

(立法會秘書處譯本，只供參考用)

(香港測量師學會用箋)

香港中區
花園道3號
萬國寶通銀行大廈3樓
立法會秘書處
法案委員會秘書

傳真函件

(傳真號碼：2869 6794)

法案委員會秘書：

《土地業權條例草案》委員會

我們謹代表香港測量師學會致函閣下，感謝法案委員會讓本會的代表有機會在2003年5月12日就擬議的《土地業權條例草案》，向委員申述本會的意見。在該次公聽會後，本會擬進一步回應土地註冊處的代表在該日會議上提出的若干觀點。

本會認為，《土地業權條例草案》把土地界線測量圖當作只具標示作用，是否定了該等圖則的價值，同時亦使土地業權制度不再需要該等圖則作為其重要的組成部分。條例草案一方面宣稱為土地交易提供妥善業權證明，但另一方面卻忽略了土地界線方面的事宜。此一理念實有違條例草案本身的原擬宗旨，使之難以達致保障“妥善業權”的目的。

政府在有關此一偏頗理念的辯論中，似乎根據以下3點提出其論據：

- (a) 把圖則納入成為制度一部分，會耽誤改制工作；
- (b) 現時已有很多可靠的圖則，而土地界線問題亦非如此迫切；及
- (c) 進行土地界線測量所需的費用和時間相當龐大，至少在現時不值得花工夫進行此方面的工作。

本會就上述事宜提出意見時，首先會重述現行契據註冊制度的整體問題，繼而再因應整體問題，逐一討論個別事項。

整體問題

土地界線問題的癥結不在於技術方面，而在於法律和管理方面的事宜。就新界的土地界線紀錄而言，現時仍然依賴丈量約份地圖作為資料來源。由於丈量約份地圖是在一整個世紀以前，以圖象測量法進行土地測量繪製而成，主要用作評估租值和識別土地擁有權，因此就現今土地發展和項目設計的用途而言，該等地圖實過於粗疏簡略。

為配合今日社會的需要，實在有必要再進行土地測量，把土地界線校正至準確度以厘米為單位。現時，該等測量工作只會按需要進行。個別土地測量師分別進行零散的地段測量。如此一來，就有可能出現下述情況，即兩名測量師可能分別在毗連的地段上進行測量，而不知道對方正在進行測量工作，以致該兩個地段的共同界線可能會以不同方式界定。雖然在一般情況下，兩張圖則只會有很少的差別(例如幾厘米)，但結果仍然會有矛盾之處。當其中一個地段進行發展時，土地界線方面的矛盾便會浮現出來。地政專員屆時或須作出暫時不批准發展計劃的決定，直至有關矛盾解決為止。可惜的是，在現行的運作機制下，要糾正土地界線方面的矛盾之處，往往相當困難，因為單有圖則，並不能成為土地註冊處的可予註冊項目，而現時亦沒有一個專責土地界線事務的主管當局可賦予任何圖則認可地位。在此情況下，土地界線不但無法確定，同時亦令不少土地界線問題無法解決。

若條例草案現時提出的擬議制度並無解決此方面的事宜，便會令土地發展繼續受到影響。因此，本會建議在同一條例草案中，改善與土地擁有權及土地資料有關的問題。

耽誤改制工作

正如上文指出，本會的建議關乎法律及管理方面的事宜。具體來說，意思是期望在條例草案中納入條文，訂明接納以測量後繪製的高質素圖則，取代不合標準的舊圖則。在行政管理方面，當局應為舊地段進行有系統的測量，以便逐步繪製高質素的圖則，用作配合有關的法律條文。按此做法，進行測量工作將無需花太多時間。地段交易畢竟會涉及整理大堆文件的工作，此類工作所需時間與進行地段測量相比未必較少。再者，擬議條例草案並無就改制設定時限，因此關於耽誤改制工作的論點，似乎沒有理據支持。土地資料方面的不足之處除非可以解決，否則此類問題依然存在。

現時是否備有可靠的圖則

現時已備有不少高質素的圖則，這是不爭的事實。然而，由於該等圖則在法律上並無認可地位，因此往往閑置不用。有些圖則若當作獨立文件來看質素甚高，但與其他高質素圖則一併參閱時，彼此在資料細節方面卻可能會有些微矛盾之處。若沒有機制賦予該等圖則認可地位，該等圖則根本無法發揮作用。因此，實有充分理由在條例草案中處理與圖則有關的事宜。

進行測量所需的費用和時間

就210 000個丈量約份地段進行測量，並非一項很大規模的工作。近日有報章報道，主管地政及屋宇事務的政策局表示以地政總署的現有人手計算，進行及完成上述測量工作大約需時700年。報章在引述此項消息時，可能在某些地方出了錯，否則以此計算，整個地政總署大概需要一天時間，才可完成一個地段的測量工作。

本會認為，有關的土地測量工作應可以超過10億元的預算，在少於10年內完成。由於薪酬趨勢可能下調及工作效率增加這兩項因素，現時所估計的情況會比本會原先的估計稍勝。無論如何，土地測量工作所需的費用，會低於不少政府其他項目的費用，例如拆卸所有違例搭建物、轉用電子智能身份證，以及為防洪而進行的渠務工程等。

無論如何，主要問題並非純粹有關費用和時間，而是政府不應試圖迴避其應有的承擔。作為香港唯一的土地擁有人，政府絕對有責任向承租人提供清楚明確的土地詳情。

本會要提出的最後一個理據是，由於土地測量是一次過的工作，而且其成效會持續一段長時間，因此這是最物有所值的做法。如有需要，本會樂意就各項技術細節進行更多討論。

關於政府當局在會議席上提交有關“彌償”的文件，本會在審閱該文件後，認為該文件並無處理本會關注的問題，故仍然維持下列觀點：

- (a) 本會看不到有任何令人信服的理由，支持政府當局對價值較高的物業有不同處理的做法；及
- (b) 擬議制度不應剝奪因欺詐而蒙損的無辜擁有人可收回物業的現有權利。欺詐個案的無辜擁有人現時所享有的該等權利應予保留，而無辜的買方則應可申索彌償，但彌償款額不應設有上限。

本會未能在2003年5月19日前作覆，謹此致歉。

高級副會長
謝偉銓

2003年5月20日