

資料文件

立法會發展事務委員會

土地登記冊內的個人資料

目的

麥美娟議員曾於 2015 年 12 月 14 日致函立法會發展事務委員會主席，對放債人及金融中介機構濫用土地註冊處紀錄內個人資料的情況表示關注。本文件旨在闡述政府對有關事項的回應。

政府的回應

土地註冊處處長的法定職能

2. 土地註冊處是根據《土地註冊條例》（第 128 章）和《土地註冊規例》（第 128A 章）為影響土地的文書辦理註冊及為公眾提供查冊服務的公共辦事處。正如《土地註冊條例》的詳題和弁言所載，土地註冊處備存土地登記冊和提供土地紀錄予公眾查冊，目的是為防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。根據《土地註冊規例》第 21(1)條的規定，土地註冊處處長在接獲任何人士的查冊要求和繳付所規定的費用後，便須向該人士提供所要求的土地紀錄。

查冊服務的現行安排

3. 現時，公眾人士可通過以下途徑查閱土地註冊處的紀錄：

- (a) 網上提供的「綜合註冊資訊系統」 — 現時，逾 90%的查冊服務是通過「綜合註冊資訊系統」於網上提供。使用者以信用卡或繳費靈繳付規定的費用後即可取得紀錄副本。使用者亦可向土地註冊處申請成為登記用戶，以每月自動轉帳形式繳付查冊費用；

(b) 親身前往土地註冊處位於金鐘的客戶服務中心或新界查冊中心使用櫃位和自助查冊終端機查冊 — 使用者可於櫃位或終端機取得紀錄副本。使用櫃位查冊服務的人士可以現金、支票、信用卡或易辦事繳費，而使用自助查冊終端機者則可以信用卡、繳費靈或八達通卡繳費。

4. 繳付規定費用後可供查閱的紀錄包括：土地登記冊、註冊摘要及影響土地的註冊文件，例如買賣協議、轉讓契約、按揭及法定押記、批地文件、法定通告及命令等。

5. 現時土地註冊處每天提供逾 20 000 次查冊服務，當中大約 75%來自網上查冊的登記用戶。至於餘下 25%的查冊服務，大約 15%是由網上非登記用戶使用，10%則屬於櫃位查冊服務及自助查冊服務。使用者包括需要土地註冊處的紀錄以辦理物業交易和轉易事宜的律師行、地產代理及金融機構。

土地註冊處紀錄內的個人資料

6. 土地註冊處的紀錄可能載有個人資料，須受《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）（《私隱條例》）所規限。根據《私隱條例》，除非得到資料當事人自願和明確的同意，個人資料只限用於收集時述明的目的或直接相關的目的。如有違反該條例的情形，個人資料私隱專員（私隱專員）可根據《私隱條例》賦予的權力發出執行通知，指令有關資料使用者糾正該項違反行為，以及（如適用的話）防止該項違反行為再次發生。在《私隱條例》下，任何有關資料使用者獲送達執行通知而違反該通知，即屬犯罪，可處以罰款及監禁¹。

7. 為加強土地註冊處查冊服務使用者對必須適當使用土地註冊處的紀錄及遵守《私隱條例》的意識，土地註冊處於過去多年實行了下列行政措施：

¹ 根據《私隱條例》第 50A(1)條，資料使用者違反執行通知，即屬犯罪—

(a) 一經首次定罪 —

(i) 可處第 5 級罰款及監禁 2 年；及

(ii) 如罪行在定罪後持續，可處每日罰款 1,000 元；及

(b) 一經再次定罪 —

(i) 可處第 6 級罰款及監禁 2 年；及

(ii) 如罪行在定罪後持續，可處每日罰款 2,000 元。

- (a) 土地註冊處已在辦事處張貼通告，提醒查冊人士使用土地紀錄提供的資料時必須符合《私隱條例》的規定；
- (b) 「綜合註冊資訊系統」及土地註冊處辦事處的自助查冊終端機，均規定使用人士必須事先表明同意有關使用服務的「條款及條件」（當中的限制條款訂明，所提供的資料不得用於任何違反《私隱條例》的活動），其查冊要求才會被接納；
- (c) 向使用者提供的土地登記冊資料載有備註，闡述編製紀錄的目的，以及使用有關資料須受《私隱條例》規限。「綜合註冊資訊系統」的使用者在其查閱土地註冊處紀錄的要求被確認後，上述備註亦會向有關使用者展示。

加強保障土地註冊處紀錄內個人資料的進一步措施

8. 土地註冊處的紀錄有重要功能，可防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及就包括物業交易及轉易事宜提供追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。正如上文第 5 段所述，現時律師行、地產代理、金融機構及其他公眾人士每日進行逾 20000 次查冊。鑑於土地註冊處的紀錄有重要功能且公眾對查閱紀錄的需求龐大，因此在引入任何或會影響進行合法查冊的便利程度及效率的措施前，必須審慎行事。任何有關措施必須與其目標相稱，不可對基於合法理由而須進行查冊的公眾人士構成不必要的不便。此外，任何有關措施的實際可行性及其他影響，例如對土地註冊處資源及提供服務的影響，均須予以考慮。

9. 正如上文第 6 段所述，土地註冊處紀錄所載的個人資料，須受《私隱條例》規限。私隱專員獲《私隱條例》授權對違反《私隱條例》的行為採取執法行動。如有任何懷疑違反《私隱條例》的個案涉及公眾人士查閱土地註冊處的紀錄，土地註冊處將轉介有關個案予私隱專員跟進。現時，我們無計劃針對濫用土地註冊處紀錄內個人資料修訂《土地註冊條例》以增設額外制裁措施。

10. 土地註冊處會繼續探討可行的行政措施，以加強保障土地註冊處紀錄內的個人資料。舉例來說，土地註冊處正計劃將上文第 7(b)段所述的措施擴展至使用櫃位查冊服務的人士，要求他們確認有關查冊目的之備註及使用土地紀錄提供的資料須受《私隱條

例》的規限，方可提出查冊要求。土地註冊處正着手進行該擬議改善措施的籌備工作，並會視乎擬議措施的成效，與私隱專員探討可行的辦法，根據《私隱條例》加強保障土地註冊處紀錄內的個人資料。

發展局

2016 年 2 月