

立法會 *Legislative Council*

立法會LS141/02-03號文件

知悉原則與《土地業權條例草案》

在2003年6月19日《土地業權條例草案》委員會會議上，余若薇議員質疑，知悉原則在新的業權註冊制度下會否適用，並要求法律事務部研究此事。法案委員會主席指示本部闡明有關事宜，並就該等事宜提供書面意見，以便政府當局作出回應。本部謹遵照上述指示擬備此文件。

知悉原則

2. 所謂“知悉原則”，是一項傳統上主要關乎對立產權的優先次序的原則。關於該原則的施行，有一項經典陳述可見於 **Browne-Wilkinson** 勳爵在 *Barclays Bank plc* 訴 *O'Brien* [1993] 1 AC 180 一案中的判詞(第195至196頁)：“知悉原則為衡平法的中心。在有兩方無辜者均享有權利的情況下，如在後取得權利的一方知悉另一方已在先取得有關權利(實際知悉)，或假若他有採取適當步驟，便理應發現如此情況(法律構定的知悉)，則在先取得的權利會凌駕於在後取得的權利。特別要指出的是，如堅稱不受另一方在先取得的權利規限的一方得悉某些事實，以致他理應就這些事實查詢是否有另一方可能享有該權利，而他又沒有作出如此查詢，或採取合理步驟核實該項在先取得的權利是否存在，他對該項在先取得的權利便會有法律構定的知悉，而且受有關權利所規限。”

3. 在 **Browne-Wilkinson** 勳爵的陳述中，有一項更為基本的原則未有明確提及：就任何居先的衡平法上權益的擁有人或產權負擔持有人的申索而言，法律產業權的真誠買方可以其已付出有值代價而並不知情，作為一項絕對、沒有規限且無可辯駁的抗辯理由。知悉原則須按此基本原則方可理解。

就香港的物業轉易情況而言

4. 作為普通法制度的一部分，知悉原則及上述基本原則均在香港適用。就香港的物業轉易情況而言，知悉原則的適用範圍已由《土地註冊條例》(第128章)作出修改。《土地註冊條例》第3(2)條規定，凡所有契據、轉易契及其他文書和判決沒有作出註冊，對於就同一幅地、物業單位或處所付出有值代價的其後真誠買方或承按人，在所有用意和目的上均絕對無效。因此，根據現行的契據註冊制度，任何影響土地的未註冊文書或判決，均不會影響已將轉讓或按揭註冊的其後真誠及付出有值代價的買方或承按人，即使他知悉有關的未註冊文書或判決。

5. 知悉原則的表面廢止不適用於不能註冊的衡平法權益或權利。*Wong Chim-ying* ([1990] 2 HKLR 111)一案可充分說明此點。在該案中，Wong向一名女士購買一個樓宇單位，而根據在土地註冊處註冊的最後轉讓契據，該女士為該樓宇單位的購買人。其實，該樓宇單位全以該女士的丈夫的金錢購買。他除支付首期付款外，亦每月繳付按揭分期付款。Wong的女兒曾到過該樓宇單位，知悉除該女士外，亦有人佔用該樓宇單位。Wong並無就該樓宇單位的其他佔用人的權益作出查詢。在買賣完成後，該女士潛逃，而其丈夫拒絕將該樓宇單位交予Wong。Wong隨後展開法律程序，以求取得該樓宇單位。法庭裁定，由於該名丈夫對該樓宇單位擁有不能註冊的衡平法權益，而Wong又對其權利有法律構定的知悉，故Wong須受該名丈夫的權益所規限。Wong被裁定有法律構定的知悉，因為她理應採取合理步驟，就該樓宇單位的其他佔用人的權益作出查詢，但她沒有這樣做。

《土地業權條例草案》的規定

6. 政府當局在2003年6月19日法案委員會會議上提出意見，認為如在業權註冊制度下發生同樣事情，買方便不受該名丈夫的權益所規限。該名丈夫的衡平法權益並無註冊，因此付出有值代價的其後購買人便不受其權益所規限。這方面出現兩項難題。首先，一如余若薇議員指出，決定買方是否受到約束的，並不是買方付出有值代價這事實，而是買方是否知情。其次，政府當局在同一會議上亦承認，信託雖不能予以註冊，但仍可設立，只不過並非在業權註冊制度下設立而已。並不完全清晰的是，就註冊土地相對於在業權註冊制度以外設立的衡平法權益而言，知悉原則會否適用。

7. 要確實知道在業權註冊制度下有關情況將會如何，存在一定困難，而部分困難源於條例草案並無清楚訂明，除擁有人的姓名及警告書外，業權註冊紀錄內的其他記項會有何效力。條例草案第25條的涵義似乎是，每名其後擁有人均會當作已知悉有關記項，故因而知情。此外，條例草案第30條明確規定，如受託人將該土地、押記或租契處置轉予付出有值代價的真誠買方構成違反信託，但該買方對有關的違反信託並不知情，則不得因該項處置構成違反信託而將該項處置廢除。該兩項條文似乎意味知悉原則仍極為相關。

8. 假如本部所述正確，知悉原則會在業權註冊制度下適用，則結果可以是令人相當驚訝。就以上文第5段所述*Wong Chim-ying*一案的情況為例。該名妻子其實以受託人的身份出售樓宇單位。買方如沒有就該樓宇單位內其他佔用人的權益作出適當查詢，便會對她的丈夫的實益權益有法律構定的知悉。除非買方曾詢問該名丈夫，而他又同意出售該樓宇單位，買方便會對該名妻子違反信託有法律構定的知悉。在引用條例草案第30條時，同樣的事情會在業權註冊制度下導致相同的結果。買方不會獲得幫助。

9. 若政府當局的立場是，除條例草案第25及30條另有規定外，知悉原則就註冊土地而言將告廢除，則條例草案並無明確就此作出規定。

10. 由於知悉原則是有關買方付出有值代價而並不知情這項基本原則的必要部分，如政府當局擬就註冊土地完全廢除知悉原則，這做法是不可想像的。如上文第9段所述是政府當局的真正意向，則該原則廢止的適用範圍，必須以只可憑藉在業權註冊制度下註冊所作出的處置為限。此外，亦可能需要考慮加入條文，以便可依據條例草案第25條載入記項，令他人得以知悉。

11. 若條例草案是就註冊土地完全廢止知悉原則，這將意味實際上把上述規管有關土地對立產權的買方付出有值代價而並不知情的基本原則廢除。呈遞註冊申請的日期將成為決定對立權利的優先次序的唯一準則(條例草案第33(1)條)。條例草案所訂的業權註冊制度，只規管在該制度下註冊的權益的優先次序。只憑非同意警告書聲稱擁有的任何權益，除非在其後獲得註冊或屬法庭命令的標的，否則似乎不會對其後的任何交易有任何效力。換言之，凡其“純屬衡平法上的權益”或衡平法權益不能在業權註冊制度下註冊的人士，全部均會受到影響。

立法會秘書處
法律事務部
2003年6月24日