

《土地業權條例草案》條例草案委員會
警告書、制止令及限制令

目的

本文件就在第 11 次會議上提出的須跟進事項的第 8(a)、(b)及(d)段作出回應，詳細闡釋《土地業權條例草案》訂明關於警告書的註冊，以及制止令和限制令的適用範圍。

背景

現行制度

2. 根據契約註冊制度，很多的土地所有權益，都是在沒有文件或書面證據的情況下，透過某人的行為或藉法律的施行而產生。這些權益一般稱為“非書面土地權益”或“非書面衡平法權益”；當用於註冊事宜時，則稱為“不可予註冊權益”。根據“知情原則”，所有人都受非書面權益的約束，付出有值代價購入法定產業權而不知悉該等權益的真誠買方除外。以下是非書面權益的例子，但這些例子並非詳盡無遺：-

- (a) 屬 *Wheeldon 訴 Burrows (1878)*規則內訂明的隱含地役權；
- (b) 衡平法上必要的地役權；
- (c) 藉逆權管有而取得的業權；
- (d) 藉只存放業權契約而沒有任何書面備忘錄而作出的衡平法上的押記；
- (e) 由歸復信託或法律構定信託引致的實益權益；及
- (f) 藉所有權上不容反悔原則產生的土地權益。

新制度

3. 在業權註冊制度下，第 2(a)、(b)及(c)段的不可予註冊權益會界定為“凌駕性權益”，並且根據條例草案第 24 條不須註冊而可獲得保護。基本上，買方視察物業時，這些屬非書面權益的事項應相當明顯。

4. 只存放業權契約以作為抵押的做法(第 2(d)段)在業權註冊制度下會變得過時，因為須透過將處置註冊才會產生註冊土地的權益。

5. 不屬凌駕性權益的非書面衡平法權益(例如 2(e)及 2(f)段)，不會在業權註冊制度下具有任何地位。然而，條例草案提供多個以往沒有的方法，讓

擁有該等權益的人保護其權益，這些方法包括“非同意警告書”(由申請人提出)，“制止令”(由法庭發出)或“限制令”(由土地註冊處處長發出)。

‘非同意警告書’、‘制止令’及‘限制令’的特點及法律效力

非同意警告書[第 70(3)條]

6. 任何人對某註冊物業要求享有權益，都可申請將一份非同意警告書註冊。土地註冊處處長可要求該人出示支持申請的證據[第 70(8)條]，例如用作澄清聲稱享有的權益的證據。如處長認為該警告書並非必要或記入並非以非同意警告書提出的記項已能達到該警告書的目的，他可拒絕將警告書註冊[第 70(10)條]。

7. 清盤呈請及待決案件(即待決訴訟)會被視作可註冊為非同意警告書的事項[第 70(3)(b)及(12)條]。

8. 非同意警告書不會禁止進一步交易或記入影響業權的記項[第 71(2)條]，然而，如有關申索最終獲確立為有效申索，則新買方須受該非同意警告書保護的有關申索或權益所限制[第 25 條]。

9. 當透過非同意警告書申索的權益獲確立和註冊時，該權益的優先次序會追溯至該非同意警告書的優先次序，並按該非同意警告書本身的優先次序而具有效力[第 33(7)(c)條]。這一點是非同意警告書較制止令或限制令的主要優勝之處，因為制止令和限制令兩者都不可追溯優先權。

10. 非同意警告書可應註冊擁有人的申請刪除[第 72(1)(b)(iii)條]。任何人錯誤地並且無合理因由呈遞或保持一份非同意警告書，都有責任向受不利影響的一方賠償損失及損害[第 73 條]。

法庭制止交易[第 74 條]

11. 法庭在接獲申請後，可作出命令制止任何交易註冊[第 74(1)條]，而土地註冊處處長須將該命令註冊為“制止令”[第 74(2)條]。制止令可：

- (a) 維持一段指明時間；
- (b) 維持直至某事件發生之前，例如未成年人已屆成年、得到某特定人士的同意等；或
- (c) 概括而言維持直至法庭作出進一步命令之前[第 74(1)條]。

12. 在制止令獲註冊的期間，任何抵觸該制止令的交易均不得註冊[第 75 條]。處長可以在下述三個情況下刪除制止令[第 76 條]：

- (a) 如該段指明時間已屆滿；

- (b) 如該指明事件已發生(例如已達該指定年齡，某一方已收取款項或給予同意); 或
- (c) 有關註冊土地或註冊押記已由承押記人賣出(除非該宗售賣本身是受該命令制止)。

13. 否則，制止令只可由法庭的另一命令刪除[第 76 條]。

14. 將制止令註冊不可以帶給指稱的申請或權益優先權的追溯力。

土地註冊處處長限制交易[第 77 條]

15. 土地註冊處處長可作出命令(“限制令”)禁止所有交易或就某宗交易附加條件。該等命令只可在他接獲經證實並信納享有該土地權益的人的申請後，並在他進行他認為合適的查詢和聆聽他認為合適的人的陳詞後，信納註冊擁有人的權力應受到限制，才可作出[第 77(1)條]。限制令可：

- (a) 持續一段指明的時間；
- (b) 持續至某事件發生為止，例如未成年人已屆成年、得到某特定人士的同意等；或
- (c) 概括而言持續至處長作出進一步命令為止[第 77(2)條]。

16. 在限制令仍然生效期間，除非得到處長的同意或法庭進一步作出命令，任何抵觸限制令的交易，均不得註冊[第 78(2)條]。

17. 處長在作出限制令後，會向有關擁有人發出限制令的通知書[第 78(1)條]。

18. 法庭和處長均有權應擁有人或有利害關係的人的申請，刪除或更改限制令(如處長或法庭覺得這樣做是公正的話)[第 79 條]。在處長決定刪除或更改限制令前，他必須給予受該限制令影響的人陳詞機會[第 79(1)(b)條]。

19. 限制令不會為指稱的申索或權益帶來優先權的追溯力。

信託

20. 如現時的《土地註冊條例》一樣，條例草案沒有強制規定信託個案的文件必須註冊。附件的例子說明在業權註冊制度下，未成年人的權益如何受到多個註冊方法的保障。將限制令或制止令註冊，可避免受託人濫用出售物業的權力。

21. 土地註冊處可在註冊申請的指引及表格內，加入適當註釋或備註，提醒成立信託的人及其代表律師可供註冊的選擇(如擬限制受託人出售物業的權力)。政府認為沒有必要制定強制將限制令註冊的條文。

上訴

22. 第 89(1)條訂明因處長根據條例草案作出的決定(彌償申索的決定除外)而感到受屈的人，可在有關決定作出後 30 日內或該獲延長的時期內，以指明的格式向原訟法庭遞交上訴通知。“決定”包括指示、命令、規定或要求、決定或裁定，以及拒絕[第 89(6)條]。

23. 這項上訴程序可適用於以下處長的決定，但下表並非詳盡無遺： -

- (a) 根據第 70(9)條將警告書註冊的決定；
- (b) 根據第 70(8)條提供支持將警告書註冊的證據的要求；
- (c) 拒絕將警告書註冊[第 70(10)條]；
- (d) 根據第 72(1)(b)(iii)條刪除非同意警告書的決定[第 72(1)(b)(iii)條]；
- (e) 根據第 76 條拒絕刪除制止令；
- (f) 根據第 77(1)(e)條在限制令附加條件的決定；
- (g) 根據第 77 條作出是否發出限制令的決定；及
- (h) 根據第 79(1)條應申請作出刪除或更改限制令的決定。

24. 如某一處置屬真誠地並在收取有值代價的情況下作出，並已在某上訴通知被記入成為非同意警告書之前註冊，則該上訴不影響該處置[第 90 條]。

25. 第 72(4)及 79(2)條訂明可直接向原訟法庭申請刪除警告書或刪除/更改限制令。

受信託權益的保障

以下例子說明未成年人受信託的權益如何可以得到保障。

2. 一名父親(“該父親”)與分居妻子育有一名男孩(“該男孩”), 並在某幢舊樓宇擁有一單位。該父親藉信託契據把他的物業業權轉讓予一名侄兒(“該受託人”), 以便該侄兒為該男孩的絕對權益以信託形式持有業權, 並且有權在該男孩未成年時, 將所有租金和收益用於其生活費及教育方面。然而, 信託契據並沒有明訂售賣權, 目的在該男孩年滿 18 歲後會處置該物業。

根據現行的契約註冊制度

3. 依據《受託人條例》(第 29 章)第 54 條, 如有需要, 該受託人可向法庭申請發出命令將物業轉易, 並將該等物業的資產或收益用於未成年受益人的贍養、教育或利益方面。

4. 受託人一旦取得第 54 條所述命令的售賣權, 買家便受到保障。根據《受託人條例》第 19 條, 買家無須確保該售賣得益運用得當, 或確保該筆款項確有需要。《受託人條例》第 15 條也訂明受託人發出的收據, 即為對買家的充分責任解除, 免除他確保該等款項運用得當的責任, 亦免除他對該等款項的損失或運用失當負責。

5. 如備有第 54 條所述法庭作出的售賣命令, 則買方便受到保障。

新業權註冊制度的規定

6. 條例草案第 69 條禁止在業權註冊紀錄上, 記入有關信託的詳情。

(a) 處長作出的限制令

7. 該父親(作為享有權益的人)在他申請註冊將業權轉讓予侄兒(得到信託支持)的同時, 可根據第 77 條, 申請將限制令記入。限制令可訂明“除非根據《受託人條例》第 54 條作出的法庭命令或其他方式, 否則受託人進行的任何售賣、按揭或類似的產權處置, 均不得註冊。”

8. 如在成立信託時該父親沒有申請限制令, 則該男孩本人或其訴訟監護人可根據第 77(1)(d)或(e)條以對物業‘享有權益的人’的身分, 申請記入適當的限制令。

(b) 法庭的制止令

9. 該男孩的訴訟監護人可選擇申請具有類似效力的制止令。

(c) 售賣得益

10. 條例草案第 30 條¹訂明與付出有值代價的真誠買方訂立的售賣交易，不會因受託人違反信託而導致無效。《受託人條例》第 15 及 19 條(規管售賣得益的合法狀況)會同樣保障買方。法例不能完全防止受託人不當運用售賣得益的情況出現。法例選擇保障買方和對他購置的物業給予明確業權。

結論

11. 概括來說，在業權註冊制度下，將制止令或限制令註冊可避免受託人濫用售賣權力。至於不當運用售賣得益的風險方面，不論是在契約或業權註冊制度下，情況都是一樣。

¹ 建議在條例草案委員會修訂事項刪除“但該買方對有關的違反信託並不知情”的句子。