

2009年12月7日
討論文件

立法會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

釐定土地界線
進度報告（2009年12月）

有關釐定土地界線的事宜曾在聯合小組委員會上次於2009年10月7日舉行的會議上討論。本文件扼要地報告政府對會議上提出的問題所作的討論進度。

背景資料

2. 回顧過去，《土地業權條例草案》於2004年通過前，其法案委員會在討論草案時，政府同意議員要求，在適當的法例中引入一條新條文。這新加條文將類似《土地業權條例》（第585章）（《業權條例》）第94條，令適用於根據《業權條例》註冊的土地的有關釐定土地界線的條文，能夠適用於尚未根據《業權條例》註冊的土地。
3. 《業權條例》第94條容許地政總署署長（署長）為土地界線作出釐定。《業權條例》第94(6)條指出，有關地界「釐定」的意思是可在更新地界的過程中，按適用情況在圖則上加入方位、界線尺寸及座標。然而，根據《業權條例》第94(4)條，如果署長接受的圖則或透過地界釐定得出的新圖則（此後稱為「新圖則」），導致對現有於土地註冊處存放的土地界線圖則或於政府土地契約中的土地面積、界線或度量數值（此後稱為「舊圖則」）有所改變，署長便不能進行有關釐定。
4. 我們建議廢除整條《業權條例》第94條，並在《土地測量條例》（第473章）引入以《業權條例》第94條的現有條文為藍本的相關條文。我們會在即將引入的《土地業權（修訂）條例草案》下作出相應修訂，跟進有關工作。

5. 《業權條例》第94條旨在為土地擁有人提供途徑，向署長申請釐定所屬地段的土地界線，並將新圖則於土地註冊處註冊。根據《業權條例》第18(1)條，一份在業權註冊紀錄上提及的圖則，或一份在土地註冊處內備存的圖則，只應被視為顯示該圖則所關乎的註冊土地的大概位置及大概界線。第18(2)條進一步說明一份圖則在業權註冊紀錄上被提及的事實，或一份圖則在土地註冊處內備存的事實，並不構成對該圖則的準確性有任何保證或擔保。

議員的關注

6. 自從《業權條例》於2004年通過，政府已考慮過如何解決一些技術性的問題。在上次聯合小組委員會會議上，我們介紹了一些對上述立法工作的附加修改。這些初步建議的詳情，可參閱聯合小組委員會文件CB(1)2675/08-09(03)（夾附於附件）。

7. 在上次聯合小組委員會的會議上，議員曾就附加修改及其影響提出各種關注。這些關注綜合如下：

- (i) 當署長釐定的新圖則的面積描述與已在土地註冊處註冊的舊圖則或在政府土地契約中描述的土地面積有所不同，以致土地面積有所改變時，新圖則的法定地位是什麼？當新圖則與地契上的條款有衝突時，政府會怎樣做？其法律後果為何？
- (ii) 當有關土地擁有者不同意註冊新圖則，而把新圖則交予署長備存時（此後稱為「不被同意註冊的新圖則」），這圖則的法定地位是什麼？這做法對相關的業權轉讓交易有什麼法律含意？
- (iii) 至於把有關土地分割的附有土地界線圖的文書在呈交土地註冊處註冊前完成查核圖則，這程序會否耽擱業權轉讓交易的完成？

諮詢有關部門

8. 就議員的關注及意見，我們諮詢過有關部門及法律顧問的意見。他們的初步意見臚列如下：

細微改變的幅度

9. 在擬議的機制下，釐定地界時可對土地界線圖上所顯示的界線描述作出細微改變，但這些細微改變將不會超過根據《土地測量條例》所發出的實務守則中訂定可容許限差。這些細微改變的幅度各有不同。

10. 擬議機制是在自願的基礎下運作。申請將由土地擁有人提出，並需要同時提供書面確認，證明該申請獲得該土地所有擁有人同意。因此，釐定地界是需要取得有關土地擁有人的同意的。

被同意註冊及不被同意註冊的新圖則的法定地位

11. 舊圖則與被相關土地擁有人同意註冊的新圖則（此後稱為「被同意註冊的新圖則」）可在土地界線及面積的描述上有所分別。我們會考慮重新檢視這些被同意註冊的新圖則應否有取代備存於土地註冊處的舊圖則的效力。

12. 雖然我們認為備存於署長的不被同意註冊的新圖不會有任何法律效力或被理解為一份業權文件，但這新圖則會被容許查閱。我們需要仔細評估這安排對業權轉讓交易的法律含意。

有關土地分割地界圖則需要完成查核，才可於土地註冊處註冊其附有土地界線圖的文書的要求

13. 有關土地分割的土地界線圖需完成查核，才可以於土地註冊處註冊其附有土地界線圖的文書的要求，有機會影響個別業權轉讓交易的關鍵時間途徑。我們需要仔細思考這事宜。

整體

14. 由於這些觀點牽涉複雜的政策和法律問題，政府需要謹慎及詳細地研究。我們會在2009年12月7日的聯合小組委員會會議上補充我們最新的想法。我們會盡力在其後的聯合小組委員會會議上向議員作出更具體的回應。

**發展局
2009年12月**

2009 年 10 月 7 日

討論文件

立法會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

釐定地段界線

目的

本文件旨在向議員簡介政府當局就修訂《土地測量條例》（第 473 章）所採取的跟進行動。有關修訂是為了提供途徑，讓土地擁有人可透過類似《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）第 94 條所訂定的方式，向地政總署署長申請釐定地段界線，並將經此所得的圖則於土地註冊處註冊。

背景

2. 《業權條例》在 2004 年 7 月 7 日制定。第 94 條授權地政總署署長釐定土地界線。該條文只適用於納入《業權條例》規管的土地。由《業權條例》生效之日起至已批出的土地納入《業權條例》規管期間有十二年的過度期。在討論當時的《土地業權條例草案》時，政府當局曾向立法會表示會考慮在合適的條例中加入類似條款，以適用於尚未納入《業權條例》規管的土地。

3. 政府當局現擬在《土地測量條例》中引入釐定土地界線的條文，有關條文將同時適用於受《土地註冊條例》（第 128 章）（《土註條例》）規管的現有土地，以及納入《業權條例》規管的土地。就此而言，《業權條例》第 94 條將會廢除，並由透過制定《土地業權（修訂）條例草案》對《土地測量條例》作出的建議修訂所取代。

根據《業權條例》釐定地段界線

4. 根據《業權條例》第 94 條的規定，該條例適用的土地的擁有人可向地政總署署長申請要求釐定地段界線。在釐定地段界線時，倘若該地段的現有圖則並不存在或地政總署署長認為該地段的現有圖則不可接受，地政總署署長須進行土地界線測量並就該地段擬備新圖則，或通知土地擁有人僱用一名認可土地測量師對該地段進行土地界線測量並交付該地段的新圖則。倘若地政總署署長認為現有圖則或新圖則可予接受，則須在有關地段的擁有人同意下，安排將該現有圖則或新圖則於土地註冊處註冊。儘管如此，根據《業權條例》第 94(4)條的規定，如現有圖則或新圖則更改在土地註冊處內備存的土地界線圖上或任何政府租契上所顯示的地段界線或面積或量度數值，則地政總署署長不得釐定該地段的界線。此外，《業權條例》第 94(6)條將“釐定”一詞作狹義的界定，即就某界線而言，指在更新該界線的過程中，按適用情況加入方位、界線尺寸及座標，惟界線釐定實關乎確定一個地段的確實界線，而非純粹“加入”方位、界線尺寸及座標或“更新”舊資料。

《業權條例》第 94 條的不足之處

5. 我們察覺到《業權條例》第 94(4)條及第 94(6)條會令地政總署署長無法受理許多“現有”土地的界線釐定申請，因而局限了界線釐定制度的效用。此外，這些條文亦與較舊契約中有關界線釐定的慣常一般條件不一致，有關的規定如下：

“在簽發官契前，...署長須釐定地段的界線（他所作的是最終決定）。如地段面積較地段詳情表所訂明者多或少，承批人就此而支付或獲發還的款項，會按署長所釐定的比率計算...”

6. 在釐定地段界線時，地政總署署長會按照現行的測量規格與精確度標準，運用最新的測量技術及測量設備進行量度。不過，由於多年來測量的技術、設備及精確度標準有所改良，儘管地界點的位置維持不變，現時量度任何兩個地界點的距離，很可能與比如說 50 年前利用舊有測量技術、粗陋測量設備及不同座標系統所量度出來的結果有輕微差別（例如幾厘米之差）。

7. 鑑於現時存於土地註冊處及根據《土註條例》註冊的許多土地界線圖均在數十年前根據當時所存地圖或準確度較低的測量數據所製備，或由政府專業土地測量師以外的人士擬備，倘若不容許地政總署署長在釐定地界的過程中按較準確的量度數據對土地界線圖作出任何細微的修改，則地政總署署長可釐定界線的地段數目顯然不多。

8. 再者，《業權條例》第 94 條並沒有豁免地政總署署長可因資料不足(例如失圖據地段個案)而無須作出地段界線的釐定。《業權條例》第 94 條亦沒有條文訂明，倘若地政總署署長未能就安排現有圖則或新圖則在土地註冊處註冊而取得土地擁有人的同意時，有關的現有圖則或新圖則應如何處理。此外，《業權條例》第 94 條也沒有條文規定，土地擁有人必須向地政總署署長交付測量記錄圖和認可土地測量師就進行土地界線測量所作的報告，但這些資料對地政總署署長決定認可土地測量師擬備的土地界線圖是否可以接受至為重要。

根據《土地測量條例》釐定土地界線的擬議制度

9. 根據《土地測量條例》設立的釐定土地界線制度，將會在《業權條例》第 94 條的基礎上制訂，並會同時適用於受《土註條例》規管的土地和《業權條例》下的註冊土地。為彌補上文第 5 至第 7 段所述的不足之處，我們擬授權地政總署署長，在考慮到現時有更準確的量度數據和資料，以及根據《土地測量條例》所發出實務守則中(將會)載列的接受準則，接受某現有圖則或新圖則(可由認可土地測量師擬備並經地政總署署長核實，或由地政總署署長擬備)，並在取得毗鄰地段擁有人同意的情況下，安排將該現有圖則或新圖則在土地註冊處註冊，儘管該現有圖則或新圖則會令土地註冊處備存並根據《土註條例》或《業權條例》註冊的任何土地界線圖上所示的方位、界線尺寸及座標出現細微的改變。

10. 我們亦會加入條文，訂明某地段的現有圖則或新圖則(可由認可土地測量師擬備並經地政總署署長核實，或由地政總署署長擬備)在地政總署署長根據《土地測量條例》釐定土地界線並安排進行註冊後，取代土地註冊處備存並根據《土註條例》或《業權條例》註冊的任何土地界線圖，因為若非如此，地政總署署長所釐定的土地界線便沒有實際用途。

11. 此外，我們會加入新條文，訂明即使地政總署署長未能就安排現有圖則或新圖則在土地註冊處註冊而取得地段擁有人的同意或（如適用）毗鄰地段擁有人的同意，地政總署署長仍可保留其認為可以接受的地段現有圖則或新圖則，以供任何人士查閱。此外，為方便查核由認可土地測量師擬備的新圖則，我們會規定土地擁有人在向地政總署署長交付新圖則時，一併提交相關的測量記錄圖和由認可土地測量師就土地界線測量擬備的報告。

12. 我們還會賦權予地政總署署長，以便署長可授權公職人員進入毗鄰地段，查核認可土地測量師就有關地段所擬備的新圖則或在有關地段進行必要的土地界線測量工作。在行使此項進入權力時，地政總署署長會就有關擬進入毗鄰地段的行動給予最少 14 天的事先通知，而通知書上必須說明進入行動的目的和在毗鄰地段範圍內進行的工作。

對《土地測量條例》作出的相關修訂

13. 為確保釐定土地界線的工作屬地政總署署長的職責範圍，我們會修訂土地測量監督的職能，以加入釐定土地界線的職能。為確保土地界線測量標準的監控工作的一致性並更具成效，我們會修訂《土地測量條例》第 30(4)條（該條文規定認可土地測量師須在作出土地分割的相關文書遞交土地註冊處以供註冊後，將土地界線圖以及測量記錄圖存放於土地測量監督處），規定在有關文書連同經核實及蓋章的土地界線圖一併遞交土地註冊處以供註冊前，認可土地測量師必須將土地界線圖、測量記錄圖及就土地界線測量所作的報告交付土地測量監督查核，使該條文符合參照《業權條例》第 94 條而制定的新條文。由於第 11 段所述“就土地界線測量所作的報告”（與《土地測量條例》第 30(6)(d)條所述的大致相同）是一份重要文件，載有所找到的界線證據及在某特定土地界線測量中如何釐定土地界線的理據等資料，因此我們會將其納入為根據《土地測量條例》第 2 條界定的“土地界線記錄”所指的項目。我們會考慮如何因應上文相應地更新《業權條例》附件 3 第 146 條。我們亦會修訂《土地測量條例》第 31 條，訂明土地測量監督可准許任何人士（而非只是認可土地測量師或其僱員）查閱任何土地界線記錄，並向任何人士（而非只是認可土地測量師或其僱員）提供任何土地界線圖、測量記錄圖及就土地界線測量所作報告的副本，惟有關人士必須繳交訂明費用。此外，

我們會擴大《土地測量條例》第 33(1)條的涵蓋範圍，確保政府或任何人員均無須因履行釐定土地界線的職能而承擔任何法律責任。

14. 對《土地測量條例》作出的修訂，會以相應修訂的形式包含在《土地業權（修訂）條例草案》中。

對財政的影響

15. 地政總署署長會以收回成本的原則處理有關釐定土地界線的申請。對於地政總署署長認為現有圖則可以接受的個案，土地擁有人將須繳付一筆費用，以償付地政總署署長在查索、審核和安排在土地註冊處註冊該圖則所涉及的成本。對於土地擁有人須委聘認可土地測量師進行土地界線測量的個案，地政總署署長會就查核、批准和安排在土地註冊處註冊該份由認可土地測量師擬備的圖則，按收回成本的原則收取費用。對於由地政總署署長進行土地界線測量的個案，土地擁有人將須繳付一筆費用，以償付地政總署署長在進行土地界線測量、擬備圖則和安排將該圖則在土地註冊處註冊所涉及的成本。無論如何，土地擁有人必須承擔與土地界線圖在土地註冊處註冊有關的費用。

徵詢意見

16. 請議員備悉本文件的內容，並就我們對以上政策提出的初步構思發表意見。

發展局
2009 年 9 月