

## 《土地業權條例草案》條例草案委員會

### 轉制機制

### 補充資料

#### 目的

應條例草案委員會在2003年4月23日及5月5日舉行的第三及第四次會議上提出的要求，本文件為轉制機制文件（立法會文件編號CB(1)1464/02-03(04)）提供補充資料。

#### 衡平法上的權益及沒有註冊的權益

2. 上述轉制文件第26(b)段列述衡平法上的權益及沒有註冊的權益的法律效力。委員要求政府詳加闡釋轉制的建議，並說明根據有關建議如何處理不同的個案，包括 Wong Chim-ying v Cheng Kam-wing 一案。委員會又要求政府就建議對現行普通法慣例的影響提供意見。

3. 根據現行法例，付出有值代價及在沒有獲通知情況下取得土地的法定產業權的真誠買方，不會受土地的任何衡平法上的權益及沒有註冊的權益規限。

4. 沒有註冊的衡平法上的權益的例子如下一

- (a) 交存業權契據的衡平法上的按揭；
- (b) 透過分擔樓價而產生的衡平法上的權益；及
- (c) 藉提名的歸復信託產生的衡平法上的權益。即先前

的買方已支付樓價，但提名另一人簽立轉讓契。

5. Wong Chim-ying v Cheng Kam-wing 一案（民事上訴案件編號：1990 年第 75 號）顯示分擔樓價所產生的衡平法上的權益的法律地位。該案件的案情概述如下。

(a) **案情**

案中丈夫 Cheng Kam-wing 負責婚姻居所的樓價，但物業單位是以其妻的名義購入。案中妻子在丈夫不知情的情況下，把單位售予 Wong Chim-ying，並在簽立轉讓契後兩天潛逃。Wong Chim-ying 申請管有該單位。

(b) **判決**

法庭裁定—

(a)由於 Cheng Kam-wing 已支付樓價，因此他擁有物業的衡平法上的權益；

(b)視察該單位時，Wong Chim-ying 的女兒知道案中丈夫和妻子共同佔用該單位，但沒有查詢該丈夫的權益事宜。因此，Wong Chim-ying 被推定知悉案中丈夫在該單位擁有的權利。

(c)Wong Chim-ying 為 Cheng Kam-wing，案中丈夫，以信託形式持有單位，而 Wong Chim-ying 須把該單位轉移予 Cheng Kam-wing。

6. 根據《土地業權條例草案》，情況會是如下。

(a) 如首次註冊土地是在以有值代價的首次轉讓時作

出，則任何沒有註冊的衡平法上的權益不可針對土地強制執行。在涉及類似 Wong Chim-ying 案件情況個案的丈夫，不可申索土地的任何權益。由提名而產生的衡平法上的按揭及衡平法上的權益，也不可針對土地強制執行。

- (b) 如首次註冊土地是在並非以有值代價的首次轉讓時或在擁有人自願提出申請時作出，則沒有註冊的衡平法上的權益可繼續針對土地強制執行。然而，在土地出售予付出有值代價的買方後，這些衡平法上的權益不可再針對土地強制執行。

因此，如土地首次註冊是在並非以有值代價的首次轉讓時或在擁有人自願提出申請時作出，則涉及類似 Wong Chim-ying 案件情況個案的丈夫，可以強制執行他的權益。然而，當物業售予付出有值代價的買家後，他的權益便不可予以強制執行。同樣原則適用於衡平法上的按揭及提名產生的衡平法上的權益。

## 強制註冊

7. 條例草案委員會曾問及是否有條文強制規定新的交易必須註冊。有關情況如下。

8. 條例草案第 12(1)條述明土地首次註冊的申請須由承讓人於生效日期當日或之後土地首次轉讓之時提出。“須”一字施加一項強制規定，即承讓人必須申請土地首次註冊。

9. 再者，條例草案附表 2 第 72 段訂明在《土地註冊條例》加入第 23(1A)及 23(1B)兩項新條款以產生下述效力-

- (a) 除非符合下列條件，否則土地註冊處處長不得將《土地業權條例》第 12 條所述的首次轉讓註冊 -
  - (i) 律師已證實妥善業權證明書不能就該土地而發出；
  - (ii) 該土地有《土地註冊條例》所述的暫止註冊契約；或
  - (iii) 將該土地首次註冊的申請已經被拒絕；及
- (b) 土地註冊處處長不得根據《土地註冊條例》將任何關乎《土地業權條例》的註冊土地的文書註冊。

10. 上述條款的作用為：除第 9(a)段所述情況外，承讓人在土地首次轉讓之時，須根據《土地業權條例草案》申請土地首次註冊。

#### **第 12(4)條所述"土地"的定義**

11. 在條例草案委員會第四次會議上，我們告知委員政府打算修訂第 12(4)條“土地”的定義。我們建議把定義修訂為-

““土地”不包括有以下情況的地段部分—

- (a) 該地段已拆分為不分割份數；及
- (b) 該部份並未獲編配土地的不分割份數。”

**公契**

12. 條例草案委員會曾問及如何把由公契設立的權利和地役權註冊。條例草案第 51 條述明這方面的規定。公契的註冊須藉以下方式進行：將公契註冊為產權負擔，以及在業權註冊紀錄上將公契的詳情記入。有關公契會紀錄在業權註冊紀錄產權負擔欄內，該欄會記有公契的詳情、日期和註冊日期。

13. 第 51 條又訂明凡公契中訂定影響註冊土地或註冊長期租契的任何地役權、權利或契諾，則該公契的註冊即完成該等地役權、權利或契諾的註冊。換言之，該等地役權、權利或契諾會獲註冊，並且由公契註冊日期當日享有優先次序。

2003 年 6 月

房屋及規劃地政局