

《土地業權條例草案》條例草案委員會

第6部-文書  
未成年人

目的

1. 本文件研究委員在第16次條例草案委員會會議上提出的下述問題：

- (a) 在英國制度下如何處理未成年人所作的處置，特別是有否採用類似第61(2)條所訂的安排；
- (b) 條例草案應否設有條文，簡單清楚述明任何人一經註冊為某物業的擁有人，便擁有絕對業權，但在某些情況下，例如買方知道出售物業的人是一名未成年人時，則屬例外；及
- (c) 如何改善第21條及其他相關條文的結構和寫法，以使用一項單獨的條文，以簡明扼要的用語清楚述明註冊的效力和任何例外情況。

英國的制度

未成年人

2. 英格蘭及威爾士在1970年1月1日之後，把成年的歲數由21歲降至18歲，而未屆成年的人士由“幼年人”改稱為“未成年人”<sup>1</sup>。根據《1925年財產法律令》(Law of Property Act 1925)第1(6)條，未成年人不可以持有土地的法律產業權，也不可成為終身租客或行使終身租客的權利。<sup>2</sup>

《1925年土地註冊令》(Land Registration Act 1925)

3. 根據《1925年土地註冊令》第3(iv)條，未成年人不能成為產業擁有人。因此，通常把法律產業權歸於註冊所有人的法律，並不適用於未成年人的情況。

4. 根據1925年法令第111條，一項聲稱對未成年人作出的任何註冊土地或押記的處置，並不會使該未成年人擁有獲註冊為該註冊土地或押記的所有人的權利，直至他成年為止。期間，該項處置只會成為對所有人

<sup>1</sup> 《註冊物業轉易》(Registered Conveyancing), Ruoff & Roper, Sweet Maxwell 2001,第10-05段

<sup>2</sup> 《註冊物業轉易》(Registered Conveyancing), Ruoff & Roper,第10-05段

或遺產代理人具約束力的一項聲明，即該註冊土地或押記須以信託形式持有，並以未成年人為受益人，而未成年人的權益受註冊紀錄上的限制令保護。根據《1925年土地註冊令》的條文，對受託人權力施加任何限制，都應藉記入限制令而得到保障。除此之外，受託人的權力不會受到約束。

### 《2002年土地註冊令》(Land Registration Act 2002)

5. 新的《2002年土地註冊令》剛於2003年10月13日生效，並取代《1925年土地註冊令》。根據《2002年土地註冊令》第26(1)條，某人行使註冊產業或押記擁有人權力的權利，不會受影響處置有效性的任何限制規限。這條文的目的是防止獲轉讓財產的人的業權受到質疑[第26(3)條]。

6. 在 *State Bank of India v Sood [1997] ch 276, 284* 一案，大法官 Peter Gibson 指出“...註冊物業轉易的基本原則是任何註冊所有人都能行使所有或任何處置權，除非業權註冊紀錄上載有一些記項，指明削減或刪除該等權力...”。換言之，任何人都可依賴註冊紀錄得悉註冊所有人的權力有否受到限制，並可根據該紀錄穩妥行事。

7. 《2002年土地註冊令》採納的原則是任何人都有不受限制權利行使擁有人的權力，除非註冊紀錄上載有一些記項，或有根據該法令施加的限制或將有關限制註冊的紀錄。這樣做是要防止獲轉讓財產的人的業權受到質疑。由此推論，如果某人行使擁有人權力的權力並非不受限制，但註冊紀錄沒有記項反映這個事實，則獲轉讓財產的人的業權便不能受到質疑。

### 香港目前的情況

8. 在一般情況下，未成年人訂立合約時不會受合約條款約束，而且可以逃避履行合約而不會被視作違約。該合約對於未成年人可說是不可強制執行的。<sup>3</sup>

9. 根據現行法律，未成年人有能力持有或擁有土地，但在他未成年期間則沒有能力處理土地。在這些情況下，未成年人一般都是藉繼承而取得土地。與未成年擁有人進行交易的一方，會尋求根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第22條<sup>4</sup>所訂明的推定，確保交易有效。

### 條例草案第61條

10. 第61(1)條不會使未成年人能夠憑藉他作為土地擁有人的身分，處理該註冊土地。第61(2)條訂明，凡未成年人所作的註冊土地處置已予註冊，而：-

---

<sup>3</sup> 《香港物業轉易-法律與實踐》(Hong Kong Conveyancing - Law & Practice, Sihombing Wilkinson, 1(A)冊X章[3]段

<sup>4</sup> 《物業轉易及財產條例》第22條訂明“任何文書的一方，須被推定為具有完全法律行為能力簽立該文書、就該文書而受到約束以及處置或持有根據該文書而轉讓的任何財產或權利，直至相反證明成立為止。”

- (a) 接受該項處置的人是真誠地行事，並已就該處置付出有值代價；及
- (b) 該未成年人未成年的事實，在該項處置註冊之前，從未有向該人披露，

則該項處置不會純粹由於作出處置的人未成年而被判無效。然而，根據條例草案第61(3)條，未成年人的姓名可記入業權註冊紀錄註冊，作為註冊土地擁有人，但在未成年人的姓名後須加上“a minor”“未成年人”字樣，以便披露未成年人未成年的事實。在這情況下，由於未成年人未成年的事實被披露，因此，第61(2)條不會適用，反而現行的普通法會適用。

11. 這條文旨在為獲轉讓財產的人提供保障，而這個目的與本條例草案的原則一致，即如不對賣方處理物業的權力施加任何限制或限制令，那麼任何人一經註冊為物業擁有人，業權便歸屬於他。

12. 如果獲轉讓財產的人知悉出售物業的人是未成年人，則該項處置便會被判無效。在這情況下，現行法律的情況沒有改變，即未成年人不受合約條款約束。第61(3)條提供一個簡單方法，使有關人士可以知悉未成年人未成年的事實。

#### 註冊效力的聲明

13. 政府會考慮在條例草案作出適當修訂，清楚訂明除了某些情況外，任何人一經註冊為物業擁有人，他便擁有絕對業權，這些情況包括上述提到買方知悉出售物業的人是未成年人。

#### 第21條

14. 政府也會考慮對第21條及相關條文作出適當修訂，改善目前的寫法，以較簡明扼要的用語清楚述明註冊的效力和任何例外情況。

2003年12月  
房屋及規劃地政局