

Yiu Ping Fong & Anor 訴 Lam Lai Hing Lana [1998] 4 HKC 476

以下是上述案件的案情摘要。原告人為某物業的買方，而被告人則為賣方。發展商首先於 1986 年把該物業的業權轉讓予 Lin Su Hsian (下稱“LIN”)。LIN 其後於 1990 年把業權轉讓予 Chiu Pi Yun (下稱“CHIU”)，而 CHIU 於 1996 年又把業權轉讓予被告人。在證明業權的過程中，被告人出示發展商於 1986 年給 LIN 的轉讓契的核證副本，連同一份稱為由 CHIU 於 1996 年 4 月 16 日發出的中文法定聲明的文件(下稱“上述台灣聲明”)。CHIU 在上述台灣聲明中，解釋她為何沒有 1986 年的轉讓契正本，儘管她指稱該物業是於 1990 年向其母親 LIN 購入的。上述台灣聲明據稱是依據《宣誓及聲明條例》(第 11 章)(下稱“該條例”)作出，並且看來是按照該條例所指定而在 1996 年有效的法定聲明格式擬備的。不過，該文件明言是於台灣作出的，並指稱只是在台灣公證處由一名據稱是公證人的 Mr Ma 根據《公證法》第四條第六款“核證”的。Mr Ma 的身分及權力均未經駐台灣的英國領事機構核實或確認。

2. 原告人就該物業的業權提出兩項要求。第一項要求是關於上述台灣聲明作為該法例所指定的法定聲明的有效性，而第二項則是關於 LIN 的身分，因為 LIN 在 1986 年及 1990 年的轉讓契中使用不同護照作為身分證明文件，而且護照的號碼亦不一樣。CHIU 其後表示不願意來港作出法定聲明。被告人回應時要求援引《物業轉易及財產條例》第 13 條及買賣協議第 17 條條款。第 17 條條款作出多項規定，包括“賣方須依據《物業轉易及財產條例》第 13 條展示及給予該物業的妥善業權，有關費用則須自行支付。”原告人其後發出買賣雙方傳票，向法庭申請聲明書，指除了其他事項外，被告人未能對上述要求作出充分的回應。

3. 法庭判原告人得直，理由如下—

- (1) 根據《宣誓及聲明條例》，上述台灣聲明不是有效的法定聲明。法定聲明必須是在香港作出，而根據《宣誓及聲明條例》第 12 條，法定聲明必須在太平紳士、公證人、監誓員或其

他獲法律授權監誓的人面前作出。上述台灣聲明是在香港境外作出的。此外，聲明內稱為公證人的 Mr Ma，並不是《宣誓及聲明條例》所指獲法律授權監誓的人。

- (2) 上述台灣聲明不能作為經公證人簽署見證的陳述書，原因是外國公證人的權力和簽署或印鑑應由駐台灣的英國領事機構核實。即使上述台灣聲明被視為公文，但由於台灣並不是海牙公約(取消外國公文必須獲得法律認可的規定)的締約成員，聲明仍須獲得法律認可。
- (3) **除非有明文規定免除賣方的責任，否則賣方須訂立或給予妥善業權。**訂立或展示妥善業權有兩個步驟。第一個步驟是展示業權證明書摘要，以證明妥善的業權，然後是出示業權契據並證明訂立妥善業權所需的其他事實，以證明摘要所顯示的業權。實際上，在香港這兩個展示和證明業權的步驟已合為一個步驟，即由賣方律師把業權契據和業權文件送交買方律師，以審閱業權。因此，出示業權契據和業權文件以證明業權只是訂立或給予業權的一個步驟，而**證明業權並不同訂立或給予業權**。(重點為本文所加)
- (4) 賣方並不是僅僅出示《物業轉易及財產條例》第 13(1) 條提述的文件來訂立或給予業權。**第 13(1) 條只提述業權的證明**，而第 13(2) 條則訂明出示業權文件的核證真正副本即已足夠。在簽立正式買賣協議後，賣方律師須把業權契據和業權文件送交買方律師審閱，而**第 13(2) 條的作用，是方便證明業權**。賣方律師只須把業權契據和業權文件的核證真正副本(而非正本)送交買方律師。**本條並無免除賣方在完成買賣時出示有關業權契據和業權文件正本的責任**。(重點為本文所加)。

- (5) 要訂立或給予妥善業權，賣方的律師在完成買賣時僅交出業權契據和文件的核證真正副本並不足夠，他必須充分解釋為何未能交出有關契據和文件的正本。因此，倘若賣方已就其不能在完成買賣時出示業權契據正本發出通知，買方便有合法理由查看賣方是否有足夠物業轉易證據，以解釋契據的正本為何遺失。(重點為本文所加)
- (6) 買賣協議第 17 條條款不可理解為當事各方有任何意圖免除賣方出示業權契據和文件正本的責任。
- (7) 雖然賣方作出法定聲明記錄遺失文件正本一事，通常足以證明文件正本確實遺失了，但是即使被告人作出這樣的法定聲明，亦未能符合須援引足夠的物業轉易證據解釋遺失文件正本的要求。就遺失業權契據作出法定聲明，目的旨在解釋契據在什麼情況下遺失，以及理應對契據有保管權的人已竭盡所能但無法尋回契據。被告人只能說她個人從來未管有過 1986 年的轉讓契正本。由於她並沒有保管業權文件，因此她不能就她所知解釋契據在什麼情況下遺失。(重點為本文所加)
- (8) 遺失業權契據不單對有關物業會產生相逆權益的問題，更由於業權契據的擁有權已在土地轉易之時轉給買方，買方在買賣完成時便擁有該業權契據的所有權。如買方得悉其中一份業權契據遺失了，他有權拒絕完成買賣，除非賣方向他提供充足的證據，證明失去的業權契據確實遺失了，而且相當可能不會尋回。(重點為本文所加)

Guang Zhou Real Estate Development (HK) Co Ltd & Another
訴 *Summit Elegance Ltd* (高院民事訴訟 1998 年第 1531 號) (原
訟法庭)

4. 本訴訟源於 1997 年 9 月 4 日就 5 個地段訂立的買賣協議。買方(被告人)向賣方(原告人)提出 15 項要求。由於只有第 10 及 14 項要求是與律師會的建議有關，下文只討論就遺失的文件提出的要求。

5. 以下是案情摘要。賣方同意將 5 個毗鄰的地段售予買方，雙方訂於 1998 年 1 月 31 日完成交易。買方於完成買賣日拒絕完成交易。

6. 買方就兩份遺失的文件提出要求。第 10 項要求涉及內地段第 7441 號的官契。由於賣方從未管有該份官契的正本，他們只能出示官契的核證副本。買方對核證副本不滿意，堅持要求賣方出示官契正本，或如官契遺失或誤置的話，則須作出官契遺失或誤置的法定聲明。

7. 第 14 項要求，涉及就內地段第 7443 號通道權訂立的解除責任契據。賣方同樣只出示核證副本，理由是無法取得該契據的正本。買方不接納這個解釋，堅持要求賣方於完成買賣時交付解除責任契據的正本。

8. 有關的法律爭議是賣方能否藉核證副本而非正本給予妥善的業權，以及賣方是否已充分回應買方提出的要求。

9. 至於兩份遺失的業權文件的正本，賣方辯稱，根據買賣合約第 7 條條款，他們可使用核證副本代替正本文件，以給予妥善業權。第 7 條條款訂明－

“賣方須根據《物業轉易及財產條例》第 13 條出示及給予該物業妥善的業權，有關的費用則須自行支付。賣方也須盡量為買方制備及提供所需的任何契據、業權文件、遺囑及公共紀錄的核證副本，以證明業權，費用同樣須自行支付……”

10. 法庭裁定－

(i) 業權證明只是給予物業業權程序的其中一個步驟。《物業轉易及財產條例》第 13(2) 條的規定只是方便業權的證明，

但並沒有免除賣方須於完成買賣時提供業權文件正本的責任。第 7 條條款只不過是重覆這方面的要求，讓賣方按第 13 條的規定，交付文件的核證副本證明業權，以完成給予業權的其中一個步驟。

- (ii) 擁有業權文件正本的所有權，是業主一項重要的權利。如法律條文真的要免除賣方在完成買賣時提供業權文件正本的責任，條文該以更清楚確切的字眼訂明。不過，我們並未在協議的第 7 條條款或其他部分，找到這樣清楚確切的字眼。
- (iii) 事實上，賣方可以選擇訂明，又或者買賣雙方可以同意，買方無權堅持對方必須出示所有或其中一些業權契據及文件的正本。
- (iv) 相反，協議第 8 條條款訂明，賣方必須交付買方單與物業有關的業權文件，而沒有限制只交付這些業權文件的核證副本。

Dawson Properties Ltd 訴 Hong Kong Niiroku Ltd [1997] 2 HKC 800

以下是上述案件的案情摘要。賣方藉着一份於 1996 年 7 月 29 日訂立的買賣協議，同意售賣一家店舖給被告人。這宗交易定於 1996 年 9 月 12 日完成。賣方明確同意就該物業展示妥善的業權，並把《物業轉易及財產條例》(下文簡稱“該條例”)附表 2 的 A 部第 9 條明確納入協議，藉此就該物業給予妥善的業權。賣方在履行責任時，向買方出示年份為 1843 年的政府租契和一份日期為 1931 年 2 月 9 日的轉讓契。該份轉讓契構成中期業權根源文件。根據政府租契，承批人是一名叫 Sin Tak Fan 的人，而轉讓契內的轉讓人則是 Fung Wo Yin。買方提出希望澄清 Sin 與 Fung 之間關係的要求，賣方的答覆是他已根據該條例第 13(1)(a)(ii) 條履行責任。

2. 經買方再三要求，賣方以“不得用以損害我方有關先前的通信的權益”的原則回答說，他會嘗試滿足買方的要求；其後他提供了一些契據備忘錄，展示業權由政府租契轉至中期業權根源的經過。買方於是要求看到原本的契據，而非契據備忘錄。賣方拒絕提供有關契據，而買方則未能在協定的日期或之前完成交易，賣方遂沒收買方的訂金。買方向法庭申請發出一份聲明書，指賣方沒有妥善回應買方的要求，因此不能展示妥善的業權。

3. 法官裁定，在沒有訂明賣方責任條款的合約中，法律隱含賣方有責任展示和訂立妥善業權的意思。不過，很難提出理由反駁賣方對於業權的責任就是該條例第 13(1) 條所載的賣方責任，而有關係文須視乎當事各方是否有訂明相反的用意。在這宗個案中，買賣合約訂明賣方須按照該條例附表 2 的 A 部第 9 項條件，展示妥善的業權，賣方亦可遵照第 13(1) 條的規定履行有關責任。

4. 根據普通法，賣方須出示官契，但卻沒有責任證明由官契發出至簽訂合約的整段期間的業權。附表 2 的 A 部第 9 項條件並沒有向賣方施加更為嚴苛的責任。

5. 賣方在法律上並沒有責任證明在官契與中期業權根源之間的業權。賣方曾同意在不損害其權益的原則下處理第一個要求，他並沒有責任披露並非業權文件的契據備忘錄。

***Lo Hung Bui 訴 Lo Shea Chung* [1997] HKLRD 721, [1997] 2 HKC 723 (上訴法庭)**

6. 以下是上述案件的案情摘要。賣方同意向買方出售一幅在元朗的土地，並遵照《物業轉易及財產條例》(下文簡稱“該條例”)第 13 條的規定提供業權契據。1961 年 4 月，即在中期前業權根源期間，有關物業以 Sham Shun Tsing 的名義註冊，而 Sham Shun Tsing 則簽立授權書，向 Sham Kwan Yiu 授予處置他在香港所有物業的權力。

7. 該份授權書在土地註冊處註冊，授權書的備忘錄顯示包含對上述物業的權力。受權人隨後於 1961 年 8 月藉饋贈方式轉讓有關物業。該物業其後數次轉手。買方就一項所指稱的業權欠妥之處提出要求，理由是授權書沒有向受權人賦予藉饋贈方式轉讓物業的權力。賣方拒絕回應這項要求，而買方則向法庭申請一份聲明書，指賣方沒有展示該物業具有妥善業權。

8. 賣方辯稱他已遵照該條例第 13 條的規定，履行展示業權的責任。此外，他認為只有在買方能夠確立在中期前業權根源期間業權有實質欠妥之處，他才需要回應有關要求。

9. 對於賣方辯稱除非買方能證明有業權欠妥之處，否則無須回應有關要求，法庭駁回這個論點。即使賣方真的無須回應有關要求，買方在這宗個案中已確定有一項中期前業權根源的欠妥之處，因此賣方有責任回應要求。法庭就申請發出聲明書，指賣方沒有回應要求。

10. 張法官表示，展示妥善業權的責任包括須妥善地回應要求。如沒有妥善回應要求，則賣方是否有該物業的妥善業權便沒有什麼關係。

11. 該條例第 13(1) 條並沒有禁止買方從非賣方處展示中期前業權根源欠妥之處，而且買方有權提出關於業權的要求。除非藉着立法或當事各方的協議，否則不得剝奪買方提出要求的權利。

12. 法庭亦指出，買方有責任展示中期前業權根源欠妥之處，以及他有權就中期前業權根源提出要求，兩者並不互相排斥。提出要求可以讓賣方糾正業權上任何欠妥之處。

土地註冊制度

土地註冊處為每項物業備存有一個電腦土地登記冊，有關已遞交註冊的物業的契據或其他影響該物業的文件詳情，都登記在該物業的土地登記冊內。有關物業資料經註冊後便可供公開查閱，市民可繳交所需費用查閱已註冊文件的土地登記冊及影像副本。

2. 假如有人購置物業，或成為一宗物業交易的當事人，便須簽立一份契據或其他文件。有關文件通常會在土地註冊處辦理註冊。

3. 在現行的契據註冊制度下，已註冊的文件較未經註冊的文件或在其後註冊的文件，在法律上有優先權。然而，辦理註冊並不會賦予無效的文件法律效力。註冊不會產生當事人所尋求的權益，也不會糾正該項權益的欠妥之處。對註冊該項權益的當事人來說，註冊只會在法庭尚未裁定他是否擁有該項權益前或在未有任何優先權前給予法律上的優先權。文件註冊後，有關人士的物業權益會載於土地登記冊內，以知照任何對該物業有興趣的人士。已註冊的文件對任何在文件註冊後處理該物業的人士具約束力。未經註冊的文件，對付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人，均喪失法律上的優先權及無效。

業權註冊

當局在 1988 年建議，改變以契約註冊為基礎的土地註冊制度，以便實行一個業權註冊制度。《土地業權條例草案》於 2002 年 12 月 6 日刊登憲報，並於 2004 年 7 月 7 日通過成為法例。

2. 《土地業權條例》旨在以新的制度逐步取代目前根據《土地註冊條例》訂立的制度，即不再為與土地有關的文件註冊，而是為土地業權和限制所持業權的土地權益註冊。新制度的主要優點，是既能確定土地擁有權又能確定有關土地的權益，因為除了《土地業權條例草案》訂明的例外情況，任何事宜除非已經註冊，否則不會對土地構成影響。

3. 當局會採取一個“白晝轉制”方案，主要包括以下措施－

- (1) 在《土地業權條例》生效後，所有新土地將按業權註冊制度處理。除少數例外情況外，所有交還政府並按新的政府租契批出的土地，將屬《土地業權條例》定義下的“新土地”。
- (2) 在《土地業權條例》生效後，所有現行政府租契下的土地以及土地上的物業將繼續由《土地註冊條例》規定的契據註冊制度規管，指定期為 12 年。
- (3) 對《土地註冊條例》作出重大修訂，引入兩個新機制，即“知會備忘”及“抗轉換警告書”機制，為聲稱擁有物業權益者提供保障，避免他們在轉換至業權註冊制度的過程中蒙受損失。
- (4) 任何人聲稱擁有物業權益，也獲充裕時間及途徑，以保障其權益。在轉換至新制度後，任何付出價值取得物業的購買人，都可以確定，作為註冊擁有人，他的物業的業權是獲得保證的。所有在制度轉換後買賣物業的人也可倚賴業權註冊紀錄獲得保障。

4. 業權註冊紀錄的目的，旨在為業權提供準確性。《土地業權條例》亦訂明條款可對業權註冊紀錄作出更正，以保障因欺詐或不小心的錯誤而導致的損失。該條例亦規定了彌償安排，以保障無錯失的一方由於業權註冊紀錄有錯誤或遺漏而蒙受的損失。

5. 有關計劃涵蓋兩類損失，即由於土地註冊處處長或協助他的公職人員的錯誤或遺漏造成業權註冊紀錄所載或遺漏的記項，其導致的損失；及由於任何人作出的欺詐造成業權註冊紀錄所載或遺漏的記項，其導致物業擁有權的損失。

賣方及買方在高等法院
取得傳票的統計數字

年份	賣方及買方 傳票總數	涉及有關問題 的案件數目
1998 (1998年9月23日之後)	9	2
1999	27	3
2000	18	1
2001	14	0
2002	4	2
2003	3	0
2004	3	0