

**《土地業權條例草案》委員會**

**8份意見書的內容摘要**  
(截至2003年5月7日的情況)

8份意見書

立法會文件編號

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 香港地產建設商會(地產建設商會)         | CB(1)1517/02-03(01) |
| 香港中文大學香港亞太研究所所長(亞太研究所所長) | CB(1)1517/02-03(02) |
| 消費者委員會(消委會)              | CB(1)1517/02-03(03) |
| 香港律師會(律師會)               | CB(1)1517/02-03(04) |
| 香港會計師公會(會計師公會)           | CB(1)1517/02-03(05) |
| 香港測量師學會(測量師學會)           | CB(1)1517/02-03(06) |
| 香港大律師公會(大律師公會)           | CB(1)1517/02-03(07) |
| 新界鄉議局(鄉議局)               | CB(1)1517/02-03(08) |

|                                             | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                             | 團體名稱    |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>1. 明確業權及業權保障<br/>(包括原訟法庭對業權註冊紀錄作出更正)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| 1.1                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 法庭在決定業權註冊紀錄應否予以更正時，各方的困難會是法庭的考慮因素之一，因此，財力較優厚的一方較有可能成為輸家。這情況既不恰當，也不公平。</li> <li>● 條例草案應作出修正，使無辜的擁有人永遠有權要求更正業權註冊紀錄的紀錄及在業權註冊紀錄上恢復其名字。若無辜的擁有人未獲賦予此種權利，彌償款額便不應設有任何上限。</li> </ul>                                       | 地產建設商會  |
| 1.2                                         | 贊成買方的業權不可廢除，以及賦予法院司法管轄權，在發生欺詐個案時更正業權註冊紀錄。                                                                                                                                                                                                                  | 亞太研究所所長 |
| 1.3                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 只應在有限的特定情況下，才賦予法院命令更正業權註冊紀錄的酌情權。</li> <li>● 第81(3)條應就註冊押記的擁有人申請更正業權註冊紀錄作出規定。該條文的擬寫方式，尤其是第(3)(c)款，似乎過於繁複晦澀，混淆不清。因此，可簡化及改善該條文的寫法，以達到預期效果。</li> </ul>                                                                | 律師會     |
| 1.4                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 第81條(原訟法庭作出的更正)的擬寫方式有點混亂，例如第81(1)及81(2)條並未訂明作出更正的特定程序。雖然第81(3)條是唯一一項訂明有關程序的相關條文，但該條文似乎在某程度上與第81(2)條有所抵觸，因為根據第81(3)條，如有欺詐的情況出現，即使當前的註冊擁有人或承租人對該項欺詐並不知情，法庭也可命令作出有利前註冊擁有人或註冊長期租契承租人的更正。</li> </ul>                   | 會計師公會   |
| 1.5                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 贊同在法例中訂明詳細的法定指引，供法院據以行使其權力及酌情權。</li> <li>● 第81條的若干條文未能在確保業權明確的要求與就特定個案秉行公正兩者之間，達致適當平衡。</li> <li>● 非常質疑應否採用第81(2)(a)條中“是否知情”這項驗證準則，作為決定法院是否有權命令更正業權註冊紀錄的法定準則。僅僅知情相對於造成或有份造成欺詐、錯誤、遺漏或文書屬可使無效情況，不應令人失去註冊業</li> </ul> | 大律師公會   |

|                             | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                | 團體名稱    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                             | <p>權。這會使註冊擁有人的業權承受較在現行法例下為大的風險。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 前註冊擁有人或前註冊承租人純粹因為其可能在某階段知悉有關的欺詐，而被剝奪申請更正註冊紀錄的權利，這情況亦有欠理想(第81(3)(b)(i)條)。</li> <li>● 即使“是否知情”是適當的驗證準則，要問的重要問題是：在何時知悉?建議從第81條刪去所有對“是否知情”這項驗證準則的提述。</li> </ul>      |         |
| <b>2. 轉制安排(包括發出妥善業權證明書)</b> |                                                                                                                                                                                                                                               |         |
| 2.1                         | 逐步轉制是較可取的做法。                                                                                                                                                                                                                                  | 亞太研究所所長 |
| 2.2                         | <p>贊成逐步轉制，在一段時間後才再探討自動轉制的可行性。同時，為使新制度更臻完善，政府應適時(最好在3年後)進行檢討，檢討範圍包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 業權欠妥的物業應否納入新制度，而納入新制度又會有何影響；</li> <li>● 是否有某些物業在轉制過程中遇到問題；若有，如何解決這些問題；及</li> <li>● 是否有欺詐個案損害新制度，因而需要修改某些法定條文。</li> </ul> | 消委會     |
| 2.3                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 藉午夜改制轉用新制度的優點，是“一次過”消除以往在業權方面的技術性欠妥之處。除非以此方式將純屬技術性的欠妥之處消除，否則律師發出妥善業權證明書的能力便會受到影響。</li> <li>● 為確保在提出首次註冊的申請方面，對所有申請採用一致的標準，律師會建議由土地註冊處承擔確定業權是否適宜作首次註冊的工作。</li> </ul>                                  | 律師會     |
| 2.4                         | 當局應定出完成轉制的時限，或最少亦應訂定檢討新制度運作的時間表。                                                                                                                                                                                                              | 測量師學會   |
| 2.5                         | 應循序漸進逐步轉制，而在新制度獲得普遍接受前，不應考慮自動轉制的做法。                                                                                                                                                                                                           | 大律師公會   |

|                | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 團體名稱    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>3. 彌償條文</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |
| 3.1            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國、澳洲及加拿大所採用的業權註冊制度均沒有設定彌償上限。</li> <li>● 只要條例草案有任何意圖令無辜的擁有人在未獲足額補償的情況下被剝奪其物業，便會抵觸《基本法》第五、六及一百零五條的規定。</li> <li>● 應按上文第1.1段所載對條例草案作出修正。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            | 地產建設商會  |
| 3.2            | 歡迎條例草案建議設立一個財政自給的彌償基金，以支持在新制度下提供業權保障。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 亞太研究所所長 |
| 3.3            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 消委會提出將彌償上限提高至3,000萬元的建議，已獲納入條例草案內。</li> <li>● 應不時檢討彌償上限，以反映物業市場的轉變，確保消費者獲得充分保障。</li> <li>● 相信政府會在彌償基金不足的情況下，向基金提供貸款，並會在彌償基金規例中臚列有關該貸款的條文。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | 消委會     |
| 3.4            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 條例草案規定不得就影響註冊押記的欺詐支付彌償，此項規定應予修訂。</li> <li>● 鑒於現時有關更正業權註冊紀錄的建議，任何人如因處理受其後更正影響業權註冊紀錄的情況而蒙受損失，似乎應獲得彌償，條件是他並無疏忽或在某程度上有份造成任何欺詐或更正理由。條例草案的草擬條文能否反映此情況，並不明確清晰。</li> <li>● 條例草案訂明，任何人如蒙受超過彌償款額上限的損失，可向造成有關損失的人追索。同時，土地註冊處亦可起訴該人，以索回在彌償基金下支付的款額。當局應對條例草案作出修正，清楚訂明在該等情況下，蒙受損失的人應較土地註冊處優先對犯錯者的資產提出申索；假若該人的資產不足支付所有申索，蒙受損失的人亦會較土地註冊處優先獲得彌償。</li> <li>● 是否適宜在第8條中訂明，如因政府僱員的過失而引致損失，彌償上限將仍然適用？</li> </ul> | 律師會     |

|     | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 團體名稱  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3.5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 條例草案在作出彌償方面設有極大限制。第82(1)條規定，只可因土地註冊處處長或任何協助處長的公職人員的欺詐、錯誤或遺漏而作出彌償。“欺詐”只被界定為包括不誠實及偽造。有一點並不清楚：該用語是否只局限於普通法欺詐，又或是否包括衡平法下的欺詐。此外，條例草案並無對“錯誤”及“遺漏”作出界定。單方面的錯誤是否包括在內並不清楚。</li> <li>● 根據第82(2)(a)條,由於本身的欺詐或疏忽而造成或在相當程度上有份造成有關損失的人，不得獲得彌償。相對於“欺詐”的情況，大律師公會看不到有任何理據，規定不得就“疏忽”情況支付彌償。</li> <li>● 無法看到有任何理據要訂立第82(4)(c)(ii)條，當中規定不得就在租契註冊為長期租契的首次註冊日期之前發生而在該日期當日或之後發現的任何欺詐、錯誤或遺漏支付彌償。</li> <li>● 對設定彌償上限的做法仍不信服。若擁有人並非因本身的錯失而令其權益終絕，這類個案應一律獲付十足彌償，若未能做到這樣，原則上有錯。</li> <li>● 強烈質疑條例草案所造成的侵佔產權效果，是否符合《基本法》第六及一百零五條的規定。</li> <li>● 申索彌償的程序受第84條所規管。然而，在此類法律程序中，誰是與申索人的對手方並不清楚明確。是土地註冊處處長還是律政司司長?這點應在條文中清楚訂明。</li> <li>● 第85條試圖把彌償申索視為簡單合約債務，即彌償申索受6年的時效期規限。適用於收回土地的法律程序的時效期為12年。彌償申索類似於收回土地的法律程序，故沒有理由訂立一段較短的時效期。</li> <li>● 按照《時效條例》(第347章)的條文，條例草案第85條中“應已知道”的英文原文“might have known”應為“should have known”。</li> </ul> | 大律師公會 |

|                 | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 團體名稱    |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>4. 凌駕性權益</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| 4.1             | 政府應繼續研究其他司法管轄區如何處理凌駕性權益，並盡量設法消除沒有註冊的凌駕性權益所引起的業權不明確之處。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 亞太研究所所長 |
| 4.2             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如條例草案旨在令業權清晰明確，逆權管有一事便應在條例草案中處理。應考慮英國法律改革委員會報告書所提出的建議。</li> <li>● 沒有必要分開提述第24(1)(c)(i)、(ii)及(iii)條中的事項。通行權及引水權均是地役權。</li> <li>● 認為第24(1)(d)條的規定未能妥當地保障所有“隱含”的地役權。與其設法界定有關條例在甚麼情況下隱含地役權，較容易的做法，可能是只須把第(1)(d)款的實施範圍，局限於法律隱含與處置土地有關的地役權，而此類地役權並無在任何文書中明文批授或保存。</li> <li>● 第24(4)條提述原訟法庭的命令。若嚴格理解該條文，任何其他法庭(例如上訴法庭)的命令均不足以達到有關效果。這種顯然不合常規的情況，亦見於條例草案多項其他條文。</li> </ul> | 律師會     |
| 4.3             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 支持規定註冊業權須受某幾類清楚界定的凌駕性權益規限的建議。</li> <li>● 在條例草案中沒有處理與佔用人權益有關的問題。</li> <li>● 條例草案明顯忽略了另一點，就是並無訂定條文以處理可能藉時效歸益權取得地役權的問題。</li> <li>● 另有一點亦相當重要，就是要清楚界定政府因政府租契所訂契諾屢屢遭到違反而根據政府租契條款獲得的土地重收權，應否視為凌駕性權益。</li> </ul>                                                                                                                                                          | 大律師公會   |
| 4.4             | 不應保留凌駕性權益。若政府當局堅持保留凌駕性權益，應將該等權益記入業權註冊紀錄內。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 鄉議局     |

|                | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 團體名稱    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>5. 土地界線</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
| 5.1            | 在擬議制度下，政府應審慎處理劃界不清的地段，特別是那些位於新界的地段。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 亞太研究所所長 |
| 5.2            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 最重要是業權註冊制度應提供可靠而齊備的土地權益詳情紀錄，當中包括顯示有關土地的面積、界線及布局的圖則。測量師學會得悉條例草案建議的新制度只提供業權保證，對此感到遺憾。</li> <li>● 第92(2)(b)條訂明，地政總署署長不得就根據集體政府租契持有的地段，釐定地段界線。這是否暗示舊批約地段的土地業權有欠妥之處？</li> <li>● 第92(5)條訂明，地政總署署長可授權“任何人”執行根據該條的職能等。由於此項職能可包括製備界線圖的測量工作，因此應由《土地測量條例》(第473章)所述的認可土地測量師或具備土地測量專業資格的政府僱員執行。</li> <li>● 第92(6)條述明界線“釐定”的涵義，當中已明確剔除界線測量。在更新界線的過程中，應按照《土地測量條例》所指的實務守則擬備一份土地界線測量圖。</li> <li>● 根據第49(1)(b)條，土地註冊處處長可要求在有關文書內須指明負擔着地役權的“土地上特定部分”。為達到此目的，需要有一份妥善擬備的圖則，而不是第19條所指顯示大概情況的圖則。</li> </ul> | 測量師學會   |
| 5.3            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 贊同在業權註冊制度以外的途徑，另行處理土地界線所引起的糾紛此項建議。</li> <li>● 任何土地擁有人如背着其鄰里擁有人將地段界線圖註冊，對該鄰里擁有人會有欠公平。建議規定向鄰里擁有人作出適當通知，作為提出界線圖註冊申請的一項條件；同時設立途徑，讓該等鄰里擁有人可在一段指明的時間內，向土地註冊處處長提出反對或意見。</li> <li>● 將界線圖註冊會有何法律效力並不清楚。</li> <li>● 界線問題與物業業權問題是互有關連的。若土地界線部分土地被鄰居佔用，根據現行法例，有關土地的業權不能說是妥善業權。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | 大律師公會   |

|                   | <b>團體對條例草案主要事項的意見</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>團體名稱</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 5.4               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鄉議局贊成讓註冊土地的擁有人向地政總署署長提出釐定地段界線申請的建議，但有關的申請手續及地政總署和政府各自擔當的角色，必須清楚訂明。</li> <li>● 當註冊土地的擁有人向地政總署署長提出釐定地段界線的申請時，地政總署署長如認為現有土地界線圖可接受作釐定該地段界線之用，應先聯同有關的分區測量處核實該圖則，才按照第92(3)(c)條安排將圖則註冊。</li> <li>● 如無現有土地界線圖或現有圖則不可接受，地政總署署長在釐定地段界線時，不應只依賴根據第92(3)(d)條地段擁有人委任認可土地測量師製備的土地界線圖。署長應確保就地段界線備存明確的資料和數據。</li> <li>● 政府有必要建立一個備有所有地段的土地界線圖及相關資料的資料庫，以便土地擁有人及市民查閱，從而減少地界糾紛。</li> </ul> | 鄉議局         |
| <b>6. 土地註冊處處長</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| 6.1               | 條例草案賦予土地註冊處處長多項類似司法的職能，但並無規定擔任此職的人須具備任何適當的法律資格和經驗。建議在條例草案中就此作出規定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 律師會         |
| <b>7. 警告書的註冊</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| 7.1               | 第70(5)、(6)及(7)條實際上如何實施並不清楚。據第(6)款所述，提出非同意警告書的人是擬達成有關交易的人，但這是指贈與人、受贈人，抑或其中一方，並不清楚明確。此外，據第(7)款所述，署長為提出非同意警告書的人。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 律師會         |
| 7.2               | 第70(3)條當中訂明，任何人如已提出針對註冊土地或註冊押記或註冊長期租契的擁有人的清盤呈請，可向土地註冊處處長申請將就該呈請提出的非同意警告書註冊。會計師公會建議，任何人如提出針對註冊土地等的擁有人的破產呈請，亦應可以申請將非同意警告書註冊。                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 會計師公會       |
| 7.3               | 條例草案並無處理大律師公會以往就有關同意警告書及非同意警告書的問題所提出的關注事項。若這些問題在條例草案中未獲妥善處理和解決，日後勢將引起大量訴訟。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 大律師公會       |



|                       | 團體對條例草案主要事項的意見                                                                                                                                                        | 團體名稱  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>8. 查冊與保留土地業權紀錄</b> |                                                                                                                                                                       |       |
| 8.1                   | 有關查冊及保留土地業權紀錄的條文(例如第27及60條), 似乎將保留紀錄的規定局限於那些與業權註冊紀錄現存記項直接相關的紀錄。與此同時, 第100(1)(zc)條中訂立規例的權力, 泛指可就備存歷史性紀錄訂立規例。會計師公會要求政府說明, 在任何一幅土地在業權註冊紀錄上首次註冊之前可提供有關交易紀錄及文件方面, 政府的用意為何。 | 會計師公會 |
| 8.2                   | 銷毀某些舊紀錄前必須深思熟慮。在不少情況下, 在地區批約及圖則上一些原有的數字記項甚有參考價值。根據第60條製作微縮軟片或採用其他影像處理方式, 未必能夠保存這些資料。                                                                                  | 測量師學會 |
| <b>9. 保障公眾利益</b>      |                                                                                                                                                                       |       |
| 9.1                   | 應讓公眾充分了解現行契據註冊制度將有何改變。由於在新制度下, 未成年人、長者和文盲人士的利益可能會特別容易受損, 因此亦應為該等人士提供足夠的保障措施。                                                                                          | 消委會   |

立法會秘書處  
議會事務部1  
2003年5月7日