

對地政總署及土地註冊處的投訴

調查報告摘要

投訴

二零零零年，投訴人發現，其所擁有的一幅新界土地，在他全不知情的情況下，被錯誤登記於某四名人士名下。於是，他向地政總署轄下某分區地政處查問該地段的業權，但該處未有妥善回應。同年，投訴人要求土地註冊處更正土地註冊記錄，但亦不獲受理。

2. 四年後，投訴人委託律師要求地政處跟進，同時要求土地註冊處更正記錄，但地政處直至二零零七年，才表示不能更正有關記錄，而土地註冊處亦覆稱並無責任糾正該項錯誤。

3. 因此，投訴人向本署投訴上述兩部門未有協助他解決問題。

事件經過

4. 投訴人自一九六三年購入事涉地段後，從未有轉讓。但是，在一九七五年，當時的新界民政署某分區理民府轄下「物業轉易手續櫃位服務」*的職員誤把事涉地段納入送贈轉讓契約（「事涉契約」）及其註冊摘要（「事涉註冊摘要」）內，把另四名人士於土地登記冊上列為該地段的業主。

5. 二零零零年，投訴人因收不到事涉地段的差餉繳費通知書，向地政處查詢，才發現事涉地段業權竟曾被更改；他遂向該處投訴。地政處只表示，假如他的業權被非法侵佔，他應徵詢律師的意見。

* 自九十年代初至今，「物業轉易手續櫃位服務」已交由地政總署負責處理。

6. 二零零四年，投訴人的律師向地政處查詢。由於事情涉及土地註冊處的記錄，地政處把個案轉介該處。土地註冊處迅即通知投訴人的律師，表示事涉註冊摘要由理民府擬定，該處無權修訂有關記錄。
7. 二零零四年至二零零五年期間，投訴人的律師四度致函要求地政處跟進，但地政處於二零零六年才徵詢內部法律意見。
8. 地政處內部法律意見認為，若理民府誤把事涉地段納入事涉契約內，政府有責任更正錯誤，並應由土地註冊處處理。
9. 因此，地政處於二零零七年諮詢土地註冊處。後者覆稱，香港法例第 128 章《土地註冊條例》並沒有賦予該處處長撤銷註冊文件記錄的權力。
10. 地政處遂再徵詢內部法律意見。法律意見表示由於沒有事涉契約的副本，遂不能肯定有關錯誤是否只出現於事涉註冊摘要，甚或事涉地段根本有否被錯誤轉讓。由於政府並非事涉契約的當事人，地政處不能糾正有關錯誤，投訴人須採取法律行動更正註冊處記錄。地政處遂按此回覆投訴人的律師。

地政總署的回應

11. 地政總署表示，若投訴人能確證事涉地段被錯誤納入事涉契約內，地政處會尋求方法改正有關錯誤。另一方面，若投訴人能找到事涉契約的當事人，以書面確認他們並不擁有事涉地段的合法業權，投訴人可委託律師憑藉有關確認書到土地註冊處註冊。
12. 二零零八年，地政處告知投訴人上述方案。由於事涉註冊摘要上列有四名人士為業主，因此，投訴人須聯絡他們，要求他們書面確認在事涉地段並無合法業權。

土地註冊處的回應

13. 根據《土地註冊條例》，土地註冊處主要負責備存土地登記冊，並無權力更正或刪除已註冊文書內容的謬誤。該處表示，沒有於二零零零年收到投訴人要求更正土地註冊記錄內有關錯誤。

14. 經本署介入後，土地註冊處仔細覆檢投訴人的個案。該處指出，雖然投訴人可主動以申請法庭命令等方式更正有關記錄，但程序相當繁複。畢竟，錯誤是理民府造成，政府總體上應有責任更正。

15. 在既無法例可依循，亦不能修訂事涉契約的文書之情況下，土地註冊處採取前所未有的行動，註冊一份由該處人員作出的法定聲明，就事涉註冊摘要對事涉地段的錯誤註冊給予詮釋，以更正事涉地段的土地登記冊，顯示投訴人為事涉地段的業主。

本署的評論

地政總署方面

16. 這宗個案涉及頗複雜的法律問題，地政處需時澄清，本屬未可厚非。然而，投訴人的律師於二零零四年至二零零五年期間四度致函該處，要求跟進事件及查詢進展，而該處至二零零六年一月才開始徵詢法律意見，本署則認為是延誤過久，實屬行政失當。

17. 此外，本屬投訴人的物業，在其全不知情的情況下被轉名，他已為此費盡精神和時間；若尚要他採取法律行動更正事涉物業的註冊記錄，實於理不合。無論事涉契約是否亦有出錯，但事實上有關註冊摘要及現有土地記錄均不正確，對投訴人造成不公和困擾。政府實有責任矯正當日理民府職員所犯的錯誤。地政總署理應及早主動協助投訴人，積極與註冊處共同研究如何更正錯誤。

18. 基於以上所述，申訴專員認為，對地政總署的投訴**成立**。

土地註冊處方面

19. 土地註冊處本來並無權責更正註冊文書內容的錯誤，然而，該處終能深明大義，以嶄新手法，協助投訴人解決理民府所造成的問題。雖這未能一蹴而就，但該處實已全力以赴，悉心思考，以至突破限制，為民解困，且顧全政府畢竟是一個整體的概念，並不拘泥於事必由地政當局矯正。

20. 因此，申訴專員認為，投訴人對土地註冊處的投訴**不成立**。

建議

21. 申訴專員建議地政總署：

- (i) 盡快與土地註冊處商討日後如何合力處理同類個案，以免延誤及令事涉人士飽受不公。
- (ii) 訓示職員，須積極主動處理市民的訴求，盡力提供協助，妥善解決問題。

22. 地政總署接納本署的建議。

申訴專員公署

二零零九年十月