可直接從彩色影像複製出來，毋須以人手着色。現存於土地註冊處的圖則副本亦會以彩色影像記錄。

III. 全面檢討《土地註冊條例》和《土地註冊規例》

9. 我們在全面檢討《土地註冊條例》和《土地註冊規例》後，確定了若干須予以修訂的範疇，以便提升註冊服務、改善查冊功能，規管現行的做法。

10. 我們**建議**對現有程序作出下列修改 -

(a) 暫時撤回文書

目前，如文書尚未完成註冊或文書並非因不符合《土地註冊條例》規定而撤回註冊，土地註冊處批准交契一方暫時撤回文書以便更正錯誤。我們建議加入新規例正式規管暫時撤回文書的註冊，並建議一如中止註冊文書一樣徵收每 28 天 200 元的抑制款項。

(b) 註銷中止註冊或暫時撤回文書的記項

現時，《土地註冊條例》和《土地註冊規例》並沒有有關註銷因錯誤或其他理由而中止註冊文書的條文。這些中止註冊的文書，亦稱「暫止註冊」契約，載於電腦土地登記冊「等待註冊的契約」一欄內。目前有超過 2000 份契約「暫止註冊」超過一年，由於這些契約還未完成註冊，副本不能公開給市民查閱，對於查冊人士來說極為不便。我們建議賦予土地註冊處處長權力，從土地登記冊中刪除由交契日期起計已有一年時間的「暫止註冊」契約和暫時撤回文書的記項。我們同時建議通知交契人士有關刪除記項的建議，並給予他們 28 天的期限，讓他們向土地註冊處處長提交書面陳述，以便處長作出決定。

(c) 核證文書副本

現時，根據《土地註冊條例》和《土地註冊規例》，註冊文件須採用正本(非副本)。但實際上，土地註冊處會接受由政府部門發出和核證的文件副本及經律師核證兼無法取得正本的文件副本。我們建議修訂《土地註冊規例》，以便為依照土地註冊處處長所指定方式核證幾種類別的文件副本辦理註冊。土地註冊處會不時發出通函，通知法律執業者和有關人士可註冊的核證文書副本類別和指定的核證方式。

(d) 簽署文書各方的身分證明

為辨識簽署文書的公司和個人的身分，我們建議提交註冊的文書應盡可能錄載下列資料 -

(i) 就個人而言，身分證號碼或有效旅遊證件的號碼；或

(ii) 就公司而言，公司的機構號碼。

(e) 註冊摘要日誌的姓名/名稱資料

為免註冊摘要日誌的用戶利用日誌的資料編定姓名索引(這做法是違反《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定)，我們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/名稱。由於註冊摘要日誌所載的資料通常作為研究用途，所有詳細資料(包括各方姓名/名稱)均會繼續載於有關的土地登記冊內，我們相信這樣的安排不會對客戶造成影響。

(f) 新界區註冊資料卡

由於新界區註冊資料卡在 1994 年新界土地登記冊電腦化計劃完成後已沒有用，我們建議把這些資料卡送交歷史檔案處以作保存及研究用途。

優點

11. 為推行中央註冊系統、彩色影像處理系統和其他新程序，《土地註冊(修訂)條例草案》的建議修訂，將會為土地註冊處的客戶帶來莫大裨益，包括 -

- (a) 簡化註冊程序；
- (b) 縮短交易時間；
- (c) 市區的辦事處成為明確的客戶聯絡點；
- (d) 查核註冊進度會更簡單；
- (e) 對律師行及土地註冊處來說，運作成本降低；
- (f) 更優質的服務。

時間表

12. 我們建議各項修訂應在不同時間生效，時間如下：

- (a) 為推行**中央註冊系統**，土地註冊處會發展一套全新的綜合電腦系統，故在程序和模式方面必須作出若干改變。就中央註冊系統而作出的修訂展望於新的綜合電腦系統於 2002 年年底啓用後生效。
- (b) 為實行**彩色影像處理系統**，土地註冊處現正物色彩色影像處理服務。彩色影像處理系統將於中央註冊系統實施後全面啓用。就彩色影像處理系統而作出的修訂，將於 2002 年年底生效。
- (c) 在**全面檢討**《土地註冊條例》和《土地註冊規例》後提出的建議修訂，將於條例草案制定後生效。

諮詢工作

13. 諮詢文件已發給律師會、鄉議局、公營和私營的土地註冊處
----- 客戶聯絡小組成員。他們的意見和當局的建議摘錄於**附件**。

財政及人手的負擔

14. 綜合註冊資訊系統的費用會由土地註冊處營運基金的累積盈利支付。至於系統每年的運作成本，則會透過使用綜合系統而節省得來的款項(特別是人手、辦公地方和文具方面所節省的款項)支付。專業人員會在土地註冊處內部調派，而文書職系人員則會在公務員體系內調派。預計部門的服務收費將不會調高。

未來路向

15. 我們現正草擬《2000年土地註冊(修訂)條例草案》，並打算在2000年12月把條例草案提交立法會審議。

規劃地政局

2000年10月

諮詢團體/人士就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》提出意見的摘要

| <u>事項</u> | <u>提出人士</u> | <u>政府的回應</u> |
|--|----------------|--|
| <p>1. <u>物業參考編號</u></p> <p>除了利用物業參考編號作為查閱土地登記冊的另一檢索鍵碼外，目前以地址或地段號碼查閱物業資料的查冊系統應予以保留。</p> | <p>律師會</p> | <p>現時以地址或地段號碼進行檢索的查冊系統會予以保留。</p> |
| <p>2. <u>印有條碼的註冊摘要表格</u></p> <p>如准許律師使用自己電腦所打印的註冊摘要表格，則更省時、更合乎經濟效益。</p> | <p>律師會</p> | <p>每份註冊摘要表格都各自印有獨特條碼，以確保交來文書的先後次序。印有條碼的註冊摘要是提高新系統的保安和影像質素的重要措施。</p> |
| <p>3. <u>註銷中止註冊或暫時撤回文書的記項</u></p> <p>(i) 土地註冊處應考慮向有關人士提供暫止註冊文書的副本。</p> | <p>(i) 律師會</p> | <p>(i) 由於暫止註冊契約或等待註冊契約尚未完成註冊，這些契約並非公共文件，土地註冊處沒有法定權力複印文書副本或向有關方面提供文書副本。</p> |

諮詢團體/人士就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》提出意見的摘要

| <u>事項</u> | <u>提出人士</u> | <u>政府的回應</u> |
|---|--|--|
| <p>3.</p> <p>(ii) 律師會建議由土地註冊處處長註銷超過一年的暫止註冊契約記項的期限可以縮短。鄉議局建議把期限縮短至 6 個月，如理由充分，土地註冊處處長可將該 6 個月的期限延長。</p> <p>(iii) 如契約被惡意或錯誤註冊，土地註冊處處長應有權撤銷有關記項。</p> | <p>(ii) (a) 律師會 (b) 鄉議局</p> <p>(iii) 律師會</p> | <p>(ii) 交契律師未必有足夠的時間處理未解決的事宜或未能在縮短時間或六個月內安排有關方面更正錯誤。一年是個合理的期限，讓交契律師有充裕的時間處理暫止註冊契約通知書所列的事宜。</p> <p>(iii) 土地註冊處只是註冊機關。該部門職員沒有司法權力裁決契約是否被惡意註冊。如契約被惡意註冊，業主可向法庭申請法庭命令，以便撤銷有關記項。</p> |

諮詢團體/人士就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》提出意見的摘要

| <u>事項</u> | <u>提出人士</u> | <u>政府的回應</u> |
|--|--|---|
| <p>3.</p> <p>(iv) 土地註冊處處長在撤銷暫止註冊契約前，須通知業主及有關方面其撤銷暫止註冊契約的意欲。</p> | <p>(iv) 私營土地註冊處客戶聯絡小組的香港會計師公會及香港測量師學會代表</p> | <p>(iv) 土地註冊處會把撤銷契約的通知書寄往交契一方(大部分是律師行)的最新地址。再者，交契一方是土地註冊處在辦理契約註冊時唯一接觸的一方。由於交契律師要對其客戶負有責任，須通知他們的客戶(即有關方面)撤銷契約記項的消息。如通知書已寄往交契律師的最新地址，土地註冊處認為已給予足夠的通知。</p> |
| <p>4. <u>核證文書副本的註冊</u></p> <p>(i) 修訂條例草案應載有個別條文，明確規定那些經核證文書可予以註冊，並說明土地註冊處處長所指定的核證方法。</p> | <p>(i) (a) 律師會 (b) 鄉議局 (c) 私營土地註冊處客戶聯絡小組的香港測量師學會代表</p> | <p>(i) 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可予以註冊的核證文書種類和核證文書的方式。</p> |

諮詢團體/人士就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》提出意見的摘要

| <u>事項</u> | <u>提出人士</u> | <u>政府的回應</u> |
|--|-------------|--|
| (ii) 把文書副本註冊在其物業前，應通知業主，以免為有欺詐成分的文書副本註冊。 | (ii) 鄉議局 | (ii) 土地註冊處只會接受小數的經核證文書副本，而有關副本必須依循土地註冊處所指定的方式核證。文書須由律師或發出副本的機構核證。核證程序應是有效防止有欺詐成分文書副本註冊的措施。 |
| 5. <u>簽署文件各方的身分證明</u> 在某些情況下，在文書中列明簽署文件各方身分證明的新規定對有關方面造成一定的困難。 | 律師會 | 修訂條例草案只規定在可行情況下於文書中提供身分證明號碼。如有困難，律師可不填寫，這並非硬性規定。 |
| 6. <u>在註冊摘要日誌上刪除姓名/名稱一欄</u> (i) 在註冊摘要日誌上刪除各方姓名/名稱的做法或會妨礙業主查閱新買家的姓名/名稱，促使業主加快進行法律訴訟，以保障他在建議業權註冊制度下的業權。 | (i) 鄉議局 | (i) 載有某天送交註冊文書資料的註冊摘要日誌主要作為研究或統計之用。土地登記冊仍載有涉及各方的姓名/名稱。 |

諮詢團體/人士就《2000年土地註冊(修訂)條例草案》提出意見的摘要

| <u>事項</u> | <u>提出人士</u> | <u>政府的回應</u> |
|---|---------------------|--|
| (ii) 顯示各方姓名/名稱可令查冊人士知道文書的性質，故不應從註冊摘要日誌中刪除。 | (ii) 律師會 | (ii) 註冊摘要日誌仍會顯示文書的性質。 |
| <p>7. <u>新界註冊資料卡</u></p> <p>由於註冊資料卡在轉換為電腦紀錄的過程中可能出現錯誤，註冊資料卡或有關副本不應銷毀，並應繼續存放在新界區土地註冊處，公開給查冊人士查閱。</p> | 鄉議局 | 註冊資料卡並不會銷毀，這些資料卡仍然可以在歷史檔案處查閱。此外，由於所有資料卡上的資料均已轉載於電腦登記冊上，市民毋須查閱實際的資料卡。再者，資料卡所載資料均可從註冊文件中翻查，這些文件亦已影像處理，並儲存在土地註冊處的電腦系統中。 |
| <p>8. <u>在新界區土地註冊處提交文書</u></p> <p>由於有部分律師行位於新界區，因此建議土地註冊處的新界區辦事處可繼續收取交來註冊的文書。</p> | 私營土地註冊處客戶聯絡小組的律師會代表 | 由於新的中央註冊系統只會有一個收契的櫃位，以確保送交文書的先後次序，金鐘道政府合署是收取文書的唯一辦事處。新界區的律師行仍然可以郵遞或專人派遞的方式把文件送交金鐘道政府合署。 |