

HPLB/LTB Paper 08/04

對香港測量師學會 2004 年 5 月 13 日意見書的評論

目的

1. 香港測量師學會(測量師學會)曾於 2004 年 5 月 13 日致信法案委員會提交意見。政府在本文件就該會的意見作出評論。

具體意見

2. 政府對測量師學會舉出的具體問題回應如下(使用測量師學會信中的檔號)：

(I)(a)

測量師學會援引的陳述並沒有證明政府有任何誤解，它們僅屬事實陳述。丈量約份地段界線的問題並不影響處理市區土地或多層大廈單位交易的人。政府明白涉及舊批約地段界線的問題會發生，但正如立法會文件編號 CB(1)2305/02-03(09)第 5.2 段指出，“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”。地政總署設有專責小組隨時處理可能涉及政府土地的複雜個案。該署也會處理在收地、基建發展等工作或其他事宜上出現的個別土地界線糾紛。日後如可進一步調配資源或得到額外資源，地政總署會考慮為更多舊批約地段重新進行界線測量或把部分這類工作外判。

(I)(b)

第 92(4)條是必要的，因為條文可確保地政總署署長在釐定地段界線時，所釐定的界線不會影響鄰近地段擁有人的權益。至於測量師學會認為地政總署署長應提供服務更正錯誤圖則這方面，政府在此澄清地政總署實際上一向都有按需要提供這類服務。地政總署更正錯誤圖則時需確定在有疑問的圖則上所顯示的界線事實上出錯，並需得到有關土地的擁有人同意新圖則上所顯示的土地界線是正確的，以及安排地政總署署長與有關的地段擁有人簽訂協議(例如更正契據)，使作出的界線更正有效。政府認為更正錯誤圖則和業權註冊是兩回事。有關第 92(3)條訂明地政總署署長的職能方面，政府認為不需要包括“製備界線圖則的測量工作”，因為認可土地測量師可處理這類工作。畢竟，地政總署署長須決定由認可土地測量師製備的圖則是否可接受作釐定界線之用，如可接受的話，須安排將該圖則註冊。

(I)(c)

政府同意測量師學會的意見，即集體政府租契載附的圖則具參考價值，並可用作顯示界線的依據。測量師學會援引的陳述只說明“不可以這些圖則作準，而根據條例草案釐定土地界線”[引文加劃底線以作強調]。這項陳述是在建議《土地業權條例草案》應包含一個機制，規定更新舊有或殘缺的土地圖則的情況下作出。政府並不認為《土地業權條例草案》應規定更新舊有土地界線或規定這是業權註冊的一項必需條件，因為如某人欲重新測量其土地界線，定必牽涉他的所有鄰居，而可能令他們捲入紛爭之中。

(I)(d)

測量師學會認為對土地界線作出擔保不是《土地業權條例草案》的必需目的，政府同意這一點。政府也同意當有紛爭出現時，在土地註冊處註冊的土地所附連的圖則質素越佳，對擁有人或法庭解決問題越有幫助¹。然而正如上述(I)(c)所述，政府不認為應在《土地業權條例草案》訂明重新測量的規定，以解決舊有界線的問題。

(II)(a)

正如上文所述，政府同意質素較佳的圖則是有幫助的。然而，提升舊圖則的質素並不是批予業權的先決條件。

(II)(b)

測量師學會援引的陳述，是政府對他們早前意見的回應。他們認為“根據第 49(1)(b)條，土地註冊處處長可要求在有關文書內指明負擔着地役權的‘土地上的特定部分’”。這詮釋誤解了第 49(1)(b)條的意思，該條文的意思是處長可要求申請人在設立地役權的文書，顯示“獲註冊的土地”或“土地上負擔着該地役權的特定部分”。如該條文有這樣的規定，土地註冊處實不便核實申請人提供的任何圖則。

結論

3. 政府明白測量師學會及其他團體都關注到改善目前質素欠妥界線圖則的問題，大家都深明一些各方接納為可靠紀錄的圖則有其好處。政府

¹可參考 Ruoff & Roper 的‘註冊的物業轉易’(Registered Conveyancing)第 4.21 段援引 Gibson 大法官在 Hambrook v Fox，上訴庭(英格蘭及威爾士)1993 年一案的說話。

“...當我們處理全國地形測量圖則或土地註冊處圖則的問題時宜謹慎行事...總須留意土地上的特徵。然而，如本席判定這類圖則沒有幫助就太過份了...儘管本席同意該圖則通常不能釐定某物業界線的正確位置...它或許有助法庭查看圖則以決定界線所在。”

認為實施及發展《土地測量條例》，而非在《土地業權條例草案》加入測量規定，是建立這些圖則的較佳方法。這項意見是根據以下經驗提出：即任何使擁有人被迫與其鄰居捲入紛爭，以解決他們個別土地界線問題的方法，都會對社會不利；如規定這是批予業權註冊的條件，也可能影響實施業權註冊的過程。委員可參考英格蘭首項引進業權註冊的《1862年土地註冊處法令》(1862 Land Registry Act)，該法令訂明必須進行界線測量。為檢討該法令為何失敗而設的皇家委員會(Royal Commission)留意到：

“任何對物業轉易有經驗的人都知道，雖然確認各幅土地界線的問題既嚴重又繁多，但事實上這些問題幾乎從不發生。儘管處理物業轉易的專業人士在自己的事務所未能對不時改變描述的東西加以識別，但受託代表人或土地代理人透過親自了解事件和直接與具管有權的人聯絡，可在極大多數情況下信納其僱主會取得他立約時擬取得的東西...買方由於滿意所取得物業與賣方擁有的物業一樣，因此把所有關於界線的問題暫且擱置。

然而，1862年的法令阻止按該等情況作出轉讓，以致對未界定界線表示滿意的人被迫要界定界線。這項規定即時帶來兩個後果，首先是須向毗鄰擁有人及佔用人發出通知，數目可能及有時確實相當龐大，而送達通知的過程可能涉及極大困難及支出...另一不良後果是被送達通知的人隨即考慮到自己的利益會否受損。在所有未界定土地界線的個案中，他們都發現自己利益可能受損，而鄰舍之間因而被迫發生爭論...”。

4. 因此，政府建議不應透過任何強制性機制，把《土地業權條例草案》制定為解決界線圖則質素的工具。

房屋及規劃地政局
2004年6月