

《土地業權條例草案》條例草案委員會  
傳轉、接管及信託

目的

委員在2003年10月21日第16次條例草案委員會會議上討論到第62條(聯權共有人死亡時產生的傳轉)、第65條(因死亡所致的傳轉的效力)、第67條(清盤時產生的傳轉)、第68條(在其他情況下產生的傳轉)及第69條(信託不得記入業權註冊紀錄上)的條文。本文件回應委員會對上述條文所關注的問題。

第 62 條(聯權共有人死亡時產生的傳轉)

*委員的提問*

2. 委員留意到，第 62 條規定凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的 1 名或多於 1 名的聯權共有人死亡，則處長在獲得令他信納的有關該人死亡的證明後，須將死者的姓名從有關的業權註冊紀錄上刪除。委員要求政府： -

- (i) 考慮應將死者的姓名從有關的業權註冊紀錄上刪除，還是保留下來作歷史紀錄；及
- (ii) 舉例解釋聯權共有人死亡時產生的傳轉過程如何進行，並提供在這情況下的業權註冊紀錄樣本。

3. 委員留意到助理法律顧問的意見，即涉及已故聯權共有人/押記人的註冊押記應在他去世後繼續生效，而死者的姓名也應可透過業權註冊紀錄追溯得到。委員關注到每當業權註冊紀錄所載的詳情有變時，實際上會如何進行有關程序。委員要求政府：

- (i) 舉例說明實際上如何進行有關程序，並提供業權註冊紀錄樣本，顯示如何在第 10 條(業權註冊紀錄)所訂範圍內，在業權註冊紀錄中註明該等修改；及
- (ii) 提供業權註冊紀錄另一樣本，顯示涉及如制止令、信託文件等較複雜的轉移個案。

4. 委員留意到第 62(1)條訂明，凡註冊土地、註冊押記或註冊長期租契的 2 名或多於 2 名的聯權共有人之中有一人死亡，餘下的聯權共有人或承租人須受符合以下說明的權益規限：

- (a) 該名已去世聯權共有人在緊接他死亡之前，是在該等權益的規限下持有該土地、押記或租契的；
- (b) 該等權益是沒有註冊的；及

(c) 該等權益是可針對該土地或租契而強制執行的。

5. 委員要求政府確認其政策意向，是否要餘下的聯權共有人或承租人，須受與已去世的聯權共有人死亡前相同的權利和產權負擔所規限。換言之，除了擁有權外，聯權共有人死亡時產生的傳轉不會改變現狀，即餘下的聯權共有人會在同樣的權利和產權負擔規限下持有土地，沒有任何更改。如果這是政府的政策意向，則委員要求政府考慮改善第 62(1) 條的寫法，以清楚表明這個政策意向。

6. 關於第 62(2)(b)條，委員要求政府解釋物業買家如何知道遺產稅已按照《遺產稅條例》(第 111 章)的條文准予延期繳付，以及延期繳付遺產稅如何在土地業權註冊制度下，影響物業的註冊和買家的權益，尤其是因延期繳付遺產稅導致物業被施加押記的情況。

7. 委員要求政府考慮助理法律顧問的意見，即註冊押記不屬一項應課遺產稅的土地權益，因此，不需在第 62(2)(a)條提及。

### *政府的回應*

#### *聯權共有*

8. 政府會採用“業權註冊紀錄的樣式”文件(立法會文件編號 CB(1)38/03-04(04))所擬備的業權註冊紀錄的相同樣式<sup>1</sup>(其副本載於**附件 1**)，以便說明本文件的內容。

9. 土地註冊處處長在得到聯權共有人中有人死亡的證明後，便會將去世的聯權共有人的姓名從“業主姓名”欄刪除。當局會在其他欄目加入適當的註明，着重指出如**附件 2**所顯示，擁有權已根據第 62 條傳轉至仍然生存的聯權共有人。

10. 根據第 62 條申請將去世的聯權共有人的姓名刪除，必須附連死亡證及豁免/已繳付遺產稅證明書或任何其他適當的付款安排的證明。

11. 在緊接有關修改前載有已故擁有人姓名的舊紀錄，會視作為永久紀錄的一部分在土地註冊處保存，市民在繳交指定費用後便可查閱有關紀錄。

#### *信託下轉移的業權註冊紀錄樣式*

12. **附件 3** 是業權註冊紀錄的樣式，當中的註冊擁有人 FGH 已訂立一份信託契據，把物業的法定業權歸屬受託人 ABC 以信託方式持有，並以其妻 PQR 為終身權益受益人，然後在其妻去世後以其兒子 XYZ 為唯一及絕對的權益受益人。信託契據對於受託人把物業出售和設定押記的權力訂有限制。FGH 根據信託契據將轉移註冊後，也申請記入限制令對受託

---

<sup>1</sup> 土地註冊處處長仍在考慮業權註冊紀錄樣式的敲定本，

人的處置權施加限制，以便保障未成年受益人的權益。其信託的詳情，例如 PQR 的終身權益都不會記入業權註冊紀錄內(第 69(2)條)。

### *第 62 條的政策意向*

13. 政府確認就聯權共有人死亡時產生的傳轉，餘下的聯權共有人或承租人會持有物業，惟須受制於與該聯權共有人身故前相同的產權負擔，但亦享有相同的權利。政府會考慮改善第 62(1)條的草擬條文，以便清楚訂明這個政策的意向。

### *第 62(2)(b)條-遺產稅-業權註冊紀錄的樣式*

14. 第 62(2)(b)條的目的是確保標的物業的應課遺產稅已繳付或妥為安排繳付。仍然生存的聯權共有人須提供證據令處長信納這一點。未有該等證據前，處長可拒絕處理尚存擁有人根據第 62 條提出死亡時產生的傳轉的註冊申請。尚存擁有人不能成功把擁有權轉至他一人名下這事實，可使欲對該土地進行交易的人警覺到物業可能存有應課遺產稅的問題。正如在現行的契約註冊制度下饋贈契據載於土地登記冊一樣，準買家會警覺到可能出現遺產稅押記的問題。他在進行任何交易前，應要求尚存擁有人作出澄清。

15. 如果遺產稅押記如**附件 2**所示已記錄在業權註冊紀錄，則新買家須在買賣協議中處理這項押記。正如業權註冊紀錄已載有現存抵押或押記的情形一樣，他可以針對情況採取預防措施和訂立明確的條款。在“備註”欄的已故擁有人的姓名及死亡日期為所有先前由兩名聯權共有人進行的交易提供連繫。

16. 當買家呈遞有關他與尚存擁有人訂立的買賣協議的警告書申請時，而尚存擁有人也根據第 62 條，連同令人信納的另外一位聯權擁有人的死亡證明，呈遞死亡時產生的傳轉的註冊申請，土地註冊處處長會根據第 62 條安排把在“業主姓名”欄下的詳情，改至唯一的尚存擁有人的姓名。買賣協議的警告書之後便會根據第 70 條記入業權註冊紀錄。然而，若法庭認為買家不屬不知情並付出有值代價的真誠買家<sup>2</sup>，則該買家可能須繳付任何應課遺產稅。

### *註冊押記的遺產稅*

17. 政府同意助理法律顧問的意見，即根據《遺產稅條例》第 18 條，並不對註冊押記徵收遺產稅，政府會對第 62(2)(a)條作出適當修訂。

---

<sup>2</sup> 參閱《遺產稅條例》(第 111 章)第 18(1)條的但書

## 第 65 條(因死亡所致的傳轉的效力)

### 委員的提問

18. 委員要求政府一如第 62(1)條的情況，改善條例草案第 65 條的寫法，以便清楚表明政府的政策意向，即死亡時產生的傳轉除了會改變擁有權外，不會改變原有狀況(即註冊土地的擁有人去世時，將獲註冊為擁有人的遺產代理人會持有土地，惟須受與以前相同的權利和產權負擔所規限)。

### 政府的回應

19. 政府會考慮改善第 62(1)條的寫法，以便清楚指明政府的政策意向。

## 第 67 條(清盤時產生的傳轉)

### 委員的提問

20. 委員要求政府考慮在土地業權註冊制度下，如何處理接管財產的事宜。

### 政府的回應

### 接管的法律性質

21. 判例法顯示委任接管人處理土地和物業，並不會產生設定土地權益的效力，也不會產生在物業設定押記的效力。<sup>3</sup>

22. 在法庭由於衡平法執行而委任接管人<sup>4</sup>的情況下，接管人並非憑他擁有的任何產業權或業權收取租金及利潤，他只是擔當法庭人員的角色，藉其中某方與訟人的業權收取租金和利潤。干預和妨礙由法庭委任的接管人行使權力屬藐視法庭的行為。

23. 如果接管人是根據債權證的固定押記或法定押記而獲委任，以保障承押記人的權益時，則接管人的權力會在押記文件訂明。除非押記文件明訂有相反條文，否則接管人可根據《物業轉易及財產條例》第 50 條所隱含的條文得到額外權力。押記文件也會訂明獲委任的接管人會被視作以押記人的代理人身分或以承押記人的代理人身分行事。

---

<sup>3</sup> Chitty J in *Vine v Raleigh* (1883) 24 Ch.D. 238 at 243; *Clayhope Properties Ltd. v Evans* [1986] 1 W.L.R.1223, at 1229 C.A.

<sup>4</sup> 《高等法院條例》(第 4 章)第 21L(1)條及《高等法院規則》命令 30 第 1 號規則 - 法庭藉衡平法執行委任接管人的權力及程序。

24. 《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 50 條訂明如拖欠以契據作出的法定押記或衡平法按揭內指定的款項，除非契據載有任何相反條文，否則承按人有權委任按揭物業的接管人，並收取該物業的收益。在沒有訂明相反條文的情況下，獲委任的接管人會被視作按揭人的代理人。接管人的權力列於《物業轉易及財產條例》附表 4，該等權力包括取得管有權、以及將物業出租、出售及轉讓的權力。

25. 根據土地業權註冊制度，如果是應物業承按人或承押記人的要求，則由法庭委任接管人或根據以契據作出的法定按揭或衡平法按揭委任接管人這情況，都可支持註冊申請*限制令*。

26. 一位對土地沒有權益的訴訟當事人如果獲法庭批准由於衡平法執行而委任接管人時，則他應同時根據第 74 條申請*制止令*，制約任何與委任接管人命令不相符的任何交易的註冊。

## **第 68 條(在其他情況下產生的傳轉)**

### *委員的提問*

27. 委員要求政府研究是否需要在第 68 條涵蓋根據法庭命令以受託人身分而持有註冊土地的人。

### *政府的回應*

28. 政府會就這一點考慮對條例草案作出適當修訂。

## **第 69 條(信託不得記入業權註冊紀錄上)**

### *委員的提問*

29. 委員留意第 69(1)及(2)條規定處長不得在業權註冊紀錄上記入有關信託的詳情。由於限制令屬例外，因此，委員要求政府考慮修訂該兩項條文，以便清楚表明它們均須受條例草案與限制令有關的條文規限，並且提供樣本顯示如何將限制令記入業權註冊紀錄內。

### *政府的回應*

30. 政府會考慮作出適當的修訂，以便清楚表明第 69(2)條不會影響作出可能載有信託詳情的限制令或警告書的記項。

31. **附件 3** 是業權註冊紀錄的樣式，載有擁有人的姓名並加上“作為受託人”的字樣及限制受託人的處置權的記項。

2003 年 12 月

房屋及規劃地政局

## FORMAT OF TITLE REGISTER業權註冊紀錄的樣式

**擁有權註冊紀錄**  
**OWNERSHIP REGISTER**

**物業資料**  
**Property Particulars**

業權編號  
Title No.: A1234  
地段編號  
Lot No.: Inland Lot No.789  
土地不分割份數  
Undivided share in land: —  
地址/位置  
Address/Location: 10 Peak Road Hong Kong

批約  
Held under: Government lease  
年期  
Lease Term: 999 years  
開始日期  
Commencement of Lease Term: 1/1/1850  
每年地稅  
Rent per annum: \$10.00  
物業備註  
Remarks:  
首次註冊日期  
Date of 1st registration: 1/10/2005

**業主資料**  
**Owners Particulars**

業主姓名 Name of Owner	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
ABC Company Limited		TRANSFER	56789	1/3/2006	\$10,000,000	

**產權負擔**  
**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等 性質 Nature of instrument/ Contract/Petition/Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓 名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
66821	1/6/2006	Long-term lease	Long-term lease	Chan Joseph	\$1,000,000	Re: Flat 1, 1/F
66825	1/6/2006	Long-term lease	Long-term lease	Yim Eric	\$800,000	Re: Flat 2, 1/F
66833	1/6/2006	Charge	Charge	DE Bank	All monies	Re: Flat 1, 1/F
66845	1/6/2006	Charge	Charge	FG Bank	All monies	Re: Flat 2, 1/F
69955	1/12/2006	Consent Caution	Sale and Purchase Agreement	Chi Tina	\$1,200,000	Re: Flat 1, 1/F
71234	1/1/2007	Non-Consent Caution	Lis Pendens	FG Bank and Yim Eric	—	Re: Flat 2, 1/F

**申請紀錄**  
**Applications Record**  
**(Applications Pending Registration 等待註冊的申請)**

申請編號 Application No.	呈遞日期 Date of Presentation	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	附連文書性質 Nature of accompanying instrument	有關各方姓名/名稱 Name of parties	成交價錢 Consideration
72233	3/2/2007	Charging Order	Charging Order	FG Bank and Eric Yim	—

## 聯權共有人李麗玲去世前

A. **Before death** of joint tenant Lee Lai Ling

業主資料  
**Owners Particulars**

Name of Owner 業主姓名	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
司徒文龍及李麗玲 SZETO Man Lung and Lee Lai Ling	聯權共有人 Joint Tenants	日期為 1990 年 11 月 23 日的轉讓契 Assignment dated 23.11.1990	A0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	\$0,000,000.00	

產權負擔  
**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/ contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	公契所載的地役權、權利或契諾 Easement, right or covenants as contained in the DMC	日期為 0000 年 00 月 00 日的公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000 ["DMC"]	如公契所載 As per DMC	如公契所載 As per DMC	
B0000000	2022 年 00 月 00 日 00.00.2022	押記 Charge	日期為 2000 年 12 月 10 日的法定押記 Legal Charge dated 10.12.20000	承押記人: FGH 銀行 Chargee: FGH Bank	所有款項 All monies	



聯權共有人李麗玲去世後

B. **After death** of joint tenant Lee Lai Ling

**業主資料**  
**Owners Particulars**

Name of Owner 業主姓名	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
司徒文龍 SZETO Man Lung	唯一尚存聯權共有人 Sole Surviving Joint Tenant	《土地業權條例草案》第62條所述聯權共有人死亡時產生的傳轉 Transmission on death of joint tenant under s.62 of LTB	D0000000	2022年10月20日 20.10.2022	-不適用- -Not applicable-	聯權共有人李麗玲去世日期:2021年9月10日 Date of death of joint tenant Lee Lai Ling:10.9.2021

**產權負擔**  
**Incumbrances**

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000年00月00日 00.00.0000	公契所載的地役權、權利或契諾 Easement, right or covenants as contained in the DMC	日期為0000年00月00日的公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000 ["DMC"]	如公契所載 As per DMC	如公契所載 As per DMC	
C0000000	0000年00月00日 00.00.0000	押記 Charge	日期為2000年12月10日的法定押記 Legal Charge dated 10.12.2000	承押記人: FGH 銀行 Chargee: FGH Bank	所有款項 All monies	

C0000000	0000年00月00日 00.00.0000	遺產稅的第一押記 First charge for estate duty	依據《遺產稅條例》(第111章)第18(2)條由遺產稅署署長簽署日期為0000年00月00日的申請 Application dated 00.00.0000 and signed by The Commissioner of Estate Duty pursuant of Section 18(2) of the Estate Duty Ordinance (Cap.111)	遺產稅署署長 The Commissioner of Estate Duty	-不適用- -Not applicable-
E0000000	2023年00月00日 00.00.2023	同意警告書 Consent Caution	日期為2023年00月00日的買賣協議 Agreement for Sale and Purchase dated 00.00.2023	買方：駱倩華及黃嘉美 (作為聯權共有人) Purchaser: LOK Sin Wah & Wong Kar Mei (as joint tenants)	\$0,000,000.00

## 業主資料

### Owners Particulars

Name of Owner 業主姓名	身分(如非唯一擁有人) Capacity (if not sole owner)	交易性質 Nature of Dealing	申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
ABC (作為受託人) ABC (as trustee)	-不適用- -Not applicable-	根據日期為 0000 年 00 月 00 日的信託契據以受託人身分購置 Acquisition as trustee under Trust Deed dated 00.00.0000	A0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	Nil 無	
土地註冊處處長根據《土地業權條例草案》第 74 條施加的限制令： - <u>Restrictions imposed by Land Registrar under Section 74 of LTB:-</u>			D0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	Nil 無	

在受益人 XYZ 未成年期間如未經法庭批准，物業的全部或部分權益均不得藉出售、轉移、按揭、押記或任何類似性質的交易作出處置。

No disposition of the whole or part of the interest in the property by way of sale, transfer, mortgage, charge or any dealings of similar nature during the infancy of the beneficiary XYZ without the approval of a court order.

## 產權負擔

### Incumbrances

申請編號 Application No.	註冊日期 Date of Registration	交易/申請性質 Nature of Dealing/Application	文書/合約/呈請/命令等性質 Nature of instrument/contract/ Petition/ Order etc.	受益方/申請人/有關各方的姓名/名稱 Name of Party in favour of/ Applicant/Relevant Parties	成交價錢 Consideration	備註 Remarks
B0000000	0000 年 00 月 00 日 00.00.0000	地役權、公契所載的權利或契諾 Easement, right or covenants as contained in the DMC	日期為 0000 年 00 月 00 日的公契 Deed of Mutual covenants dated 00.00.0000 ["DMC"]	如公契所載 As per DMC	如公契所載 As per DMC	

C0000000	0000年00月00日 00.00.0000	押記 Charge	日期為0000年00月00 日的押記 Charge dated 00.00.0000	承押記人：AAA 銀行 Chargee: AAA Bank	\$200,000	取得日期為0000年00月 00日的法庭命令批准(作 修葺和維修用途) Approved by court order dated 00.00.0000 (for repairs and maintenance)
C0000000	0000年00月00日 00.00.0000	租契 Lease	日期為0000年00月00 日的租約 Tenancy Agreement dated 00.00.0000	租客：BBB 有限公司 Tenant : BBB Ltd.	如租約所載 As per Tenancy Agreement	