

(香港測量師學會用箋)

**傳真及郵遞函件  
#2869 6794**

香港中區  
昃臣道8號  
立法會大樓  
法案委員會秘書

經辦人：袁家寧女士

袁女士：

### **《土地業權條例草案》**

自本會於2003年4月22日及2003年5月20日就《土地業權條例草案》提交意見書後，我們發覺，儘管我們的建議對條例草案達致其目的至為重要，但政府當局對我們在土地界線方面提出的意見，實際上沒有做過任何跟進。政府當局未有充分回應我們的意見，可從多份有關條例草案的討論文件中反映出來，而且政府當局在2003年4月至2004年4月初期間提供的文件所載的修正建議摘要(截至2004年4月14日的情況)(立法會CB(1)1544/03-04(01)號文件)，亦無提述如何解決釐定集體政府租契界線的問題。因此，我們認為有必要提請委員在研究條例草案時注意此事。下文綜述本會在土地界線方面的意見，以供考慮。

#### **(I) 政府當局的錯誤觀念**

##### **(a) 進行土地界線測量的需要**

(參考文件：立法會CB(1)1143/02-03(01)號文件第28段  
立法會CB(1)2305/02-03(09)號文件第5.2段)

在第一份文件中，政府當局認為，“市區土地應不會有土地界線的問題。”在第二份文件中，政府當局指出，“香港大部分的物業都是多層大廈的單位等”，並暗示了相同的結論，即並不存在此方面的問題。

我們難以贊同這樣的意見，因為就不少涉及地段交易或發展的個案而言，依然明顯有需要釐清土地界線的範圍。問題牽涉範圍甚廣，實在值得關注。曾有多個組織促請政府當局審慎處理劃界不清的地段，特別是在新界的地段。只提述市區地段及多層大廈物業，是迴避問題的做法。政府當局必須處

理丈量約份地段(為數約210 000個)，並在“白晝轉制”的12年期內使該等地段的圖象界線達到現今標準。

**(b) 地政總署署長的服務是否足夠**

(參考文件：立法會參考資料摘要HPLB(B)76/85/08(02)Pt55號文件第3段最後一部分和第15(f)段，以及立法會CB(1)2305/02-03/09號文件第5.2段第三部分)

第一份文件述明，“條例草案須提供途徑，讓地段擁有人向地政總署署長申請釐定地段界線，然後向土地註冊處註冊。……如果這個圖則會導致土地業權紀錄內的土地界線圖則或任何政府租契或地面上顯示的界線……有所更改，地政總署署長不得釐定有關地段的界線。”第二份文件提到，“條例草案所訂明地政總署署長的職能，並不包括界線圖的測量工作。因此，地政總署署長授權某人為界線圖進行測量的問題不會出現。”

如將此部分連同條例草案的全文一併理解，署長的服務範圍實際上並不包括丈量約份地段。此項有規限的條文肯定並不足夠。在條文中聲明當界線圖會導致現行界線紀錄有所更改時，便不會進行任何界線釐定工作，如此做法極不合理。改正出錯的圖則，正是最需要署長提供服務的範疇。此外，鑑於條例草案此部分的標題明確稱為“界線釐定”，我們亦質疑地政總署署長如何能迴避條例草案第92(5)條所訂屬其職能一部分的界線釐定工作。

**(c) 舊界線圖須予更正的理由**

(參考文件：立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件第26段  
立法會CB(1)1143/02-03(01)號文件第28段  
立法會CB(1)2305/02-03(09)號文件第5.2段首部分)

在第一份文件中，大律師公會建議，“任何土地擁有人如背着其毗鄰土地的擁有人將其地段界線圖註冊，對後者會有欠公平。”在第二份文件中，政府當局認為，“由於新界的土地測量在多年前進行，因此實際上難以確定該等測量是否準確；不過，市區土地應不會有土地界線的問題。”第三份文件表明，“……大部分物業都備有清楚的圖則，圖則的副本都附連在註冊契約……如對界線有個別不明確的地方，可透過多種渠道處理，例如有關各方藉洽商達成和解或交由法庭裁決。……集體政府租契的圖則是於一世紀前製定，用作收取租金用途，並不載有任何關於尺寸或面積的資料……不可以該等圖則作準，而根據條例草案釐定土地界線。”

在此方面，大律師公會對於以零散方式進行界線測量提出關注，實有其道理，但沒有必要將之看成反對界線測量。要處

理此一關注事項，可行方法之一是本會一直倡議的做法，就是根據丈量約份地圖進行有系統的測量工作，使所有界線更為明確。本會就此曾向政府提出不少建議。可惜的是，政府當局似乎滿足於表達其對集體政府租契內圖則自行提出的意見，並暗示測量並不能解決界線問題。不過，事不離實，該等圖則雖然以圖象方式顯示，但確實載有尺寸、面積及其他方面的資料。指圖則完全不能用作釐定界線的基礎，這樣的說法實屬推託之辭。界線問題畢竟並非如此難以克服。

#### **(d) 保證界線的責任**

(參考文件：立法會CB(1)1143/02-03(01)號文件第29段)

該文件提到，“……政府當局並無建議在擬議的土地業權註冊制度下為土地界線提供任何形式的保證。”

我們察悉政府當局並不打算根據條例草案，就土地界線提供任何形式的保證。本會亦非建議政府這樣做。不過，條例草案似乎對此全然否定，更不必要地把所有測量圖說成只具標示作用。我們注意到，並非所有註冊界線圖均達到現今標準，但這不應用作迴避問題的藉口。反之，條例草案應處理丈量約份界線的問題，並引入其他做法，使舊有的土地測量紀錄達到所訂標準。

### **(II) 政府必須承擔的責任**

#### **(a) 提供妥善業權的先決條件**

(參考文件：立法會CB(1)1517/02-03(07)號文件附錄II第28段及立法會CB(1)1517/02-03(08)號文件)

在該等文件中，大律師公會建議，“若部分土地被……鄰居佔用，……有關業權……不能說是妥善業權”。鄉議局建議，“政府有必要建立土地界線圖資料庫……”

我們同意大律師公會就妥善業權的標準所提出的意見。要提供妥善業權，這便意味當局應把土地界線圖納入註冊範圍內，而非迴避界線問題。我們亦與鄉議局持相同意見，認為在妥善的土地業權註冊制度下，應為土地界線的測量設立一個全面的土地紀錄系統。

自《土地測量條例》(第473章)於1996年制定以來，丈量約份地段中已有不少分割地段經由認可土地測量師測量。一般來說，認可土地測量師須重新確立及釐定丈量約份地段，才可把地段分割。他們在此過程中已將很多丈量約份地段界線更新，使之達到《土地測量條例》(第473章)實務守則所規定的準確程度及標準。事實上，該等由認可土地測量師釐定的丈量約份界線圖，已獲政府接納為妥善的土地界線紀錄。憑藉《土地測量條例》，所有土地界線均可由認可土地測量師釐

定，但須獲地政總署署長接納。因此，在釐定丈量約份地段方面，不論是以零散還是有系統的方式進行，只要界線由認可土地測量師釐定，經土地擁有人(包括毗鄰土地擁有人(如有的話))同意，並獲政府接納，我們看不到當中有何困難。既然政府採納以12年為期進行“白晝轉制”，如在擬議條例草案中納入適當機制，便可提供選擇，讓丈量約份地段擁有人釐定其地段界線。

**(b) 同等對待條例草案的類似事項**

(參考文件：立法會CB(1)2305/02-03(09)號文件第5.2段最後一部分)

在該文件中，政府當局表示，“……政府不能夠核實圖則，該等圖則只被看作顯示土地的大概情況和界線範圍。”

我們不想複述上文第I(d)段的內容，但希望在此指出，條例草案的同一部分已涵蓋地役權的性質。若此“性質”可獲核實，同樣的核實服務為何不能擴及地役權的“定位”方面。我們看不到條例草案有何邏輯根據，不能對同一事項的不同方面給予同等對待。

**(III) 結論**

為方便參考，我們的整體意見可綜述如下：

- (a) 條例草案應涵蓋界線方面的事宜，而不應一如現時所定，只關乎業權方面的事宜。
- (b) 界線測量應涵蓋所有類別的地段，包括丈量約份地段。
- (c) 政府當局必須確保“妥善業權”在各方面(包括界線描述)均屬真正妥善。
- (d) 在土地界線事宜上，政府當局應徵詢專業測量師的意見，而非根據自行提出的意見草擬條例草案。

為達致上述目的，我們強烈認為條例草案必須予以改善。作為約有200名合資格專業土地測量師會員的專業學會，我們很樂意向委員會闡述我們任何一項建議，並提供所需的進一步資料。

會長  
謝偉銓

2004年5月13日

副本致：劉炳章議員  
土地註冊處處長蘇啟龍先生