

立法會

Legislative Council

立法會 LS151/98-99 號文件

1999 年 4 月 30 日立法會內務委員會會議文件

《1999 年法律適應化修改(第 5 號)條例草案》

法律事務部進一步提交的報告

議員諒會記得，法律事務部曾於 1999 年 3 月 12 日就《1999 年法律適應化修改(第 5 號)條例草案》(下稱“條例草案”)向內務委員會提交報告(請參閱立法會 LS119/98-99 號文件)。條例草案旨在對若干與土地及建築物有關的條例及附屬法例作適應化修改，使其符合《基本法》和切合香港作為中華人民共和國的特別行政區的地位。議員同意押後就條例草案作出決定，以待本部向政府當局查詢下述事項：

《外國人(財產權利)條例》(第 185 章)

2. 條例草案建議廢除《外國人(財產權利)條例》(第 185 章)的弁言和修訂第 2 及 3 條，以“中國公民”一語取代“英聯邦公民”。政府當局已證實，1997 年 7 月 1 日前居於香港的英聯邦公民在香港持有與移轉不動產的權利，與在該日後居於香港的中國公民相同。當局又證實，所提出的適應化修改建議不會造成政策上的改變，因為“外國人”在有關法例進行適應化修改之前和之後所享有的權利是相同的。

3. 第 185 章是依據《國會法令》維多利亞第 10 及 11 年第 83 章而以“An Act for the Naturalization of Aliens”作為標題的規定制定，目的是免除一切已產生的有關外國人在香港持有與移轉不動產的權利的疑問。有關法令旨在使英國殖民地或屬地為賦予居於當地的外國人入籍特權而制定的一切法令、法規或條例具有效力。法令文本載於政府當局覆函的附件 A。

4. 由於香港在回歸後不再是英國的殖民地，故上述法令已不適用於香港。在此情況下，制定第 185 章的目的已變得不合時宜，除非政府當局能夠提供資料，顯示現時有條例或附屬法例賦予居港外國人入籍特權。

5. 政府當局證實，《釋義及通則條例》(第 1 章)所訂“alien”(“外籍人士”的新定義適用於第 185 章，並答應以雜項修訂條例草案形式修訂在第 185 章中“外國人”一詞。

《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)

6. 條例草案建議，在《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)第 3(1A)(a) 及 46(1)條中，以中央人民政府取代對任何英聯邦成員國政府的提述。政府當局解釋，作出此項適應化修改的政策目的，是使第 327 章不適用的範圍得以維持不變。屬於任何英聯邦成員國政府而過往根據第 3(1A)(a)條獲豁免不在第 327 章適用範圍內的建築物，現在屬於“外國政府”建築物類別，因而可根據第 3(1A)(d)條獲得豁免。屬於中央人民政府而在 1997 年 7 月 1 日前根據第 3(1A)(d)條獲得豁免的建築物，現在可根據第 3(1A)(a)條繼續獲得此種豁免。

《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)

7. 條例草案建議修訂《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)第 12(3) 條，廢除對承按人根據《1925 年土地財產法法令》和在英國適用的普通法藉按揭契據而具有的權力和補救的提述，代以對承按人根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)和在香港適用的普通法，在藉契據作出的法定押記或衡平法按揭下所具有的權力和補救的提述。

8. 香港與英國兩項有關法例及兩地的普通法制度所訂權力和補救的對照表，載於政府當局覆函的附件 B。政府當局贊同本部的意見，認為《物業轉易及財產條例》(第 219 章)所訂的法定權力和補救，範圍較《1925 年土地財產法法令》所訂者為廣。雖然如此，政府當局仍認為在條例草案中提出該項適應化修改建議是適當的。

9. 本部與政府當局的來往函件載於附錄。議員可考慮是否成立法案委員會，研究條例草案在政策方面的事宜。

連附件

立法會秘書處

助理法律顧問

黃思敏

1999 年 4 月 26 日

(譯文)

來函檔號：L/M(H) in PELB(CR)10/32/98

本函檔號：LS/B/54/98-99

電 話：2869 9204

圖文傳真：2877 5029

香港花園道
美利大廈 9 樓
規劃環境地政局

傳真函件

圖文傳真號碼：2845 3489

總頁數：2

(經辦人：助理局長(地政)1
李炳威先生)

李先生：

《1999 年法律適應化修改(第 5 號)條例草案》

本部現正研究上述條例草案，以期就法律及草擬兩方面的事宜向議員提供意見。謹請閣下澄清下述事項：

1. 《土地註冊條例》(第 128 章)第 30(1B)條

鑑於《法律適應化修改(法院及審裁處)條例》(1998 年第 25 號)已對《土地註冊條例》(第 128 章)附表 1 作出文字上的修訂，而條例草案亦會對該附表作文字上的修訂，請說明在《土地註冊條例》中加入第 30(1B)條的理由。

2. 《外國人(財產權利)條例》(第 185 章)第 2 及 3 條

請解釋建議廢除該條例的弁言是否基於當中對《國會法令》維多利亞第 10 及 11 年第 83 章而以“An Act for the Naturalization of Aliens”作為標題的提述，並請提供上述法令的文本。政府當局有否考慮過弁言可能有助詮釋該條例中任何意義含糊之處？本部尤其希望政府當局能澄清以下問題：

- (a) 《釋義及通則條例》(第 1 章)以往所訂而現已廢除的“alien”(“外籍人士”)一詞的定義，在 1997 年 7 月 1 日前是否原擬適用於該條例？若然，政府當局會如何協調該詞在中文譯本上的差異；
- (b) 根據現行政策，第 1 章所訂“alien”(“外籍人士”)的新定義是否適用於該條例；若然，該詞的中文譯本會否相應作出修改？

3. 《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)第 3(1A)(a)及 46 條

立法會參考資料摘要提到，當局認為必須將提述“任何英聯邦成員國政府”之處以提述“中央人民政府”取代。請解釋此點。這是否因為屬於中央人民政府的建築物以往在 1997 年 7 月 1 日前已根據該條例第 3(1A)(d)條獲得豁免而不在該條例的適用範圍內，但在該日後卻不可繼續獲得此種豁免？若從嚴格的適應化修改角度來說，廢除對任何英聯邦成員國政府的提述不是已經足夠嗎？

4. 《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)第 12(3)條

為協助議員處理條例草案，本部希望政府當局能提供資料，對下述兩者作出比較：承按人根據《1925 年土地財產法法令》和在英國適用的普通法藉按揭契據而具有的權力和補救，以及承按人根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)和在香港適用的普通法，在藉契據作出的法定押記或衡平法按揭下所具有的權力和補救。

謹請閣下早日作覆。

助理法律顧問

(黃思敏女士)

副本致：法律顧問

1999 年 3 月 10 日

(譯文)

來函檔號：L/M(H) in PELB(CR)10/32/98

本函檔號：LS/B/54/98-99

電 話：2869 9204

圖文傳真：2877 5029

香港花園道
美利大廈 9 樓
規劃環境地政局

傳真函件

圖文傳真號碼：2845 3489

總頁數：2

(經辦人：助理局長(地政)1
李炳威先生)

李先生：

《1999 年法律適應化修改(第 5 號)條例草案》

本人曾在 1999 年 3 月 10 日致函閣下，現再提出下述事項，煩請閣下作出澄清。

《外國人(財產權利)條例》(第 185 章)第 2 及 3 條

在上周五的內務委員會會議上，一位議員要求當局說明居於香港的中國公民在香港持有與移轉不動產會有何特別權利。在此方面，亦請政府當局解釋：

- (a) 1997 年 7 月 1 日前居於香港的英聯邦公民在香港持有與移轉不動產的權利是否與在該日後居於香港的中國公民相同？
- (b) “外籍人士”兩個定義所涵蓋的各類人士為何；所提出的適應化修改建議會否造成任何政策上的改變？

《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第 337 章)第 12(3)條

本部認為擬議修訂的中英文本存有差異。請說明提出有關修訂的政策目的，尤其是請閣下解釋根據“其他法律”所具有的權力和補救的範圍。若這是指香港的普通法權力和補救，政府當局所指的“普通法”為何？

據立法會參考資料摘要第 5(e)段所述，地政總署進行的廣泛研究及律政司的法律意見均顯示，《物業轉易及財產條例》(第 219 章)及在香港適用的普通法**足以涵蓋**(在此特以斜體顯示)英國有關法律所訂的權力和補救。本部進行初步研究的結果顯示，《物業轉易及財產條例》(第 219 章)所載的有關法定權力和補救，範圍較《1925 年土地財產法法令》所訂者為廣。鑑於有關修訂會擴大原有規定的範圍，現行建議並非簡單直接的適應化修改。政府當局是否同意此點？

助理法律顧問

(黃思敏女士)

副本致：法律顧問

1999 年 3 月 15 日

香港特別行政區規劃環境地政局的信頭

(29) in LM (H) to PELB(CR) 10/32 (98)

電話 : 2848 2112
傳真 : 2845 3489

譯本

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
助理法律顧問
黃思敏女士

黃女士：

1999 年法律適應化修改（第 5 號） 條例草案

1999 年 3 月 10 日和 15 日有關上述草案的來信已經收到。對於你就草案中的若干條文所提出的疑問，我們將於下列各段逐一回覆。

1) 《土地註冊條例》(第 128 章) 第 30(1B)條

在條例第 30 條加入一項條文的目的，是要為透過 1999 年法律適應化修改（第 5 號）條例草案，以及法律適應化修改（法院及審裁處）條例（1998 年第 25 號條例）對附表一作出的修訂，提供適切的文意，使經修訂條文與條例第 30 條及附表一具有一致的效力。

2. 《外國人（財產權利）條例》（第 185 章）第 2 及 3 條

(a) **廢除弁言**

廢除弁言的主要目的，是要廢除在弁言第 2 部分“總督”及“總督會同行政局”等有關殖民地的提述，該提述指出一項歷史性事實，故不能循一般的方法作出適應化修改。此外，該弁言亦無實際用途。弁言的首個部分提供頒布條例的背景資料，但此等資料從條例的詳題已可反映出來；而弁言的 2 個部分只是訂明條例得以頒布的權力根據，但對詮釋條例並無幫助。現因應要求於附件 A 夾附《國會法令》維多利亞第 10 及 11 年第 83 章。

(b) **在第 1 章中已廢除的“alien”的定義，在 1997 年 7 月 1 日前是否適用於第 185 章**

由於第 185 章的內容本身並無包括對“alien”的定義，而在第 185 章中亦無出現相反的意圖，因此按照法例詮釋的原則，在第 1 章中已廢除的“alien”的定義，於 1997 年 7 月 1 日前是適用於第 185 章。雖然在第 1 章中，“alien”的中文譯述是“外籍人士”，而在第 185 章中則譯作“外國人”，但第 1 章第 10B(1) 條規定，條例的中英文本應具同等效力，並有關的條例亦須據此解釋。第 1 章第 10B(2) 條又進一步訂明一項推定，就是條例的條文在每個真確本中，均應具有相同的涵義。由於在第 185 章中並無指明“外國人”的涵義，又根據第 1 章第 10B(1) 及(2) 條的規定，我們相信，在 1997 年 7 月 1 日前，在第 185 章中的“外國人”，其涵義是相等於在第 1 章中對“alien”的舊有定義，即等同“外籍人士”。

(c) **在第 1 章的“外籍人士”的新定義可否適用於第 185 章及其中文譯述是否須作出相應修訂**

根據上文 2(b) 段所列的同一理由，第 1 章的“外籍人士”的新定義適用於第 185 章。為消除疑問和有需要依賴第 1 章第 10B 條來達到第 185 章的“外國人”與第 1 章的“外籍人士”的意義相同的結論，我們現正與律政司聯絡，透過雜項修訂草案條例來修訂第 185 章的“外國人”的中文譯述。

- (d) 在一九九七年七月一日前居於香港的英聯邦公民在持有及移轉不動產方面的權利，是否與上述日期後居於香港的中國公民等同

上述問題的答案是肯定的。

- (e) “外國人”的新定義所涵蓋的人士類別；建議的修改會否導致政策更改

如上文 2(b)及(c)段所述，第 185 章的內容本身並無包括對“外國人”的定義，而在第 185 章中亦無出現相反的意圖，而其“外國人”定義全是依循第 1 章有關“外籍人士”的定義。根據舊有定義，“外籍人士”指並非英聯邦公民，又非受英國保護人士，亦非愛爾蘭共和國公民的人士。根據新定義，“外籍人士”指非中國公民人士。

第 185 章旨在消除有關外國人在香港持有及移轉不動產權利方面的疑問。鑑於第 1 章的“外籍人士”的新定義，故須建議修改第 185 章內的“英聯邦公民”，以便達到第 185 章的目的。建議修改不會導致政策更改。

3. 《升降機及自動電梯（安全）條例》(327 章) 第 3(1A)(a) 及 46 條

中央人民政府於一九九七年七月一日前憑藉第 327 章第 3(1A)(d) 條獲得豁免。如我們依照你的建議，只廢除第 3(1A)(a)條的“任何英聯邦成員國政府”，而不是將之修改為“中央人民政府”，便會更改了有關法例，而中央人民政府亦不會獲得豁免。

4. 《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》(第 337 章) 第 12(3)條

- (a) 將承按人根據《1925 年土地財產法法令》和英國普通法藉按揭契據而具有的權力和補救與承按人根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 和香港適用的普通法兩者中的法律押記或衡平法上的按揭契據而具有的權力和補救方法作出對照

對照表見附件 B。

(b) 中英文本不同；在“其他香港法律”中的權力和補救方法

關於建議對第 337 章第 12(3)條作適應化修改方面，雖然條例草案的中英文本字眼不同，但是我們認為建議的適應化修改使中英文本達到同樣效力。至於在“其他香港法律”中的權力和補救方法，見載在附件 B 的對照表。

(c) 《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 所列的權力和補救與《1925 年土地財產法法令》所列的權力和補救方法的比較

從附件 B 對照表看到，承按人根據英國普通法藉按揭契據而具有的權力和補救與承按人根據香港普通法中的法律押記或衡平法上的按揭契據而具有的權力和補救方法相若。不過，承按人根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 法律押記或衡平法上的按揭契據而具有的權力和補救方法，整體而言，比承按人根據《1925 年土地財產法法令》藉按揭契據而具有的權力和補救大些。雖然這不屬於直接適應化修改，但是我們認為把建議的適應化修改納入條例草案內是合適的。

如欲進一步查詢，請隨時與下開簽署人聯絡。

規劃環境地政局局長
(李炳威 代行)

副本送：

地政總署署長	(經辦人：羅彌信先生)	傳真：2801 4798
	(經辦人：陳惠儀小姐)	傳真：2881 5334
律政司	(經辦人：許行嘉女士)	傳真：2521 3275
	(經辦人：麥達輝先生)	傳真：2523 5104
	(經辦人：鄭劍峰先生)	
	(經辦人：何佩兒女士)	傳真：2136 8277
	(經辦人：朱映紅女士)	傳真：2845 2215

1999 年 3 月 27 日

1999 年法律適應化修改（第 5 號）條例草案
已拆卸建築物（原址重新發展）條例（第 337 章）

承按人根據《1925 年土地財產法法令》和
 英國普通法藉按揭契據而具有的權力和補救方法
 與承按人根據《物業轉易及財產條例》（第 219 章）
 和香港適用的普通法兩者中的法定押記或
 衡平法上的按揭契據而具有的權力和補救方法的對照表

A. 承按人藉按揭契據而具有的法定權力和補救方法

(I) 出售權力

1925 年土地財產法法令	物業轉易及財產條例
(1) 按揭金一到期，出售權力便產生，(1) 如發生以下任何一種欠繳事而在符合以下任何一項情況下，承按人即可行使該權力：	件，承按人即可行使出售權力：
(i) 按揭人沒有遵照通知規定在 3 個月內繳付按揭金；或	(i) 按揭人沒有遵照通知規定在一個月內繳付按揭金；或
(ii) 拖欠須付利息起碼兩個月；或	(ii) 拖欠須付利息起碼一個月；或
(iii) 按揭人違反按揭中的任何其他條文或《1925 年土地財產法法令》所隱含的任何其他條文。 (第 101(1)(i)和 103 條)	(iii) 按揭人違反按揭中的任何其他條文或《物業轉易及財產條例》所隱含的任何其他條文。 (附表 4 第 11 段)
(2) 包括有權力更改或撤銷任何售賣合約，在任何拍賣中購入有關財產，以及再出售該財產，但無須對損失負責 (第 101(1)(i)條)。	(2) 與附表 4 第 8 段相同。

- | | |
|--|--|
| (3) 承接人得到明文授權出售部分按揭財產。 | “他認為適當的方式”出售的酌情權或使他享有出售部分財產的權利。 |
| (4) 承接人有權出售財產，但須視乎有沒有具優先權的押記，以及該財產是蘊藏礦物還是遠離礦物（第 92 條）。他亦可以在按揭財產已出售部分或未出售部分上附加他認為合宜的條件或合宜的限制性契諾（第 101(2)條）。 | 在按揭契據沒有訂定條文的情況下，承接人不能為保留部分或出售部分的利益而批出地役權或附加契諾。 |
| (5) 得到明示授權以拍賣或私人合約方式出售（第 101(1)(i)條）。 | 並無得到明示授權以拍賣或私人合約方式出售。不過，由於承接人具有很大的酌情權，可以他認為適當的方式進行售賣，因此應能方便承接人採用兩者中任何一種售賣方式。 |
| (6) 沒有相若條文。 | 附表 4 第 9 段的含意很寬，亦方便承接人作出一切必需的或合宜的行動，以將按揭土地變現。 |

(II) 投購保險的權力

<u>1925 年土地財產法法令</u>	<u>物業轉易及財產條例</u>
(1) 在按揭日期後的任何時間，承接人(1)與附表 4 第 1 段相同。便可行使投購保險的權力（第 101(1)(ii)條）。	

- (2) 承接人可就火災所可能導致按揭財產的損失或損而購買火險。(2) 沒有訂明保險所可能保障的風險範圍。因此，承接人在投購一般的火險和颱風保險之餘，是否投購其他保險，例如樓宇下陷或山泥傾瀉等風險，以作保障，則可自行決定。
- (3) 保險費可視為從按揭中墊支的資本。(3) 相同。

(III) 出租的權力

<u>1925 年土地財產法法令</u>	<u>物業轉易及財產條例</u>
(1) 承接人在管有財產時即可行使出租的權力（第 99(2)條）。	(1) 如發生上述 3 種欠繳事件的任何一種，承接人即可行使出租的權力（附表 4 第 11 段）。不過，因為獨有管有，是租契的特徵，所以承接人為了能批出獨有管有，就必須先取得按揭財產的管有權。
(2) 包括有權接受按揭財產或其部分的租契的退回（第 100(2)條）。	(2) 承接人不但有權接受按揭財產租契的退回，而且亦可退回按揭財產本身的租契。如政府須收回按揭財產作為整體發展計劃的一部分，這點對政府會較為有利（附表 4 第 4 段）。

- | | |
|---|-----------|
| (3) 可批出的租契是： | (3) 無此類限制 |
| (i) 年期不超過 50 年的農地及佔用
租契；及 | |
| (ii) 年期不超過 999 年的建築租契
(第 99(3)條) | |
| (4) 此外，批出的租契必須能符合若干
條件，該租約必須：— | (4) 無此類限制 |
| (i) 有關的管有權須於租契日期的
12 個月內生效； | |
| (ii) 保留可合理地取得的最佳租
金； | |
| (iii) 包括一項有關繳付租金的契
諾，以及一項條件指明，如在
契諾所指定不超過 30 天的期
限內未能繳付租金，土地便會
被重收； | |
| (iv) 租契副本必須由承租人簽立，
並送交出租人。
(第 99(5)、(6)、(7)及(8)條) | |

(IV) 委任接管人的權力

<u>1925 年土地財產法法令</u>	<u>物業轉易及財產條例</u>
(1) 有關委任接管人的權力在什麼情況 下才會產生及可予行使，與出售權 力的情況相同 (第 101(1)(iii) 及 109(1)條)。	(1) 一旦按揭金已到期繳付有關，權 力便隨即產生 (第 50(1)條)
(2) 包括撤換接管人或另覓他人替代的 權力 (第 109(5)條)	同上

(IV) 其他法定權利及補償

<u>1925 年土地財產法法令</u>	<u>物業轉易及財產條例</u>
<p>在管有土地期間，有權砍伐及售賣木材及其他成熟至可供砍伐、沒有經過培植或只是留作遮蔭或裝飾用途的樹木，或可簽訂合約，說明在合約生效的 12 個月內，進行上述事宜。（第 101(1)(iv) 條）</p>	<p>相對地《物業轉易及財產條例》就賦予更廣泛的權力，包括：</p>
	<ul style="list-style-type: none">(i) 可取得按揭財產的管有權（附表 4 第 2 段）（見下文的進一步討論）(ii) 有權作出一切必需或合宜的行動，以保存、維修及管理按揭財產，這包括可採取行動，保護財產免受破壞；就持牌處所申請續牌，並收回合理及永久改善工程的費用（附表 4 第 3 段）(iii) 有權透過和解或訴訟，處理與按揭財產有關的任何爭議或申索（附表 4 第 6 及 7 段）(iv) 一般可以行使按揭財產的擁有權所附帶的任何權力或權利（附表 4 第 5 段）；以及

(v) 只適用於根據買賣協議簽訂購買權益契據的衡平法承按人。此承按人可享有表 4 第 10 段所載的額外權力。此等權力在履行買賣協議；接受以按揭人為承讓人的轉讓；簽立以承按人為受惠一方的法定押記；以及一般可作出一切必需的行動，以完成售賣交易或法定押記方面有所規定。似乎本段是特別針對香港物業的獨有特色而頒布的。

<u>備註</u>	<u>備註</u>
(1) 根據土地財產法法令任何藉契據授予承按人的法定權利和補救方法，可透過按揭契據予以更改或擴大，但只有在契據內並無訂明相反用意時方適用。	(1) 在行使在附表 4 上所隱含的權力時，如發生上述三項中的其中一項未能履行責任情況，則所行使的權力便須受到第 11 段的規定所限制，但投保的權力則例外。 (2) 除訂明有相反用意外，任何藉契據作出的法定押記或衡平法按揭亦須隱含附表所述的權力(第 51(1)條) (3) 根據第 51(4)條的規定，在第 11 段所訂明的權力及規管此等權力行使的條件，均可透過按揭契據予以更改或擴大。

B. 普通法根據契據賦予承按人的權力和補救方法

若干按揭權利並沒有成為全面的法定條文。由於香港的普通法是依循英國的普通法，以下所列是普通法根據契據賦予承按人的一般權利和補救方法，並在適當時指出英國和香港法律的異同。

(1) 就申索根據契諾應繳付的款項而進行起訴的權利

按揭人一旦超逾根據契諾應繳付款項的日期而仍未清還款項，承按人便可就契諾採取行動，討回拖欠的本金和利息，以及索取任何屬於按揭人的財產。承按人不限於只能索取按揭所包括的抵押品。

(2) 接管按揭物業的權利

除非按揭契據內訂明或隱含相反的意思，否則根據普通法，合法的承按人有權在簽立按揭後立即接管按揭物業（即使按揭人沒有過失）。

如按揭人或承租人正佔用物業，而租約對承按人無具約束力，則承按人可實際接管按揭物業。如租約對承按人具約束力，承按人可透過向承租人發出通知，要求他繳付租金予承按人，來行使接管按揭物業的權利。

摘要：—	英國	香港
行使接管物業的權利現受到多項法定限制規管，例如 1970 年的 Administration of Justice Act 的第 36 條、1974 年 Consumer credit Act 的第 129 條、Protection from Eviction Act 1977 及 Rent Act。		《物業轉易及財產條例》第 44(2)條保留了普通法對合法承按人有利的接管物業權利，但承按人必須在按揭人沒有履行責任後方可行使這項權利。
		<u>備註</u> 根據普通法，衡平法的承按人無權接管物業及作為接管人，因他是按揭人的代理。如按揭形式為契據，附表 4 第 2 段現授予衡平法的承按人及接管人具有接管物業權利。

(3) 合併權利

如承按人就同一按揭人而持有多項按揭（這些按揭均可按照衡平法贖回權而得以贖回），則可合併多項按揭及拒絕按揭人贖回任何一項按揭，除非全部按揭獲得贖回。

摘要：— <u>英國</u>	<u>香港</u>
為要保留這項權利，實有需要取代《土地財產法法令》第 93 條項下的法定免除。	根據《物業轉易及財產條例》第 44(2) 條，為契據的合法承押記人保留了普通法的合併權利。

(4) 止贖權利

止贖權利以往是承按人的主要補救方法，但現時已很少被引用或獲批。如採取止贖行動，按揭物業將會全部轉歸承按人，而按揭人和所有透過他進行申索人士的衡平法贖回權，包括其後的產權負擔持有人，便會終絕。

摘要：— <u>英國</u>	<u>香港</u>
普通法的止贖權利現須受制於《土地財產法法令》第 91 條的法院法定管轄權，以命令出售物業來取代止贖權利。	根據《物業轉易及財產條例》第 44(2) 條，為契據的合法承押記人保留止贖權利。根據第 53 條，止贖命令可將按揭人按揭物業的全部產業轉歸承按人，但此舉須視乎優先權益，卻不受批出止贖權利的按揭和其後的任何按揭的規限。

(5) 按揭優先清償

根據普通法，現有兩種按揭優先清償形式。第一種形式允許其後的衡平法承按人向首位產權負擔人買入法定產業權，並從而形成有一位中期承按人。第二種形式是按揭優先清償加貸款項（無論這些加貸款項是藉按揭條款或獨立的其後按揭作為償還保證），但他必須不會知悉有關的介入按揭。

摘要：— 英國	香港
<p>《土地財產法法令》已經實際影響到承按人的按揭優先清償權利。第一種形式的按揭優先清償已被廢除。目前，只有先前的承按人作進一步加貸款項，較其後的按揭取得優先權的個案，方可行使按揭優先清償權利（這是根據《土地財產法法令》第 94(1) 條）。在以下個案的情況下，便可行使按揭優先清償權利：</p> <p>(i) 其後的承按人同意有關安排；或 (ii) 未獲通知有關其後的押記；或 (iii) 該項按揭使承按人有責任加貸款項。</p>	<p>根據《物業轉易及財產條例》第 45(1) 條，普通法的按揭優先清償權利已獲修改。第一種按揭優先清償形式已不存在。有關條文訂明在以下 3 種情況，仍可行使按揭優先清償權利：</p> <p>(i) 第一種情況是介入承按人同意行使按揭優先清償權利； (ii) 第二種情況是加貸款項連同其他尚欠的貸款，款額不超逾以該先前按揭為保證的數額；以及 (iii) 最後的一種情況是就“一切款項”按揭而作出加貸款項，而有關按揭是以一間持牌銀行或持牌或註冊接受存款公司為受惠一方。</p>