

**《土地業權條例草案》  
對法案委員會收到的意見書的回應**

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
<b>1. 明確業權及業權保障 (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>● 法庭在決定應否更正業權註冊紀錄時，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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法庭會考慮個案的所有情況，以作出平衡各方利益的公平決定。各方的困難只是法庭的考慮因素之一。此外，第81(3)條明確訂明法庭可針對前度擁有人而作出更正(若法庭信納不這樣做屬不公平)。假設財力較厚的一方必定成為輸家並不正確。</li> <li>● 業權註冊制度的主要原則是賦予已註冊成為業主的買方業權。在欺詐個案中可以自動復還物業的做法有損這個主要原則，也不一定是解決每宗個案的正確方法。由法庭因應每宗案件的情況作出裁決，是最適合的方法。法庭在作出更正的決定時，會考慮有關各方人士可得到的補救方法。政府較早前已就彌償問題的意見作出回應。</li> </ul>
1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	亞太研究所所長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同意</li> </ul>
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</li> </ul>	律師會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由於已制定防止欺詐及其他錯誤的措施，因此，涉及兩方不知情人士的更正個案應該非常少。法院考慮個案整體情況的權力不應受到不當的束縛。</li> <li>● 第81(3)條處理註冊擁有人及承租人的業權和權益。只是註冊押記的擁有人沒有業權，因</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>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。可簡化及改善該條文的寫法，以達到預期效果。</p>		<p>此他的權益不應根據這項條文處理。法案委員會稍後會研究草擬的條文。</p>
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，即使現時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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (a) 第81(1)條賦予法庭作出更正的權力，但行使這項權力前必須先接獲更正申請。</li> <li>● (b) 第81(2)條限制法庭作出更正的權力，因此，沒有必要訂明作出更正的程序。</li> <li>● (c) 第81(3)條是第81(2)條的例外規定，因為註冊紀錄可以針對對該項欺詐不知情及沒有造成或有份造成該欺詐的註冊擁有人或承租人而作出更正。只有在前度註冊擁有人及現時註冊擁有人對該項欺詐並不知情，也沒有造成或有份造成該欺詐的情況下才可作出更正。在這情況下，如果不更正註冊紀錄屬不公平，則法庭必須作出更正。</li> <li>● 法案委員會稍後會研究草擬的條文。</li> </ul>
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 贊同的法例中訂明詳細的法定指引，供法院根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</li> </ul>	大律師公會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 條例草案第81條已清楚訂明法庭可作出更正的情況。</li> <li>● 政府認為第81條已經在業權明確性和就特定個案秉行公正之間取得適當的平衡。</li> <li>● 如買方在購置物業前明知有欺詐、錯誤或遺漏，或無效或</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>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他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>		<p>文書屬可使無效的情況，則他的業權在新制度下不應受到保障是合理的。如法庭發現買方事先知情，但不能作出對不知情前度擁有人有利的更正，會有可能誘使欺詐情況出現。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 條文的用意是如果發現前註冊擁有人或承租人，在交易達成前已知悉有關欺詐，但沒有加以理會，而任由該欺詐發生，則他不應該獲法庭作出更正。</li> <li>● 第81(2)(a)條所述的知情指註冊擁有人在取得其土地時所知的情況。</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同意</li> </ul>
2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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：</li> <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</li> </ul>	消委會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 政府會在賦權條文生效後一段時間，檢討新制度的實施情況。</li> <li>● 如何處理多種欠妥之處的一般原則已載於文件CB(1)1567/02-03(02)。</li> <li>● 我們會就汲取到的經驗，檢討轉制過程中遇到的問題。</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>有，如何解決這些問題；及</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新制度備有多項防止欺詐的措施，政府會定期檢討這些措施。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有意見關注午夜改制可能奪去某些針對土地可予強制執行的業權權益。在平衡所有相關因素後，我們相信逐步轉制是合適的做法。</li> <li>● 我們相信法律專業人士查核首次註冊的業權時，會繼續如現時處理物業交易一樣，採用所需的專業標準和謹慎措施。政府也正在研究應否及如何向處理物業轉易的律師提供指引，以便處理業權註冊制度下可能出現的各種業權問題。</li> </ul>
2.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 當局應定出完成轉制的時限，或最少應訂定檢討新制度運作的時間表。</li> </ul>	測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 政府會監察轉制過程的運作和進展，並且定期作出檢討。</li> </ul>
2.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	大律師公會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已留意。</li> </ul>
<p><b>3. 彌償條文</b>-政府已就彌償問題的意見作出回應。請參閱“對彌償意見書的回應”文件。</p>			
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> </ul>	地產建設商會	

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <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>		
3.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	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>● 條例草案規定不會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，任何人如因曾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</li> </ul>	律師會	

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>文能否反映此情況，並不明確清晰。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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，如因政府僱員的欺詐而引致損失，彌償上限將仍然適用？</li> </ul>		
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，只可因欺詐或土地註冊處處長或任何協助處長的公職人員的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</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	政府的回應
	<p>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”的情況支付彌償。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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喪失其權益，這類個案應一律獲付十足彌償。若未能做到這點，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。彌償申索類似收回土地的法律程序，故沒有理由</li> </ul>		

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>訂立一段較短的時效期。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>		
<b>4. 凌駕性權益</b>			
4.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	亞太研究所所長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 我們已盡可能把沒有註冊的凌駕性權益的數目減至最低。</li> </ul>
4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 如條例草案旨在令業權清晰明確，逆權管有這問題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>● 沒有必要分開提及第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)條提及原訟法</li> </ul>	律師會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 逆權管有事宜建基於現時施行的《時效條例》。這個問題並不僅涉及註冊。因此，任何對逆權管有這課題提出的建議改革，都應在時效期限而不是土地註冊這方面加以研究。</li> <li>● 第24(1)(c)(i)條指明註冊文書中所規定的地役權為凌駕性權益。第24(1)(c)(ii)及(iii)條訂明現存的通行權及引水權，而這些權利並沒有在註冊文書中予以規定。</li> <li>● 第24(1)(d)條旨在保障一類隱含地役權，即因一名擁有人出售部分土地而產生的隱含地役權 (Wheeldon 訴 Burrows)。第24(1)(e)條訂明必要的地役權。另一類隱含地役權是預定地役權(共同意向地役權)。這類地役權不受保障，因為它們是買賣雙方的共同意向，所以在轉讓部分土地時，應該明確予以批授及註冊。</li> <li>● 政府現正在考慮詳細草擬的</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>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。</p>		<p>問題，並會一併研究這一點。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已留意。</li> <li>● 具有土地權利的佔用人，可以根據業權註冊制度將他們的權益註冊。</li> <li>● (a) 在目前法律下，時效歸益權是否適用於香港這一點，仍有商榷餘地。因此，最好的方法是由法庭作出決定。</li> <li>● (b) 如果法庭命令確認時效歸益權適用於香港，則有關權益可根據條例草案第4(c)條針對相關土地而予以註冊。</li> <li>● 第24(1)(f)(i)條述明這類重收權屬凌駕性權益。</li> </ul>
4.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	鄉議局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 凌駕性權益屬土地的重要權利，即使沒有註冊，也必須受到保障。為某些凌駕性權益辦理註冊是不切實際的，例如於首次註冊當日已存在的權利或租期少於三年的租約，因為這樣做會牽涉相當大的負擔及費用。</li> <li>● 這些權益在現行物業轉易制</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
			<p>度下存在，而且必須由買方代表律師審核。條例草案現已相當清楚界定這些權益。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國、新南威爾斯州和安大略省的業權註冊制度下，也有種類繁多的凌駕性權益。</li> </ul>
<b>5. 土地界線</b>			
5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	亞太研究所所長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已留意。</li> </ul>
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盡紀錄，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”執行根據該條制定的職能等。由於此項職能可包括製備界線圖的測量工作，因此應由</li> </ul>	測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港大部分的物業都是多層大廈的單位，業主未必關心地段的土地界線範圍。此外，大部分物業都備有清楚的圖則，圖則的副本都附連在現時的註冊契約，日後也會繼續附於業權註冊紀錄所保存的文件。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。</li> <li>● (a) 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，並不載有任何關於地段的尺寸或面積的資料。因此不可以這些圖則作準，而根據條例草案釐定土地界線。</li> <li>● (b) 舊批約地段有否任何土地業權不妥之處，須視乎每宗個案的情況而定。例如政府在換地或擁有人發展土地時，已經界定這些地段的界線。</li> <li>● 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。</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>《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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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指明負擔地役權的“土地上的特定部分”。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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第92(3)(d)條已訂明這一點。</li> <li>● 處長必須要求文書的有關各方指明土地上的特定部分。其實設定或證明地役權存在的文書，一般都會包括這類地役權的圖則。由於政府不能夠核實圖則，這些圖則只被看作顯示土地的大概情況和界線範圍。</li> </ul>
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其地段界線圖註冊，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> </ul>	大律師公會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已留意。</li> <li>● 條例草案已訂明如圖則改變土地界線圖上或任何政府租契上該地段的界線或面積或尺寸，地政總署署長不得釐定該地段的界線。因此，土地擁有人不需通知有關鄰居，因為他們的權益不會受影響。</li> <li>● 釐定界線圖可為地段擁有人提供渠道，根據現行的標準為他們的地段界線進行測量。如獲地政總署署長批准，這些界線圖可作為日後可靠的土地</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 界線問題與物業業權問題是互有關連的。若土地界線內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>		<p>紀錄。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 雙方可透過和解協議或法院解決佔用和界線的問題，以確立妥善的業權。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 詳細的申請程序會於稍後制訂。第92條清楚列明地政總署署長的職能。</li> <li>● 政府會列明準則，以決定土地界線圖則(包括由地政總署測繪處擬備的現存圖則)是否可予接受作釐定地段界線之用和可在土地註冊處註冊。</li> <li>● 根據第92(3)(e)條，地政總署署長有權決定根據第92(3)(d)條擬備的圖則可否接受。因此，他不須自動接受根據第92(3)(d)條擬備的圖則。</li> <li>● 這正是地政總署的測繪處多年來進行的工作。地籍信息系統屬地政總署電腦土地資訊系統的一部分，是一個完整資料庫，儲存有本港每幅土地的界線資料。市民可在地政總署</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
			購買顯示地段大概位置的地段索引圖。此外，認可土地測量師可以根據《土地測量條例》繳付所需費用後，查核和索取存放於地政總署的任何土地界線圖。
<b>6. 土地註冊處處長</b>			
6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	律師會	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們同意土地註冊處處長及土地註冊處人員執行條例草案訂明的職務時，應獲提供恰當的法律意見。然而，這並不代表土地註冊處處長須具備法律資格。英格蘭現任總土地註冊處處長也並不是律政人員。</li> </ul>
<b>7. 警告書的註冊</b>			
7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	律師會	<ul style="list-style-type: none"> <li>第70(6)條所指的提出警告書的人可以是贈與人或受贈人。在非同意警告書註冊後，署長會在業權註冊紀錄獲記載為提出非同意警告書的人，他可處理有關警告書。</li> </ul>
7.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	會計師公會	<ul style="list-style-type: none"> <li>破產呈請屬待決案件，可根據第70(12)條註冊為非同意警告書。</li> </ul>
7.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>條例草案並無處理大</li> </ul>	大律師公	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府已檢討過這個問題，並認</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>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。</p>	<p>會</p>	<p>為目前的草擬條文是適當的。</p>
<b>8. 查冊與保留土地業權紀錄</b>			
8.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，提出可廣泛就備存歷史性紀錄訂立規例。會計師公會要求政府闡明，在提供任何一幅土地在業權註冊紀錄上首次註冊之前有關交易紀錄及文件方面，政府的用意為何。</li> </ul>	<p>會計師公會</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們的意向是土地註冊處的資訊系統會保留過往的紀錄。雖然這些紀錄不會顯示在業權註冊紀錄內現存記項中，但如有需要，仍可提供給市民查閱。然而，只有支持業權註冊紀錄上當時有效記項的文件，才可影響業權。</li> </ul>
8.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>測量師學會</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同意。所有有著色的圖則和紀錄正本，現已透過土地註冊處的影像處理系統以彩色影像處理。準確性甚高的副本可隨時應要求提供給市民查閱(這些影像不會隨時間褪色，或受紙章變質影響)。</li> </ul>
<b>9. 保障公眾利益</b>			
9.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<p>消委會</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>當局在引入新制度前、引入初期及之後，都會作適當的宣傳。新制度會在多</li> </ul>

	團體對條例草案主要事項的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>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。</p>		<p>方面加強保護未成年人、長者、文盲和其他人士的利益。我們會與關注團體合作，研究任何有關特定團體的保障措施的具體問題。</p>