

傳真文件

檔案編號：三十／五／一七七七號
日期：二〇〇三年四月二十五日

立法會
《土地業權條例草案》委員會
吳靄儀主席：

對《土地業權條例草案》之意見

敬悉 賁會現正就政府提交之《土地業權條例草案》（下稱草案）諮詢社會各界，本局現特函提出以下意見：

- 1 · 政府當局曾先後就土地業權條例草案之內容擬稿，向本局進行諮詢，並接納了本局多項意見，草案比原建議作出不少改進，對有關當局能從善如流，本局表示欣賞。
- 2 · 可惜的是，草案第 24 條「凌駕性權益」一項，仍堅持「即使影響註冊土地的權益並非業權註冊記錄上任何記項的標的，該土地仍須受該等權益規限。」本局對此表示失望。

本局曾多次向有關當局指出，草案的主要精神是要使在新制度實施下，買家購買物業後，一經註冊，有關業權就受到絕對保證。但草案卻列出多項凌駕性權益，而該權益可不需在註冊處登記而具有凌駕有關業權的地位。在此基礎下，物業業權又如何能做到絕對保證？

本局認為，為了貫徹草案的精神，根本不應容許任何凌駕性權益的存在，以確保買家的業權獲得絕對保障。但假如政府依然作出堅持，則本局認為任何對物業業權有影響的權益，均必須在業權註冊記錄上作出記項，否則將被視作無效。

- 3 · 草案第 92 條（1）建議，註冊土地的擁有人可向地政總署

署長提出釐定界線的申請，本局認為土地業主可申請釐定其地段界線是一項好建議，但有關的申請手續及地政總署以致政府擔當的角色卻必須加以清楚訂明。

4. 草案第 92 條 (3) (c) 建議，「（如地政總署署長決定現有圖則可接受作釐定該地段界線之用）在該地段的擁有人同意下以及有關費用繳付後，安排將現有圖則註冊。」本局建議，當業主提出上述申請後，如果地政總署署長確定擁有該地段的土地界線圖，地政總署署長應先會同測繪處直接核實該圖。本局認為，雖然該等土地界線圖是由以前地政總署的測量部門所編制，但由於該等土地界線圖已經在過去百年內經過重重更改，因此地政總署署長亦必須再次詳加察核及實證該等土地界線圖，才可作實及確定為一份準確的土地界線圖，並予以註冊。
5. 草案第 92 條 (3) (d) 建議，「（如無現有圖則或現有圖則不可接受）通知該地段的擁有人委任一名認可土地測量師以按照根據《土地測量條例》（第 473 章）批准的實務守則而對該地段進行土地界線測量，並將經認可土地測量師核證的測量所得的土地界線圖則（“新圖則”）連同有關費用交付地政總署署長」，再由署長決定是否可以接受。本局認為，有關建議將導致兩個問題：
 - a. 各地段的業主會各自聘任不同的認可測量師，各自擬備不同的測量圖，且可能有誤差；
 - b. 各地段業主若因而展開訴訟，雙方爭持不下，法庭最終亦需要向地政總署查證。
6. 因此，本局認為地政總署署長不能只依賴各地段或分段業主所聘請之獨立認可測量師提供的測量圖，而需要就各地段或分段的界線具備明確的資料及數據。
7. 再者，本局認為政府有必要建立一個備有所有地段或分段（包括整個地段或分段或在交還和收回部分的地段或分段

後的地段)的土地界線圖及相關資料的資料庫，讓土地業權人或市民查閱，此舉既可方便市民在進行物業買賣之前查閱欲購買物業坐落地段界線圖上之正確位置及面積，避免糾紛；亦可讓因界線造成問題的土地業權人參閱土地界線圖，嘗試透過協商，在各方同意下，修改共同擁有或互為重疊之土地在界線圖上簽署，並提交地政總署申請註冊，減少爭拗。

專此奉達，敬祈 察閱。

新界鄉議局主 席： 劉皇發
副主席： 林偉強
彭鏗然
(秘書處代行)