

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)539/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB1/PS/4/08/1

### 發展事務委員會與 司法及法律事務委員會

研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

#### 第五次會議紀要

日 期： 2009年10月7日(星期三)  
時 間： 下午2時30分  
地 點： 立法會大樓會議室B

出席委員： 吳靄儀議員(主席)  
何俊仁議員  
劉健儀議員, GBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
梁家傑議員, SC  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員： 石禮謙議員, SBS, JP  
張學明議員, GBS, JP

出席公職人員： 發展局  
署理副秘書長(規劃及地政)2  
杜永恒先生  
  
發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)1  
黃淑嫻女士  
  
土地註冊處處長  
聶世蘭女士, JP

土地註冊處副首席律師  
林梁曼華女士

土地註冊處助理首席律師  
文達揚先生

土地註冊處  
業權註冊發展經理  
湯張惠芳女士

地政總署副署長(測繪事務)  
黃仲衡先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 助理法律顧問6  
顧建華先生  
  
高級議會秘書(1)5  
張渭忠先生

---

經辦人／部門

**I 與政府當局舉行會議**

- (立法會 CB(1)2675/08-09(01) 號文件) —— 政府當局就《土地業權條例》與《物業轉易及財產條例》的比較提交的文件
- 立法會 CB(1)2675/08-09(02) 號文件 —— 政府當局就《物業轉易及財產條例》第35條的隱含契諾提交的文件
- 立法會 CB(1)2675/08-09(03) 號文件 —— 政府當局就釐定地段界線提交的文件
- 立法會 CB(1)2675/08-09(04) 號文件 —— 政府當局就《土地業權條例》第53條"公契"的定義提交的文件

立法會 CB(1)2675/08-09(05) —— 政府當局對2009年  
號文件 3月19日會議席上  
團體代表所提出的  
關注和意見及在  
會議前後接獲的  
書面意見的回應)

2. 聯合小組委員會進行商議(會議過程索引載於**附件**)，並作出下列決定：

- (a) 政府當局將會提供一份政策文件，列明當局實際上如何根據經修訂的《土地測量條例》(第473章)，處理釐定地段界線的事宜。有關文件應涵蓋當局可能面對的問題和建議解決方法、預計費用和收費、行使法定權力，以及有關權力如何受到約束等事宜；
- (b) 政府當局將會就如何處理地段界線有問題的地段的重建申請，與屋宇署作內部討論，並向聯合小組委員會匯報此事；
- (c) 政府當局將會向聯合小組委員會簡介與香港律師會就"處長的抗轉換警告書"及強制更正規則的第(iii)項例外情況所作討論的結果；及
- (d) 政府當局將會就聯合小組委員會下次會議的舉行日期，與秘書聯絡。

(會後補註：政府當局有關釐定地段界線的電腦投影片簡介資料摘要於會議席上提交，並於2009年10月15日以電郵方式送交委員參閱。)

### III 其他事項

3. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2009年12月1日

**發展事務委員會與  
司法及法律事務委員會**

**研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會  
第五次會議過程**

日期：2009年10月7日(星期三)  
時間：下午2時30分  
地點：立法會大樓會議室B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000425 – 000812	主席	<p>主席建議，由於政府當局所提供的文件(CB(1)2675/08-09(01)、(02)及(04)號文件)屬技術性甚高的文件，加上政府當局一直就相關事宜與助理法律顧問6和香港律師學會保持對話，除非政府當局希望提出若干事項以供委員考慮，否則委員可自行細閱有關文件；小組委員會首先會考慮關於釐定地段界線的文件[立法會CB(1)2675/08-09(03)號文件]，當中涉及部分政策和實施事宜。</p> <p>主席表示，鑒於政府當局需要更多時間擬備有關"處長的抗轉換警告書"的建議，並制訂財政措施以應付《土地業權條例》(第585章)下自動轉換機制所引起的法律責任，小組委員會將於日後才討論有關事宜，但政府當局可在是次會議席上向委員匯報最新的工作進展。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000813 – 003108	政府當局 主席	<p>發展局首席助理秘書長(規劃及地政)1簡介關於釐定地段界線的擬議安排的背景資料，以及政府當局廢除《土地業權條例》第94條以及在《土地測量條例》(第473章)下引入新條文的計劃，有關條例均適用於根據《土地註冊條例》(第128章)註冊的現有土地，以及《土地業權條例》將會涵蓋的土地。</p> <p>地政總署副署長(測繪事務)以電腦投影片介紹有關根據《土地測量條例》釐定地段界線的事宜。</p>	
003109 – 004659	劉健儀議員 政府當局 主席	<p>劉健儀議員提出下列關注事項：</p> <p>(a) 讓犯錯的公職人員可獲豁免法律責任並不合理，因為地段界線出錯可能會導致土地擁有人蒙受重大損失；</p> <p>(b) 政府當局在2007及2008年所進行的諮詢，可能並無涵蓋部分持份者；及</p> <p>(c) 政府當局可如何更正因測量技術改良而發現在現有土地界線圖的錯誤，例如在部分個案中，建築物伸延至地段界線以外的地方。</p> <p>地政總署副署長(測繪事務)回應表示：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 《土地業權條例》已設有關於"不得提出彌償申索"的條文，以減輕政府因進行釐定地段界線工作期間的地段面積或界線量度數值偏差所須承擔的法律責任。然而，若公職人員並未按照相關法例及所批准的實務守則履行職務，則政府可能仍須為偏差負上法律責任；及</p> <p>(b) 地政總署所進行的諮詢的對象包括業界主要專業團體和機構，他們並無就當局向其簡介的修訂建議，提出任何反對意見。</p> <p>主席要求政府當局提供一份政策文件，清楚列明經修訂的《土地測量條例》實際上如何處理釐定地段界線的事宜。有關文件應涵蓋當局可能面對的問題和建議解決方法、費用和收費、行使法定權力，以及如何約束有關的權力。</p> <p>土地註冊處處長回應表示，政府當局無意規定每一個地段的土地界線圖均須強制註冊。</p>	政府當局
004700 – 005514	劉秀成議員 政府當局 主席 政府當局	劉秀成議員認為，若地段原有圖則的地段面積與認可土地測量師新進行的測量所得的面積有所偏差，屋宇署會拒絕批准重建圖	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>則，因而使建築師面對重重困難。但有關的測量工作卻是按屋宇署的規定進行的。</p> <p>地政總署副署長(測繪事務)回應表示，據他所知，若發現地段面積較舊地段圖則面積為小，屋宇署便會遵照新土地界線圖行事。</p> <p>主席質疑，此做法似乎對土地擁有人有欠公允，因為地段是按照當時在有關文件(即舊地段圖則)所載的面積出售。她預期政府當局須處理因修改土地界線圖而衍生的大量個案，以及毗鄰地段擁有人之間的爭議。</p> <p>發展局署理副秘書長(規劃及地政)2回應表示，政府當局會與屋宇署進一步討論，並向聯合小組委員會匯報劉秀成議員所詢問的事項。</p>	政府當局
005515 – 011608	劉秀成議員 政府當局 主席	<p>劉秀成議員認為，有關授權地政總署對土地界線圖作"細微修改"的建議，對相關界別至為重要。他要求當局澄清有關安排，以及認可土地測量師可否參與以栓釘標明地界的工作。</p> <p>地政總署副署長(測繪事務)回應表示：</p> <p>(a) 獲毗鄰地段的擁有人同意，並經土地測量監督處核正後，顯示地段界線"細微修改"後的土地界線圖便可註冊；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 在正常情況下，土地一俟售出，地政總署會負責以栓釘標示地段界線。此後，若有關標誌被移除、移位或破壞，可聘用認可的土地測量師把標誌恢復原狀；</p> <p>(c) 土地擁有人有責任保護地段界線，並保持地界上的標誌；</p> <p>(d) 對地段界線作"細微修改"是指非常輕微的改動，例如在市區土地而言作5厘米左右的改動。屬於集體官契的新界土地的改動可能會較大。毗鄰地段的擁有人接納有關改動後，土地界線圖方可註冊；</p> <p>(e) 遭毗鄰地段任何擁有人反對的土地界線圖不會註冊，但會存放於土地測量監督處，供市民參考；及</p> <p>(f) 政府當局提出的多項建議旨在改善釐定地段界線的現行安排。有關建議並非旨在解決較廣泛的地段界線不確定的問題。</p> <p>主席回應表示：</p> <p>(a) 政府當局建議推行的措施溫和，規模亦不大，只能有限度改善一個存在已久的問題；及</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 即使《土地測量條例》獲得修訂，但若毗鄰地段的任何土地擁有人提出反對，土地擁有人仍會因已註冊但載列錯誤地段界線資料的舊地段圖則，以及存放於土地測量監督處的"正確但遭拒絕"的土地界線圖而深受困擾。	
011600 – 011950	主席 政府當局	主席詢問，政府當局是否屬意藉兩項獨立的條例草案，修訂《土地業權條例》及《土地測量條例》。  發展局署理副秘書長回應表示，政府當局的計劃是廢除《土地業權條例》第94條，並同時引入《土地測量條例》的修訂建議，作為《土地業權(修訂)條例草案》的相關修訂建議。	
011951 – 013556	劉秀成議員 政府當局 主席 政府當局 主席	劉秀成議員詢問關於電腦投影片簡介資料第10張的事宜，即地政總署會否把定位圖(1993年)註冊，因為該圖則較批地圖(1924年)(粗疏而失準)而言較為詳細和準確。  主席進一步詢問：  (a) 若新土地界線圖的面積較舊地段圖則面積為小，將會如何處理；及  (b) 就地段界線不確定的個案而言，進行土地交易的基礎為何。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>地政總署副署長(測繪事務)回應表示：</p> <p>(a) 地政總署署長將會視乎多項因素,包括土地擁有人是否同意,以及在《土地測量條例》下的實務守則所訂明的準則,接納把定位圖(1993年)註冊;及</p> <p>(b) 根據有關建議,政府當局不會在未經土地擁有人同意的情況下把任何圖則註冊。未經註冊的土地界線圖將存放於土地測量監督處,供市民參考。</p> <p>發展局署理副秘書長補充表示：</p> <p>(a) 政府當局並無意就釐定地段界線引入新的政策,以取代現有的機制;</p> <p>(b) 當局只會在土地擁有人提出申請後才釐定地段界線,並不會規定現行的地段擁有人須釐定地段界線;及</p> <p>(c) 政府當局旨在藉修訂《土地測量條例》推行若干改善措施,以處理《土地業權條例》第94條的不足之處,從而使地政總署署長能更有效地執行職務。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>主席回應表示，若地界有問題的註冊地段圖則不可更正，資料準確的新圖則又不可註冊，長遠而言，地段界線不確定的問題會持續下去。</p>	
013557 – 014321	<p>劉秀成議員 政府當局 劉健儀議員 政府當局</p>	<p>劉秀成議員詢問，舊地段圖則內關於地段面積的書面陳述，是否凌駕於認可測量師新進行的測量的結果。</p> <p>地政總署副署長(測繪事務)回應表示：</p> <p>(a) 若新土地界線圖所顯示的面積較舊地段圖則的面積大很多，地政總署便會根據有關官契的條款及條件，因應面積的偏差調整地價及地租；及</p> <p>(b) 至於被發現地段面積較小的個案，政府當局認為，擁有人有責任保持其所擁有地段的界線。</p> <p>劉健儀議員提出下列意見：</p> <p>(a) 地政總署副署長(測繪事務)的回應對土地擁有人似乎有欠公允；</p> <p>(b) 早年制定的許多地段圖則不盡準確，更正這些舊地段圖則亦非常複雜和困難；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 地段有未經註冊的土地界線圖存放於土地測量監督處，會對土地交易構成更多障礙。政府當局將重擔轉移至律師身上，因為律師須在進行土地交易期間向當事人提供意見；及</p> <p>(d) 政府當局應更徹底地考慮釐定地段界線的安排，以及相關的物業轉易事宜。</p> <p>發展局署理副秘書長回應表示，政府當局將會在下次會議的文件內，處理委員所關注的事項。</p>	政府當局
014322 – 020131	<p>主席 政府當局 主席 政府當局 主席</p>	<p>主席就政府當局對團體代表早前所提意見的回應提出詢問。</p> <p>土地註冊處處長回應表示：</p> <p>(a) 政府當局將會在不改變於2004年所制定的自動轉換機制的情況下，提出《土地業權(修訂)條例草案》；</p> <p>(b) 政府當局剛接獲香港律師會對"處長的抗轉換警告書"的建議所提出的意見，並會在編定於2009年10月20日舉行的會議席上，與香港律師會討論此事；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 香港律師會歡迎政府當局關於保留2004年所制定的自動轉換機制的決定，並認為有需要引入"處長的抗轉換警告書"。基於市場期望能有機會在充分瞭解相關情況後才作出決定，香港律師會建議，當局亦有需要把有擬註冊警告書的通知書註冊，以邀請土地擁有人在60天內就反對"處長的抗轉換警告書"註冊一事，提供任何理據以供土地註冊處處長考慮；</p> <p>(d) 至於強制更正規則方面，政府當局曾接獲香港律師會對有關規則所建議的第(iii)項例外情況(即發現欺詐當時真正註冊擁有人並非發生欺詐後的首名註冊擁有人)的意見。雖然大部分持份者認為不應採用建議的第(iii)項例外情況，但香港律師會卻提出不同的意見；及</p> <p>(e) 政府當局會繼續諮詢有關的持份者，例如消費者委員會及香港大律師公會的《土地業權(修訂)條例草案》工作小組，並會向聯合小組委員會匯報最新的事態發展。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		主席回應表示，政府當局應把市民納入諮詢工作的對象範圍。舉例而言，當局可考慮把區議會用作收集市民意見的渠道。	
020132 – 020242	主席 政府當局	下次會議	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2009年12月1日