

(譯文)

來函檔號：
本函檔號：LS/B/2/12-13
電話：3919 3508

傳真：2877 5029
電郵：kcheng@legco.gov.hk

傳真函件
(傳真號碼：2761 7444)

九龍何文田佛光街33號
房屋委員會總部
房屋署策略處私營房屋分處
運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭黃穎琦女士

郭黃穎琦女士：

《2012年印花稅(修訂)條例草案》

謹附上《2012年印花稅(修訂)條例草案》在法律方面的一些問題，請閣下在2013年2月27日前以中、英文作覆。

助理法律顧問

(鄭潔儀)

連附件

副本致：法律顧問
總議會秘書(1)3

2013年2月20日

《2012年印花稅(修訂)條例草案》

"代表自己行事"

1. 條例草案擬議第29CB(2)條訂明，如有證明令印花稅署署長(下稱"署長")信納可予徵收印花稅的買賣協議中的購買人或各購買人中的每一人，均是"代表自己行事"的香港永久性居民，該協議無須予以徵收買家印花稅。
2. 請說明購買人需要出示甚麼證據，以證明他或她是代表自己行事。
3. 請亦說明在條例草案其他條文中，"代表自己行事"的規定如何運用。

受託人及監護人 —— 定義

4. 擬議第29CB(8)條的作用似乎是訂明，若可予徵收印花稅的買賣協議中的購買人或售賣人是以受託人或監護人身份為屬未成年人或精神上無行為能力的人的香港永久性居民行事，會獲豁免買家印花稅。擬議第29DB(9)條亦就售賣轉易契作出類似豁免。請說明在該等條文中，"受託人"或"監護人"的涵義為何。

信託的性質

5. 根據條例草案，購買人或售賣人需要向署長出示甚麼證據，以證明 ——
 - (a) 自己是信託人或監護人；及
 - (b) 另一人是屬精神上無行為能力的人？
6. 在每宗涉及受託人的個案中，署長是否有權作出查詢及研究相關信託的確實性質和詳情？
7. 在法律中，信託最少可分為以下類別 ——
 - (a) 在符合若干條件的情況下，由財產授予人透過明確表達設立信託的意圖(不論以書面表達與否)而作出的明示信託。

- (b) 在某些情況下，按照當事人默示的意思並依據衡平法法則推定當事人有設立信託的意圖而產生的默示信託。
- (c) 單憑施行法律亦可產生的歸復信託。舉例而言，若某人在購買物業時支付購買款項，而物業轉易以另一人的名義進行，則可以此推定支付購買款項的人是歸復信託的受惠人，除非從兩人的關係或其他情況推斷，購買有關物業的用意看似是作饋贈用途。
- (d) 此外，在某些情況下，為達到公平的目的，法律可構定一種過往沒有存在而財產授予人亦沒有明示或默示有意圖設立的信託(法律構定信託)。法律構定信託乃根據法律訂立，不論當事人的意圖為何，並會在相關情況出現時產生。
8. 在物業擁有權一個常見的問題是，當物業的法定所有權已轉移至配偶的一方或某一家庭成員名下，配偶的另一方或其他家庭成員往往在物業轉易過程完成後，聲稱自己是有關物業的實益擁有人，例如 *Cheuk Shu Yin v. Yip So Wan & Anor*¹ 及 *Ling Wing Fai Billy & Others v. Ling Shui Fai & Others*² 這兩宗終審法院上訴個案所出現的情況。婚姻財產法及／或當事人就支付首期和按揭還款作出的財務安排，令有關問題更加複雜。
9. 在 *Cheuk Shu Yin* 及 *Ling Wing Fai Billy* 這兩宗上訴個案中，終審法院重申行之已久的法律原則，就是歸復信託或法律構定信託藉法律的施行 *而不是由個人的意圖* 設立。在上述個案中，當事人均沒有在購買相關物業時明確聲明有設立信託的意圖。事實上，當有關問題在多年後分別交到法庭審理時，上述個案在1980及1990年代的信託安排的性質，才得到法庭確認或公布。
10. 因應終審法院的判決，請說明條例草案的條文在以下兩方面如何運作，首先是就"代表自己行事"的規定，其次是就法律構定信託或歸復信託個案的受託人的情況。

無效或不合法的信託

11. 擬議第29CB(8)及29DB(9)條擬發揮的其中一個作用，似乎是訂明若購買人在交易中是以受託人身份，為屬未成年人或精

¹ FACV No.9 of 2011

² FACV No.11 of 2011

神上無行為能力的人的香港永久性居民行事，則可予徵收印花稅的買賣協議不會被予以徵收買家印花稅。然而，若在交易完成後不久，本來充作的信託最終在法律上屬無效、可使無效或不合法(可以是或可以不是因有關當事人作出任何有預謀的行為或遺漏導致)，徵收買家印花稅的法律責任的情況將會如何？請解釋並舉例說明(如可能的話)。

購買替代物業

12. 根據擬議第29CB(4)條，可予徵收印花稅的買賣協議中的非香港永久性居民購買人若代表自己行事，而所取得的有關住宅物業是用來替代被市區重建局取得、根據《收回土地條例》(第124章)收回，或依據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)售賣的另一住宅物業，有關購買人不會被徵收買家印花稅。請澄清，為了享有買家印花稅的豁免，有否就可予徵收印花稅的買賣協議中購買替代物業的代價訂立任何限制。