

**《土地業權條例草案》條例草案委員會  
對其他問題的補充回應  
(隱含契諾)**

**目的**

本文件就《物業轉易及財產條例》(第219章)第35條與《土地業權條例草案》第43條關於隱含契諾之間的關係，提供補充資料。本文件也為文件“對其他問題的回應”[CB(1)38/03-04(05)]第9段提供補充資料。

**《物業轉易及財產條例》第 35 條**

2. 應委員在第 15 次條例草案委員會會議上提出的要求，現把《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 35 條及附表 1 的副本載於附件，以便委員研究條例草案第 43 條時使用。
3. 《物業轉易及財產條例》第 35 條及附表 1 簡化轉讓契和法定押記的草擬和擬備程序，如某項交易屬於第 35(1)條第(a)、(b)、(c)、(d)或(e)分節所列的情況，則有關轉讓和法定押記便隱含附表 1 第 I 至 V 部的某些契諾。
4. 如屬第 35(1)(a)款的情況(根據政府租契而持有的全部權益的轉讓)，則附表 1 第 I 部所列的隱含契諾與繳付地稅，以及履行和遵守政府租契和公契(如有的話)所載的條件有關。
5. 把第 35(1A)及(1B)款的效力結合起來，是確保《物業轉易及財產條例》第 41 條適用於公契等的契諾，以及該等契諾的利益，須隨土地轉移，並由契諾受益人及其業權繼承人強制執行。
6. 第 35(2)條訂明隱含的契諾可在轉讓契或法定押記中予以摒除、改變或擴大。因此合約自由得以保留。

**《土地業權條例草案》第 43 條**

7. 在《土地業權條例草案》開始生效後，條例草案第 43(a)條會容許《物業轉易及財產條例》第 35 條的條文繼續施行。第 43(b)條清晰訂明隱含契諾不需記入業權註冊紀錄內。
8. 在現行的契約註冊制度下，移交給承讓人的法定業權，會在交易完成後轉讓人妥為簽立和交付轉讓契時立即生效。根據業權註冊制度，土地業權只會在轉移獲註冊後才會移交給承讓人。除非有關各方明確表示摒除有關契諾，否則轉移會隱含有關契諾。基於這個原因，由於轉移隨註冊生效，因此，隱含契諾也會隨註冊生效。

## 總結

9. 正如上述解釋，《物業轉易及財產條例》第 35 條及條例草案第 43 條已表明政府對隱含契諾的處理意向，因此無須對它們作出修訂。

2003 年 10 月  
房屋及規劃地政局

## 物業轉易及財產條例 (第 219 條)

### 第 IV 部 格式、契諾及條件

#### 35. 隱含契諾

(1) (a) 在任何根據政府租契而持有的全部土地權益的轉讓中，須隱含附表 1 第 I 部所述由轉讓人作出的契諾及由獲轉讓的人作出的契諾；

(由 1988 年第 31 號第 12 條修訂；  
由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)

(b) 在買方付出有值代價的轉讓中，須隱含附表 1 第 II 部所述由明訂以實益擁有人身分轉讓的人作出的契諾；

(c) 在以無償產權處置形式作出的轉讓中，須隱含附表 1 第 III 部所述由明訂以贈與人身分轉讓的人作出的契諾；

(d) 在任何轉讓中，須隱含附表 1 第 IV 部所述由明訂以受託人、確認人、承按人、法定承押記人或死者的遺產代理人身分轉讓的人，或明訂根據法院命令轉讓的人作出的契諾；及

(e) 在法定押記中，須隱含附表 1 第 V 部所述由明訂以實益擁有人身分作押記的人作出的契諾。

(1A) 根據第(1)(a)款隱含的契諾，即為第 41 條適用的契諾。

(由 1988 年第 31 號第 12 條增補)

(1B) 根據本條隱含的契諾的利益，須隨土地轉移，並得由契諾受益人及其業權繼承人，以及藉着或透過契諾受益人或其業權繼承人而取得業權的人強制執行。

(由 1988 年第 31 號第 12 條增補)

(1C) 在第(1)款的(a)至(d)段中，“轉讓”(assignment)並不包括法定押記。(由 1988 年第 31 號第 12 條增補)

(1D) 除明訂有相反用意外，任何轉讓契或法定押記的各方共同立約人，對於第(1)款所述的契諾，須負有共同及各別的法律責任。(由 1988 年第 31 號第 12 條增補)

(2) 根據本條隱含的契諾，可在轉讓契或法定押記中予以摒除、改變或擴大。

(3) 本條不得影響在本條生效日期前簽立的任何轉讓契或法定按揭。

[比照 1925 c. 20 s. 76 U.K.]

# 物業轉易及財產條例 (第 219 條)

## 附表 1

[ 第 35 條 ]

### 第 I 部

#### 任何土地轉讓中的隱含契諾

(由 1988 年第 31 號第 24 條代替)

##### A. 由轉讓的人作出

如土地藉轉讓而分劃，則由轉讓契的日期或轉讓契所述的其他日期起，轉讓人須在到期之日繳付地稅餘額，並須遵守及履行載於政府租契及任何公契內而又是承租人須遵守及履行的所有契諾(繳付全部地稅的契諾除外)、協議及條件，但只限於該等地稅、契諾、協議及條件與土地仍然歸屬轉讓人的部分有關者。

(由 1988 年第 31 號第 24 條修訂；  
由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)

##### B. 由承讓人作出

承讓人及任何藉着承讓人而得業權的人，由轉讓契日期或轉讓契所述的日期起，須在所有時候繳付地稅或(視屬何情況而定)經分攤的地稅，並須遵守及履行載於政府租契及任何公契內而又是承租人須遵守及履行的所有契諾(如地稅已經分攤，則繳付全部地稅的契諾除外)、協議及條件，但只限於該等地稅、契諾、協議及條件與所轉讓的土地有關者。

(由 1988 年第 31 號第 24 條修訂；  
由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)

### 第 II 部

由明訂為以實益擁有人身分轉讓的人(“賣方”)

向付出有值代價的買方作出的土地轉讓契內

所隱含的業權契諾

賣方就以下任何契諾遭違反事項而承擔的法律責任，須延及並只延及因以下人士所訂立、作出、簽立或不作出、或明知而容受的任何事項而引致的該等違反事項—

(a) 賣方；

(b) 如賣方透過任何人以有值購買以外的方式取得業權，則該人；

(c) 按賣方的指示作出轉讓的任何人；

(d) 透過或藉着賣方或任何按賣方指示作出轉讓的人而合法地提出申索的任何人，或以信託形式為賣方或按賣方指示作出轉讓的任何人合法地提出申索的任何人；

(e) 如賣方透過任何人以有值購買以外的方式取得業權，則指經由、透過或藉着該人而合法地提出申索的任何人(如轉讓契明訂是受某產業權或權益的規限而作出，則就該產業權或權益而申索者除外)。

1. 政府租契是妥善、有效及仍然存續的。

2. 在以下各項與所轉讓的土地有關的範圍內—

(a) 根據政府租契須繳付並藉政府租契保留的額外費用或其他款項(如有的話)以及地稅，至轉讓契的日期為止，已獲繳付；及

(b) 載於政府租契及任何公契內的契諾、條款及條件，至轉讓契的日期為止，已獲遵守及履行。

(由 1988 年第 31 號第 25 條代替)

3. 賣方現享有妥善的權利及業權，可將土地在並無產權負擔的情況下(轉讓契內另有指明者除外)轉讓，但須符合明訂的作出轉讓契的方式。

4. 轉讓契明訂的承讓人(“買方”)，以及任何藉着該承讓人而得業權的人，可在不受任何合法干擾或擾亂下，安寧地取得土地的管有權，並在政府租契(及政府租契的任何續期)所餘年期內，持有及享有土地。

5. 買方或任何藉其得業權的人合理要求的一切合法作為、轉易及事情，須在買方或任何藉着買方得業權的人要求並繳付費用的情況下，不時及在所有時候予以簽立及作出(但須符合明訂的作出轉讓契的方式)，以進一步或更完善地將土地及其每一部分轉易予買方及藉着買方得業權的人。

(由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)

### 第 III 部

由明訂以贈與人身分轉讓的人藉無償產權  
處置方式作出的轉讓契內所  
隱含的業權契諾

贈與人及任何按贈與人指示轉讓土地的人，以及在該轉讓作出後並在贈與人在生時藉契據或作為或法律的施行，或在贈與人死亡時藉遺囑性質的產權處置或法律上轉予的方式，而藉着贈與人得業權的任何人，在轉讓契的日期後，須不時在明訂的土地承讓人或藉着該承讓人而得業權的人要求並繳付費用的情況下，簽立及作出該承讓人或任何藉其得業權的人合理要求的一切合法的作為、轉易及事情，以進一步或更完善地將土地及其每一部分轉易予明訂的承讓人以及藉着該承讓人而得業權的人(但須符合明訂的作出轉讓契的方式)。

## 第 IV 部

由明訂為以受託人、確認人、承按人、  
法定承押記人、遺產代理人身分或根據  
法院命令作出轉讓的人所作轉讓契內  
所隱含的業權契諾

如此作出轉讓的人並無簽立任何契據或作出任何事情，或明知而容受任何契據的簽立或任何事情的作出，亦非任何契據或事情的任何一方，且亦無參與任何契據的簽立或參與作出任何事情，而藉着該契據或事情，使或可能使土地或其任何部分的業權、產業權或其他方面受人質疑、負有押記、受到影響或產生產權負擔，或使如此作出轉易的人在任何方面被妨礙以明訂的轉讓方式，將土地或其任何部分轉讓。

## 第 V 部

由明訂以實益擁有人身分作出押記的人  
(“**借款人**”)作出的法定押記  
所隱含的業權契諾

1. 政府租契是妥善、有效及仍然存續的。
2. 在以下各項與按揭土地有關的範圍內—
  - (a) 根據政府租契須繳付並藉政府租契而保留的額外費用或其他款項(如有的話)以及地稅，至法定押記的日期為止，已獲繳付；及
  - (b) 載於政府租契及任何公契內的契諾、條款及條件，至法定押記的日期為止，已獲遵守及履行，

並會在法定押記存續期間繼續獲得繳付、遵守及履行。

(由 1988 年第 31 號第 26 條代替)

3. 借款人現有妥善的權利及業權，可在土地並無產權負擔的情況下(法定押記內另有指明者除外)作出土地的押記，但須符合明訂的作出法定押記的方式。
4. 在貸款人根據法定押記的條款有權如此辦理時，貸款人可在不受借款人、任何按借款人指示作出押記的人或透過或藉着借款人或以信託形式為借款人合法地提出申索的任何人(如法定押記明訂是受某產業權或權益的規限而作出，則就該產業權或權益而申索者除外)的任何合法干擾或擾亂下，安寧地取得該土地的管有權，並在政府租契(及政府租契的任何續期)所餘年期之內，持有及享有土地。
5. 借款人、任何按借款人指示作出土地押記的人、任何藉着該等人士而得業權的人，以及享有或可合法地申索土地或其任何部分的任何產業權或權

益(如有關的法定押記明訂是受某產業權或權益的規限而作出，則該產業權或權益除外)的任何其他人，在貸款人或任何藉着該貸款人而得業權的人提出要求時，須不時及在所有時候，簽立及作出貸款人或任何藉其得業權的人合理要求的一切合法的作為、轉易及事情，以進一步或更完善地將土地及其每一部分轉易予貸款人及藉着貸款人得業權的人(但須符合明訂的作出該法定押記的方式)；如在按照該法定押記出售土地之前簽立或作出，由借款人繳付費用；如在出售之後簽立或作出，則由提出要求的人繳付費用。

(由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)