

2009 年 10 月 7 日

討論文件

立法會發展事務委員會與司法及法律事務委員會

研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

《物業轉易及財產條例》第 35 條的隱含契諾

目的

本文件研究《物業轉易及財產條例》（第 219 章）（《物業轉易條例》）第 35 條隱含的契諾是否應在《土地業權條例》（第 585 章）（《業權條例》）下經註冊生效。

背景

2. 在當時的《土地業權條例草案》的委員會審議階段討論期間，立法會助理法律顧問認為《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾應在註冊時而非相關轉移或押記的文書簽訂時生效。政府當局同意考慮該助理法律顧問的意見，並探討兼顧其意見和政府當局意見的可能。

《物業轉易條例》內的隱含契諾

3. 《物業轉易條例》第 35 條是一項法定工具，把《物業轉易條例》附表 1 所列的契諾隱含在屬於該條第(1)款第(a)、(b)、(c)、(d)或(e)段所述的交易個案，除非該等契諾經改變、摒除或擴大。

4. 對於根據政府租契而持有的全部土地權益的轉讓個案，有關《物業轉易條例》附表 1 第 I 部所述的支付地稅及遵守與履行政府租契及公契（如有的話）條件的契諾，會憑藉第 35(1)(a)條隱含。對於其他的轉讓個案，如果轉讓人的適當身分已在轉讓中表明，《物業轉易條例》附表 1 第 II、III 及 IV 部所述的契諾便會以第 35(1)(b)、(c)及(d)條隱含。對於法定押記，如果作出押記的人是明訂以實益擁有人身分作出押記，《物業轉易條例》附表 1 第 V 部所列的契諾便會以第 35(1)(e)條隱含。

5. 《物業轉易條例》第 35(2)條訂明，所有在《物業轉易條例》第 35(1)條下隱含的契諾，均可由轉讓或法定押記的各方予以摒除、改變或擴大。
6. 按現行的財產轉易的做法，業權於轉讓文書簽立時便即轉移。因此，以《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾在相關轉讓或法定押記簽立時便即生效。

《業權條例》第 45 條

7. 《業權條例》第 45(1)條規定，《業權條例》不得妨礙《物業轉易條例》第 35 條的運作，也不得在業權註冊紀錄上加入提述任何隱含契諾的記項。若這些契諾經摒除、改變或擴大，《業權條例》第 45(2)及(3)條訂明，應於轉移或押記的文書內加入明訂提述，而註冊有關的轉移或押記，便即註冊經改變或擴大的契諾。

檢討結果

8. 我們已檢討關於根據《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾應何時生效的問題。我們初時認為，既然轉移經註冊生效，憑藉《物業轉易條例》第 35 條而隱含的契諾便只可在註冊時（即歸屬業權時）才生效。我們因此建議，根據第 35 條隱含的契諾，應在相關轉移的註冊日期生效（當時建議該日期為實際註冊的日期）。這個建議已由《業權條例》檢討委員會討論。檢討委員會成員之一的香港律師會（律師會）對此不表贊成，並建議隱含的契諾應在文書的日期生效，因為買方可能即時需要契諾的利益。律師會認為由於買方已簽約訂明在完成交易程序時接受契諾，有關契諾便應即時生效，不應延遲。
9. 在有關註冊日期的另一項檢討中，我們建議，在《業權條例》下，註冊日期應為文書遞交註冊的日期而非實際註冊的日期，使其間不會出現擁有權真空的情況。這個建議使根據《物業轉易條例》第 35 條所隱含的契諾，如同轉移一樣，可在有關申請遞交土地註冊處當天生效。

10. 雖然有關註冊日期建議的影響是會把根據《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾的生效日期推前，但是相關文書的簽立日期與有關契諾生效日期之間仍會有時間相隔，其間該等契諾不能生效。因此，買方在完成購買程序及向賣方支付買款後，還未可以行使有關隱含契諾，直至有關轉移的文書已經遞交註冊為止。同樣，承押記人即使已向借款人貸出借款，仍不能行使針對押記人的押記所隱含的契諾，直至有關押記的文書已經遞交註冊為止。買方（或承押記人）可以開始對賣方（或借款人）執行行動的時間便會相應延遲。

11. 《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾訂明給予有關契諾受益人的保障。如果隱含的契諾不能在文書的日期即日執行，而要待至文書完成註冊時才能執行，隱含契諾的利益便會嚴重受損。

12. 經進一步檢討，為免文書的簽立日期與遞交註冊的日期之間相隔的時間引致不必要的延誤，我們認為《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾（包括其任何摒除、改變或擴大）的生效日期應為文書的日期而非有關申請遞交土地註冊處註冊的日期。這個建議方案可令交易更加安全。買方在交付買款以完成交易程序後，可確定賣方的業權契諾能於有關轉移的文書的日期當天即日執行。已向借款人提供信貸安排的承押記人亦可在有關押記的文書的日期當天即日對該借款人執行有關業權事項的行動。

建議修訂

13. 我們建議在《業權條例》第 45 條加入條文，以明確訂明《物業轉易條例》第 35 條隱含的契諾（包括其任何摒除、改變或擴大）應在文書的日期生效；並建議《業權條例》第 45(1)(b)條須予擴大，使任何提述有關隱含契諾以及其任何摒除、改變或擴大的記項，不得載入業權註冊紀錄。因此，《業權條例》第 45(2)條要求轉移或押記的文書明確提述經摒除、改變或擴大的契諾的規定，以及該條例第 45(3)條關於註冊經改變或擴大的契諾的規定均不再需要，現建議一併刪除。

發展局

2009 年 9 月