

《土地業權條例草案》條例草案委員會
第11部-雜項條文
補充文件

目的

本文件研究委員會在第17次會議上提出部分關於條例草案第11部的問題。也為第11部-雜項條文的文件(立法會文件編號CB(1)274/03-04(07))提供補充資料。

背景

2. 委員要求政府，

- (a) 述明政府對第 92 條(地段界線的釐定)的政策意向、有關各方(如測量師)對該條文的意見，以及政府對有關意見的回應。
- (b) 關於第 95 條
 - (i) 就擴大第 95 條的範圍提供背景資料和理據，包括，
 - (A) 第 95 條適用於“享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契中的權益的人”，而非《物業轉易及財產條例》第 12 條規定的“土地賣方或買方”的理據；
 - (B) 第 95 條適用於“關於土地、押記或租契的業權；或土地、押記或租契的權益的任何問題”，而非《物業轉易及財產條例》第 12 條規定的“土地售賣或土地交換的任何合約所引起的任何問題”的理據；及
 - (C) 香港律師會在這方面的意見。
 - (ii) 澄清誰人會被視為第 95 條所指“享有註冊土地的權益的人”。
 - (iii) 考慮是否需要修訂《物業轉易及財產條例》第 12 條，以改善現行程序。
 - (iv) 就第 95 條所述程序訂定規則。
- (c) 改善第 96(1)條中文本的草擬內容，以便反映委員的意見，即“尋求將”這幾個中文字是多餘的。

(d) 關於第 100 條

- (i) 第 100(1)(zi)條訂明可藉規例賦權土地註冊處處長管理彌償基金款項、為彌償基金借入款項及將彌償基金款項投資。考慮是否適宜賦權處長為彌償基金借入款項並相應修訂該條款。
- (ii) 第 100(1)(zm)條訂明房屋及規劃地政局局長(局長)可就為申索彌償而提起法律程序的程序訂立規則，就這條文作出澄清及舉出理據。
- (iii) 解釋為何在第 100(3)(a)條授權局長豁免任何人遵守有關規例。
- (iv) 如有需要，就第 100 條的其他條文作出解釋。

地段界線的釐定

3. 政府擬為註冊土地的擁有人提供一個法定機制，以釐定他們的地段界線。獲批准的地段界線圖在土地註冊處註冊後，可作日後測量及其他目的的土地紀錄。

----- 4. 經諮詢團體的意見及政府的回應載於**附件**。

處長以外的其他人向原訟法庭提出申請

5. 第 95 條訂明享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契權益的人，可藉呈請或原訴傳票，就關於土地、押記或租契的業權或權益的任何問題向原訟法庭提出申請。這條文的範圍較《物業轉易及財產條例》第 12 條廣。由於擁有人的業權在新制度下獲法律認可(惟須受某些凌駕性權益規限)，因此，當局有需要訂定程序，以解決影響註冊業權的法律問題。

6. 申請人可以是任何享有註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的人，例如買家、申索凌駕性權益的人、提出警告書的人、承押記人或承租人。

7. 關於土地業權、押記或租契或當中任何權益的任何問題都可向法院提出申請。鑑於《土地業權條例草案》的適用範圍甚廣，可應用於多種不同權益及事項，因此，政府認為條文所涵蓋的範圍是適當的，因為有關法律問題的爭議可以盡快得到解決。

8. 這項條文早已載於 1994 年刊憲並首次提交立法會審議的條例草案中，律師會同意這項條文，沒有提出任何意見。

9. 至於有否需要修訂《物業轉易及財產條例》第 12 條，以改善現行的程序，政府不便提出意見。第 95 條下程序的規則將由法院訂立。

罪行

10. 為改善草擬中條文，法律草擬專員提議把第 96 條“application for the registration of any matter”的中文本修訂為“要求將任何事項註冊的申請”。

規例-一般權力

11. 政府擬賦權處長就彌償基金的目的而借入款項，而不是為彌償基金借入款項。第 100(1)(zi)條會相應作出修訂。

12. 第 100(1)(zm)條賦權局長就為申索彌償提出法律程序的程序制定規例。這條文的目的是方便處長追討根據第 86 條已支付的彌償。由於處長有責任向任何須對有關損失負責的人士追討已支付的彌償，因此有必要設定這項權力。

13. 第 100(3)(a)條授權局長豁免任何人遵守有關規例。這些豁免事項對附於支持申請的文書的圖則的尺寸、格式及着色(第 100(1)(c)條)可能有需要。

14. 第 100 條其他重要的條文已在第 11 部-雜項條文的文件(立法會文件編號 CB(1)274/03-04(07))作出解釋。

2003 年 12 月

房屋及規劃地政局

有關團體對釐定地段界線的意見及政府對這些意見的回應

	團體的意見	團體名稱	政府的回應
1	<p>(a) 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，當中應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。</p> <p>(b) 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？</p>	<p>香港測量師學會</p>	<p>(a) 香港大部分的物業都是多層大廈的單位，業主並不關心地段的土地界線範圍。此外，大部分物業都備有清晰的圖則，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。如界線有特別不明確之處，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。</p> <p>(b) (i) 集體政府租契的圖則於一百年前製定，用作收取租金，並不載有任何關於地段尺寸或面積的資料。因此，根據條例草案釐定土地界線時，不可以以這些圖則作準。</p> <p>(ii) 釐定土地界線不包括集體政府租契，並不暗示業權有欠妥之處。有關各方可為界線進行測量，如有爭議，訴諸法院解決問題。</p>

	團體的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>(c) 第92(5)條訂明，地政總署署長可授權“任何人”執行根據該條制訂的職能等。由於此項職能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。</p> <p>(d) 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》所訂的實務守則擬備一份土地界線測量圖。</p>		<p>(c) 條例草案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。</p> <p>(d) 擬備土地界線圖則可作為更新界線程序的一部分。第92(3)(d)條規定須根據《土地測量條例》批准的實務守則擬備土地界線圖。</p>
2	<p>(a) 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。</p> <p>(b) 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。</p>	大律師公會	<p>(a) 已留意。</p> <p>(b) 如圖則改變土地界線圖上或任何政府租契上某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。</p>

	團體的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>(c) 將界線圖註冊會有何法律效力並不清楚。</p> <p>(d) 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。</p>		<p>(c) 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紀錄。</p> <p>(d) 土地界線爭議可訴諸法院解決。法庭作出決定後便可給予妥善業權。</p>
3	<p>(a) 鄉議局贊成讓註冊土地擁有人向地政總署署長提出釐定地段界線申請的建議，但有關手續及地政總署和政府各自擔當的角色，必須清楚訂明。</p> <p>(b) 當註冊土地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，應先向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。</p>	鄉議局	<p>(a) 詳細的申請程序會於稍後製訂。第92條清楚列明地政總署署長的職能。</p> <p>(b) 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用途和在土地註冊處註冊。</p>

	團體的意見	團體名稱	政府的回應
	<p>(c) 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。</p> <p>(d) 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。</p>		<p>(c) 地政總署署長決定是否接受某圖則以釐定地段界線時，會參考所有有關的土地界線紀錄。</p> <p>(d) 測繪處現正進行這方面的工作。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，查核存放於地政總署的任何土地界線圖和索取其副本。</p>