

HPLB/LTB Paper 47/03

《土地業權條例草案》條例草案委員會 制止令、限制令及禁制令的比較

目的

本文件解釋《土地業權條例草案》有關‘制止令’及‘限制令’的條文，以及它們與法庭的禁制令（‘禁制令’）的不同之處。本文件應與‘警告書、制止令及限制令’（立法會文件編號CB(1)2464/02-03(06)）一併閱讀。

背景

2. 在 2003 年 9 月 29 日舉行的第 13 次條例草案委員會會議上，委員要求政府提供文件比較制止令（第 74 條）、限制令（第 77 條）及禁制令，尤其是關於下列事宜： -

- (a) 被施加約制的性質；
- (b) 可提出申請的情況；
- (c) 處理申請的程序；及
- (d) 法律效力。

性質

3. 制止令、限制令及禁制令所施加的約制在本質上大致相同。當有衝突的申索正在解決或有關調查正在進行時或直至必要的事件發生前，新事項的註冊都會被阻止或限制。上述三類命令的不同之處在於誰人可以提出申請，命令的內容包涵什麼和如何可把命令刪除。這些不同之處會影響採取哪一種約制形式的決定，現闡釋如下。

禁制令

4. 禁制令是由法庭在法律程序進行期間或審訊完結時發出的命令，要求訴訟某方必須作出或避免作出某項事情。禁制令可以是永久性或臨時性（或暫時性）- 即在等待聆訊完結或發出進一步命令前把事情維持現狀的命令。禁制令可約制或制止行動或指令採取行動¹。目前來說，在法律程序中，針對

¹ 見 Stroud's Judicial Dictionary vol 2, p 1294

土地而申請的禁制令，通常一般僅聲明阻止擁有人將土地售賣、轉讓或處置，而很少會涉及註冊的問題。違反禁制令者可被視作藐視法庭而被判監或罰款。明知會違反禁制令仍提供協助的人，亦可被視為藐視法庭而須接受傳訊。

5. 目前來說，《土地註冊條例》規定只可為影響土地的文書註冊。禁制令是否可以根據《土地註冊條例》註冊的問題仍存在爭議。禁制令一方面可以看作個人命令，只抑制擁有人的處置權；另一方面按照香港上訴法庭解釋“受影響”一詞所採納的廣闊含意來說，禁制令也可說是影響土地²。判例方面的法律立場仍然未有定論。現時土地註冊處處長的通常做法是根據《土地註冊條例》接受一項制約土地處置的禁制令註冊。

制止令

6. 制止令是《土地業權條例草案》第 74 條引進的一項新項目，它們消除法庭約制某項交易的命令可否註冊的疑問。第 75 條明確規定在制止令獲註冊期間，任何抵觸該制止令的交易均不得註冊。法庭可藉業權註冊制度的明確規定，確保其命令得以遵守。

7. 與申請限制令不同，可向法庭申請制止令的人，不限於與該土地有利益關係的人。

8. 制止令內容會載於法庭命令(禁制令)內。制止令可能構成該項命令的全部內容，該命令亦可能還有其他與訴訟相關的事項，但只有制止令本身才會記在業權註冊紀錄內。制止令是根據第 74 條由法庭發出的特定命令，要求處長中止將土地的交易註冊。禁制令是法庭根據《高等法院條例》第 21L 條行使其較廣泛權力而發出的命令，目的是中止與訟的某方行使其處置權。

9. 取得制止令的人須向土地註冊處處長呈遞申請在註冊紀錄作出記項。申請必須連同蓋上原訟法庭印章的法庭命令。處長須按照該命令行事，並相應地將該制止令註冊[第 74(2)條]。制止令一經註冊即具效力[第 74(3)條]。在制止令有效期間，任何抵觸該制止令的交易均不得註冊[第 75 條]。

10. 制止令的內容由發出該命令的原訟法庭決定。制止令的可能內容大概如下：

“依據《土地業權條例》(第 0000 章)第 74 條，現飭令凡是與本命令內附表所描述的註冊[土地][押記][長期租契]有關的[所有交易][在法庭發出進一步命令前][在本命令有效期或其延長期間]均予制止註冊。”

² 援引 Huggins J.A. in *Anstalt Nybro vs Hong Kong Resort Co. Ltd.* [1978] HKLR 414, “成文法訂明書面形式的文書或判決可能影響土地。“影響”並不是特殊法律用詞，而是普通的英文字，包含的意思可以很廣泛。就《土地註冊條例》而言，受影響的必須是土地業權，而任何需要更改業權或可防止或限制更改業權的東西都可說得上是影響土地。”

房屋及規劃地政局局長會根據第 100(1)(v)條制定規例，訂明制止令的註冊及刪除方式。

11. 制止令只可在處長接獲申請後才可刪除，如沒有法庭的刪除命令，處長只可在第 76(a)、(b)及(c)條所指明的三個情況下刪除制止令，他在這方面沒有酌情權。

處長作出的限制令

12. 限制令是《土地業權條例草案》引進的另一項新形式的制約，目的是賦予處長權力採取行動，阻止任何無效或非法的處置或保障有關人等的權利或申索³。這項權力只可在處長接獲對有關土地、押記或租契有利益關係的人的申請後才可行使。限制令只可在處長信納該擁有人或承租人的處置權應受到限制後，才可記入註冊紀錄[第 77(1)(c)條]。

13. 限制令可適用於所有種類的交易；或只適用於限制令內指明的交易。限制令可指明是：

- (a) 持續一段特定的期間；
- (b) 持續至某事件發生為止；或
- (c) 概括而言，持續至土地註冊處處長作出進一步命令為止。

有可能在業權註冊紀錄記入的限制令的例子及形式載於**附件**⁴

14. 限制令一經註冊便具效力[第 77(4)條]。在限制令獲註冊期間，任何抵觸該限制令的交易，均不得註冊，但如得到處長的同意或原訟法庭已飭令作出該項註冊的命令，則屬例外[第 78(2)條]。

15. 限制令一經記入註冊紀錄，處長便須在合理的切實可行範圍內，盡快向受限制令影響的註冊土地或註冊押記的擁有人或註冊長期租契的承租人，發出關於該限制令的書面通知[第 78(1)條]。擁有人或任何其他擁有權益的人可根據第 79 條，向處長申請刪除或更改限制令。處長會根據第 94 條在給予有關各方陳詞機會後作出決定。這項程序的收費會於第 98(1)(g)條訂明。因處長作出的決定而感到受屈的一方，可根據第 89 條向原訟法庭提出上訴。

³ 見 2002 年英國土地註冊令 (English Land Registration Act 2002) 第 42 條。

⁴ 曾經參考下述書籍第 38-15 段列舉的按照《1925 年英國土地註冊令》(U.K. Land Registration Act 1925)可能作出的限制令例子：Ruoff & Roper on Registered Conveyancing [Looseleaf Edition: Release : May 2001]

16. 尋求刪除限制令的申請也可根據第 79(2)條直接向原訟法庭提出，法庭可自行就訟費作出命令。針對法庭的決定而提出的上訴可向上訴法庭提出。

限制令及制止令與禁制令相比

17. 《土地業權條例草案》引進制止令和限制令會提供明確的法定基礎，確保公眾在業權註冊紀錄中能得悉交易受到約制。在現行制度下，禁制令是唯一可以約制交易的渠道。《土地業權條例草案》施行後，制止令會擴闊禁制令的範圍，防止互相抵觸的註冊，而擁有權益的各方亦可直接向處長申請限制令，從而有另一個約制的途徑。

限制令與制止令相比

18. 我們預期，對土地、租契或押記有利益關係並認為有需要防止若干交易進行的人，一般都會採用限制令的方式。若某人對受影響土地並無利益關係，但能向法庭提出充分因由，解釋為何在某些事件發生前或法庭作出進一步命令前應防止將交易註冊，他可申請制止令。舉例說，未成年受益人的訴訟監護人可以憑他對土地有利益關係的人的身分申請限制令，防止受託人詐騙或進行損害未成年人利益的交易。而未成年受益人的其他親屬(對土地並無利益關係者)則須向法庭申請制止令。

2003 年 11 月
房屋及規劃地政局

限制令的例子

目的	限制令的形式
提名 當受提名人已獲註冊為所有人後保護提名人的實益權益	在未得[提名人]同意之前，除了轉移至[提名人等]外，不得作出其他任何處置
在押記文件內的不可設定其他押記的契諾 防止在違反第一法定押記條款的情況下設定第二或其後的押記	在未得以 ABC 銀行有限公司為受惠一方的第一法定押記擁有人同意之前，由業權擁有人設定的任何第二次或其後的押記均不得註冊。
在押記文件內的不可出租的契諾 防止在違反押記或按揭條款的情況下設定租約或租契	在未得以 ABC 銀行有限公司為受惠一方的第一法定押記擁有人同意之前，任何租約或租契均不得註冊。
信託下的未成人權益 保障信託下未成年受益人的權益	如沒有法庭命令，在受益人 X.Y.Z. 未成年期間，不得藉售賣、轉移、按揭、押記或任何類似性質的交易將物業全部或部分的權益作出處置。
遺失業權證明書 防止詐騙交易	在未得註冊擁有人(已於 00.00.0000 報失業權證明書)同意之前，任何處置均不得註冊。
根據債權證或法定押記委任接管人 防止擁有人繞過破產管理人而把押記物業處置及收集售賣得益	在未得[接管人等]同意之前，任何與 ABC 銀行有限公司為受惠一方及日期為 00.00.0000 的法定押記(註冊申請編號 00000)中委任接管人條款有抵觸的出售或押記，均不得註冊。