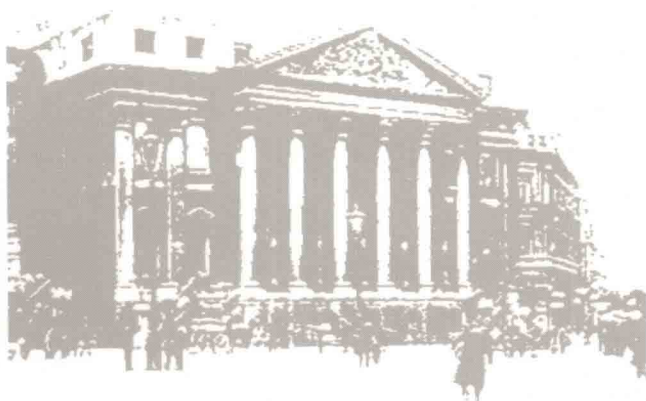




On Legislation of Property Acts 1925
in England

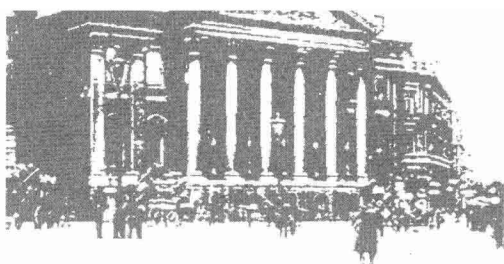
1925年英国财产立法 改革研究

于 霄 著



1925年英国财产立法 改革研究

于 霄 著



上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

1925 年英国财产立法改革研究/于霄著. —上海:上海三联书店,2011.10

ISBN 978-7-5426-3675-1

I. ①1… II. ①于… III. ①财产—立法—改革—研究—英国 IV. ①D956.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 211862 号

1925 年英国财产立法改革研究

著 者 / 于 霄

责任编辑 / 王笑红

装帧设计 / 豫 苏

监 制 / 任中伟

责任校对 / 张大伟

出版发行 / 上海三联书店

(201199)中国上海市都市路 4855 号 2 座 10 楼

邮购电话 / 24175963

印 刷 / 上海惠顿实业公司

版 次 / 2011 年 10 月第 1 版

印 次 / 2011 年 10 月第 1 次印刷

开 本 / 787×960 1/16

字 数 / 260 千字

印 张 / 16.5

书 号 / ISBN 978-7-5426-3675-1/D·186

定 价 / 35.00 元

目 录

导论	1
一、研究意义	1
二、研究方法	3
三、文献综述	4
四、1925 年财产立法改革的基础概念与理论	6
五、1925 年财产立法改革的原因	13
六、1925 年财产立法改革过程概要	15
 第一章 改革的启蒙及改革组织的形成	18
第一节 1925 年财产法改革的启蒙	19
一、英国现代财产法改革的理论准备	19
二、英国现代财产法改革最初的提案	22
三、法制改革的逻辑之争	24
第二节 1925 年财产法改革的组织化	26
一、改革组织化的必要性	26
二、创办法制改革组织的准备	27
三、法律修订协会的成立	30
四、事务律师的组织	32
五、大都市及郡事务律师协会	36
第三节 改革启蒙时期各组织分析	40
一、政府改革组织的缺失	40
二、法律修订协会的终结	41
三、律师参与的动力	42
四、其他组织的漠然	43
第四节 结论	44

第二章 律师驱动的土地登记改革	46
第一节 导语	46
第二节 地产契据登记制度的缘起	48
一、地产契据登记制度的早期尝试	48
二、地产契据登记的现实需求	52
三、地产契据登记反对者的理由	55
第三节 地产契据登记改革中的事务律师利益分析	58
一、缩短地产契据长度的改革	58
二、英国事务律师的收费	59
三、事务律师收费改革	61
第四节 土地登记制度的确定	64
一、对土地登记制度的热情	65
二、土地登记制度意见的分化	66
三、地产契据登记与地产权登记的混同	68
第五节 地产权登记的最初研究与方案	69
一、塞维尔与登记方案的区别	69
二、威尔逊的地产权登记方案	70
三、斯图尔特的放弃与解决方案	73
第六节 混合两种登记计划的提案	74
一、法律修订协会的转变及其中庸路线	74
二、“混合提案”与立法者的迷惑	75
第七节 地产契据登记的短暂勃兴	76
一、地产契据登记的提出与失败	76
二、地产契据登记失败的原因分析	80
第八节 结语	83
第三章 大法官推动的地产权登记改革	84
第一节 皇家委员会的地产权登记报告	85
一、皇家委员会所面临的问题	85
二、1857 年皇家委员会报告的方案与内容	89
三、1857 年皇家委员会报告的成果与缺憾	92
第二节 凯恩斯提案与律师的弱势	94
一、凯恩斯提案	94
二、《事务律师杂志》与《法律时代》之争	96

三、法律职业者的弱势	100
第三节 《土地登记处法》	102
一、贝塞尔的方案	102
二、《土地登记处法》的颁布	105
三、《土地登记处法》的失败	106
第四节 1868 年皇家委员会	107
一、对《土地登记处法》的调查	107
二、皇家委员会的决定	109
第五节 1875 年《土地转让法》	111
一、1875 年《土地转让法》的背景	111
二、1875 年《土地转让法》的内容	112
三、关于集中登记与强制登记的争议	114
四、1875 年《土地转让法》的缺陷	120
第六节 结语	124
 第四章 多元群体介入下的土地贵族制改革	128
第一节 导论	128
第二节 土地贵族制改革的历史环境	129
一、土地贵族制改革的理论	129
二、土地贵族制改革的政治背景	132
三、土地贵族制改革的法律背景	134
四、前期改革的困境	140
第三节 土地贵族制改革的早期方案	143
一、戴维的地产权登记提案	143
二、斯蒂芬废除不动产法的建议	144
三、法律职业的报告和建议	145
四、霍尔斯伯里的土地转让提案	147
第四节 1895 年特别委员会	152
一、特别委员会成立的背景	152
二、特别委员会的成立	155
三、特别委员会的内容	156
四、特别委员会的结果	159
第五节 1897 年《土地转让法》	160
一、1897 年《土地转让法》的起草与内容	160

二、伦敦作为法案的试点	162
三、1897 年《土地转让法》的执行	164
第六节 《土地转让法》皇家委员会	171
一、皇家委员会的成立	171
二、皇家委员会的内容	172
三、皇家委员会的报告	178
四、皇家委员会的结果	181
第七节 结论	182
 第五章 大法官和政府主导的财产权改革	185
第一节 《不动产及不动产交易提案》	186
一、沃斯滕霍姆的方案	186
二、霍尔丹的方案	188
三、《不动产及不动产交易提案》的内容	194
四、《不动产及不动产交易提案》的问题	194
第二节 1922 年《财产法》	201
一、一战后的立法背景	201
二、土地收购和评估委员会	202
三、提案的修正与法案的通过	212
第三节 1925 年财产法立法	217
一、1923 年的修缮	217
二、财产法立法的颁布	219
三、财产法立法的内容	220
第四节 结论	228
 结论	230
第一节 英国财产法改革的域外影响及比较	230
一、英殖民地的相应改革	230
二、大陆法系国家改革比较	235
第二节 1925 年英国财产立法改革对我国的改革启示	239
一、改革中政治影响不可避免	239
二、改革参与需要利益驱动	240
三、改革中官僚机构具有行政性	242
四、改革中不能忽视个人的作用	244

第三节 1925 年英国财产立法改革对我国的法制启示	246
一、土地登记法律制度的启示	246
二、财产权体系的启示	248
小记	252
参考文献	253

导 论

一、研究意义

(一) 学术意义

1925 年英国财产法是英国财产法史上最重要的一次立法,它的最终完成标志着英国现代财产法的建立,也标志英国封建财产制度的真正衰亡。莫里斯·科恩(Morris Raphael Cohen)曾说:“那些为梅特兰和乔舒亚·威廉姆斯(Joshua Williams)等法学历史大家所忽视的历史线索却被威尔士的事务律师们抓住。他们在 1910 年提出政府要课征土地税以强制土地流入市场的方案很快被证明是一次根本性的革命。虽然它遭受了英国贵族后裔的强烈反对,但最终还是得以通过。而 1925 年财产立法正是这次革命的尾章,它在私法领域完成了这场源自公法的改革。”^①

对 1925 年英国财产法的研究是英国财产法史研究所不能或缺的。现代英国财产法和土地法的经典教材多数都以 1925 年系列立法开篇。无论是登记制度,还是不动产交易制度,其基本的制度框架和理论原点都是 1925 年所颁布的一系列财产法立法。

1925 年英国财产立法改革不但可以完整地呈现这次重要立法变革的内容及其历史渊源,而且还展现出了在英国渐进式改革中所特有的立法势力群体的矛盾和冲突形式,更值得注意的是,从立法改革的角度分析财产法,可以更深入地理解英国财产法制度的设计初衷,为我们的改革提供参照。

本书对我国的理论研究也有重要意义。我国民法接受的是德国的民法理论,在不动产权利上接受的是公示公信原则。我们认为物权的公示是指,

^① Morris R. Cohen, 'Property and Sovereignty', in *Law and the Social Order: Essays in Legal Philosophy*, New York: Harcourt, Brace and Company, 1933, p. 43.

物权的享有与变动可以取信于社会公众的外部表现方式。^① 这种外在表现的方式就是登记。而公信原则是指,依公示方法所表现之物权内容纵不存在或内容各异,但对于依赖此项公示方法所表现之物权而为物权交易之人,法律仍承认其具有与真实物权存在之相同法律效果,以为保护原则。^② 公示公信原则与物权的排他原则和登记制度相适应,很好地保护了物权。而我国的《物权法》也在第九条再次确认了这一原则:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”

但是公示公信原则为何如此设计,什么样的登记法律制度才能与公示公信原则相适应,我国民法学界并没有深入研究。对于来自德国的制度,其生长和成熟有其自身的原因,那么这种制度是否在其他制度中也必然有同样的结果?

为了解决这些问题,本书的研究将提供大量素材。首先,地产权的登记以及登记的相应效力设计,将会提高土地交易的安全性,但在开始实行的历史时期并不必然可以降低交易的成本;其次,地产权的登记是以财产权体系的相应变革为条件的;最后,不管是英美法国家还是大陆法国家,都进行了土地登记制度改革,而公示公信也并非当然是惟一的制度设计。

(二) 现实意义

本书的研究主要对我国两方面问题的解决具有直接的现实意义。首先是我国土地登记制度的建立,其次是我国财产权体系的改革。

在土地登记制度的建立方面,虽然,我国完整地接受了公示公信主义,并对此有了一定的研究,但是,这一原则的实行还存在很多的问题,特别是在登记方面。《物权法》虽然已经颁布,2008年《土地登记办法》也已实行,但是我国的国有土地使用权和集体土地所有权尚未理顺、也没有统一的登记立法。这就导致了土地登记的混乱和查询困难。实际上我国现在也面临着英国在土地登记改革中面临的同样问题。

另外,《物权法》已颁布,所以我们更要加快建立、完善不动产登记法律制度,而这是《土地登记办法》这一部门规章所无法完成的任务。土地登记法的起草和颁布不但是《物权法》能否切实实行的关键,也是今后一切土地改革的基础。比如,现在国家控制房价的改革,无论是对第二、三套房产的控制,还是房产税的征收,都要以统一透明的土地登记为基础。所以,建立

① 谢在全:《民法物权论》,中国政法大学出版社1999年版,第56页。

② 谢在全:《民法物权论》,中国政法大学出版社1999年版,第58页。

健全一个良好的登记制度迫在眉睫,而问题的解决需要一部完整的土地登记法。面对这一需要,对英国土地登记法律制度史的研究是必不可少的先期工作。

在财产权体系方面,我国也存在一些现实问题。我国的不动产权体系,根据《物权法》的分类,由国家土地所有权和集体土地所有权两种所有权,以及建设用地使用权、宅基地使用权和土地承包经营权三种用益权构成。这样的财产权体系表面上具有合理性。但是集体土地使用权不能像国有土地使用权一样在市场上自由交易,并且在我国集体所有土地的比例很高。于是,我国现在也面临着英国 19 世纪初的一种困境——土地市场交易不畅。只不过英国困境的原因是土地大量保留在家庭内部,而我国的土地大量保留在了集体内部。

面对这个问题,英国财产立法改革研究提供了一些经验。英国当时财产权体系的问题理论可以解释为,衡平法上的地产权因为通知原则,没有与普通法上的地产权的明确和可预知的区分。并且衡平法上的地产权是地产权保证土地保留在家庭内容的重要手段。于是,衡平法上的地产权成为了土地交易的主要阻碍。英国对于财产权体系问题解决的方法是,确立普通法上地产权登记地产权的地位,并给予可以对抗第三人的保护;建立土地登记制度,进一步保护登记了的普通法上的地产权。而衡平法上的地产权在土地登记制度确立的条件,很难再影响土地交易的大局。我国也可以在这方面得到财产权改革的启示。

二、研究方法

本书主要使用了历史学的实证方法、社会学的社会群体分析方法以及经济学的功利主义分析方法。

首先,在实证方法上,本书立足于英国历史上与财产立法改革有关的英国议会的会议纪要、英国大法官办公室记录、英国各律师协会会议纪要以及当时各大法律杂志的讨论文章等一手资料,参阅了英国学者对财产立法改革研究的成果,厘清了英国此次改革的进程,并在此基础上,以每次制度的变革为契机,详细分析了变革的动力及阻力,以及这些动力与阻力所来源的社会力量。

其次,在社会群体分析方法方面,本书着重分析了在财产立法改革当中英国律师、大法官、政府以及登记处等的提案、建议、评论和各种活动,进而有针对性地划分出了影响改革的因素和动力渊源。

社会群体分析的方法在本书中主要以两个角度展开:第一,在文献中,

各种文献都有其作者,文中注意分析文献作者所属社会群体的倾向与文献观点之间的关系;第二,有些历史文献是以群体的方式体现出来,比如律师协会的报告,那么文中将着重介绍这些观点持有群体的组成,及成员所代表的利益集团。

社会群体的分析并不否认历史中个人的作用,在本书中,我们可以看出有很多人,比如凯恩斯、霍尔斯伯里、布里克戴尔等,都对英国土地登记法律制度的发展做出了很大的贡献,有时这些贡献是有决定性的。但是,我们也不得不承认,他们之所以可以取得这些成绩,有历史的偶然,也有历史的必然,如果没有同一历史时期社会群体力量对比的相应变化,他们是很难取得应有成绩的。

社会群体的分析在本书中不是以显在的理论论述的方式呈献的,因为这种表达方式通常使用归纳的方式,而历史的发展是迅速复杂而层进渐变的,归纳的方法极有可能会曲解和错解历史。所以,本书在行文中夹叙夹议,对具体的历史事件进行评论,而概括总结只是辅助方法。

最后,功利主义的分析方法是结合社会群体分析方法展开的,本书以社会群体的划分为依托,对各个社会群体进行了深入的利益分析,从而揭示了他们在立法中的利益趋动和相互妥协机制。

三、文献综述

在中文文献方面,有关英国 1925 年财产立法改革的内容是比较少的,其原因可能是立法改革史范围比较狭小,并非主流研究的对象。在 2001 年出版的程汉大主编《英国法制史》、1997 年出版的何勤华主编《外国法制史》、1999 年出版的何勤华主编《英国法律发达史》、1988 年出版的蒋孟引主编《英国史》、1992 年出版的由嵘主编《外国法制史》中都有对英国财产立法改革的简单提及,但研究都不深入。

2009 年北京大学出版社出版了咸鸿昌的著作《英国土地法律史——以保有权为视角的考察》,比较详细地研究了英国的土地法,其中提到了很多关于英国土地法的理论和制度,并且对土地登记法律制度也有涉及。这本书为本书的写作提供了很多材料来源和理论的启发。但是,因为这本书以英国土地法史为研究范围,显然比英国 1925 年财产立法改革要更为广泛,并且以保有权为视角,所以对财产立法改革的关注也不深入。

国内出版了一些关于英国财产法的译著,比如曹培译 F. H. 劳森和伯纳德·冉得的《英国财产法导论》、陈宇、刘坤轮译丹尼斯·基南的《史密斯和基南英国法》。这些书籍对于研究有一定帮助,但因为翻译中使用的概念与

表述与本书对英国法的理解并不一致,本书尽力使用了英国原著作为参考。

在中国出版物中有两本是引进的英国原版图书,一本是2003年出版的黛安·查佩尔著作《土地法》,一本是2003年出版的麦克米伦系列之一的凯特·格林和乔·克斯雷《土地法》。这两本书是英国土地法的教材类书籍,但对我们国外对英国财产立法改革研究有着很大的帮助,特别是在基本理论方面。

英国学术界对1925年英国财产立法改革的研究比较充分,特别是在2002年英国土地登记法又一次经历了较大改革之时,对此领域的研究又进一步的深入了下去。下面将以本书研究为线索,整理一下关于英国土地法律制度史的英文文献资料。

首先要提到的是《登记土地转让的法律与实践》(*The Law and Practice of Registered Conveyancing*),在此书开卷,有关于英国土地登记历史的概括介绍,时限是出版之前,即1958年之前。此介绍为本书的写作提供了基本的线索。但介绍过于简单,只能作线索使用,资料并不齐全。

本书的第二个线索材料是英国现职土地登记机构皇家土地登记处制作的《英格兰和威尔士土地登记简史》(*A Short History of Land Registration in England and Wales*),这个材料比较新,是2000年制作的。此材料来源权威,线索清楚,并列有一定的文献索引,为研究提供了方便。

关于本书的理论研究,帮助最大的是黛安·查佩尔《土地法》以及前述两本引进版图书,因为其介绍简洁,论述清楚,并足以为本书命题所用。但这些书都是以教学为目的,研究性稍差,为了理论的准确性,本书还参照了《土地法》(*Land Law*)和《土地法史》(*A History of the Land Law*),因为这两本著作分别出版于1983年和1986年,并是法律史学和法学理论著作,援引的概念和理论较为精准,所以本书中将以上书籍参照使用。

在材料的选用的搜集上,本书首先选用了牛津大学刚刚出版的史学巨制《牛津英国法律史》(*The Oxford History of the Laws of England*)。这里对本书所用的材料有较为广泛地涉及。但本书并未直接大量引用《牛津英国法律史》,因为此书是史学著作,是二手研究文献,并且由此书看来,这些史实的一手文献是大量的会议报告、法律草案以及杂志论文,而这些材料的引用还需要印证。

在《牛津英国法律史》和上述书籍的帮助下,笔者搜集到了《新财产法》(*The New Property Acts: Series of Lectures with Questions and Answers*)、《现代不动产法》(*The Modern Law of Real Property*)和《1925年财产法》(*The Law of Property Acts 1925*)等书。这些著作是彻里、托普

曼等改革家在改革当时写作而成,对当时各种言论和改革过程有较为详细的记述,为本书搜集一手资料提供了进一步的支持。并且,在此之前的资料介绍的大都是土地登记制度方面的内容,而《牛津英国法律史》介绍的比较概括,而上面这三本书就是直接集中研究财产权改革的重要文献。

关于会议报告和法律草案,很多在英国的官方网站可以找到,比如英国议会文件网([www. publications. parliament. uk](http://www.publications.parliament.uk))、英国立法网([www. opsi. gov. uk](http://www.opsi.gov.uk))和英国国家资料网([www. nationalarchives. gov. uk](http://www.nationalarchives.gov.uk))。这为本书的写作打下了基础。而本书引用的杂志,有相当部分没有找到原文,只有在相关的书籍中有所引用。而引用时引注由于书籍年代过早而有所不全,还有些杂志由于创办出版时期早,而有作者缺失、文章名简单的问题。在本书的引用中,一般只引用了可以找到的杂志文章,以及可以得到二手文献印证的文献。至于文献引注的不完全,只能说是研究的一个缺憾了。

至于参考文献中列出的其他文献,都为研究提供了帮助,但由于过于庞杂,在此就不作一一介绍了。

四、1925年财产立法改革的基础概念与理论

要想研究一段时期内法制的进程,对此时期法制的基本情况要有所了解,否则就根本无法深入理解整个进程发展的态势与背后的动力机制。本书研究的对象是英国土地登记法律制度,那么与其相关的概念就有土地法、英国土地上的普通法权利和衡平法权益、保有、土地信托等等,下面部分将对此一一作出介绍。

(一) 土地转让与地产权

英国土地法是财产法律制度的一部分。因为财产法分为动产法和不动产法律制度,而动产法一般比较简单,历史上也少有变革。所以,土地法就成为了英国财产法的核心内容。而1922年《财产法》、1924年《财产法(修正)》以及1925年财产法系统立法都是以土地法的改革为中心的。本书以“财产立法”为命题,是因为英国此次立法改革的立法名称为《财产法》,这也符合英国学术研究的称谓习惯。

土地法是处理与土地上权利和权益有关的法律。土地转让(conveyancing)是指土地上权利的转移,也是土地法研究的对象。如果你在英国拥有地产权,不管是普通法上的地产权还是衡平法上的地产权,也不管是绝对地产权还是终身地产权,都将受到土地法的调整。

土地转让是土地法中研究的重要对象,它是一个过程。比如,甲要将一个地产转让给乙,乙这时就希望知道甲是否真的拥有这个地产权,或者在何

种程度上拥有这个地产权。所以乙就要对甲的地产权进行调查,包括地产权的最近交易历史和使用情况等。乙还会调查地产权上的限制,比如地役权,以及地产权上抵押的情况。总之乙会希望了解地产权的所有情况,以便受让后可以安全的享有此地产权,而整个过程所适用的就是土地转让法。

所以,与土地转让有关的有两个概念,一个是地产权(estate),一个是地产权益。地产权是你可以对土地本身享有的权利,比如绝对所有权、租赁权和终身保有权。这些权利是你排他享有土地上的权益的保证。地产权益是对地产权的限制,并通过此限制取得的利益。它包括了权益,比如通过权和取水权,以及限制,比如不得修建高楼的限制。^①

(二) 普通法权利与衡平法权利

普通法权利与衡平法权利最原始的区分是提供保护的法院。在英国存在普通法院和衡平法院两个司法系统,简单地说,普通法院保护的就是普通法权利,而衡平法院保护的就是衡平法权利,当然现在远非如此。

最初,土地上权利的纠纷是由普通法院管辖的,后来由普通法院管辖的这类权利范围慢慢变小,成为了一种仅以技术性证据可以判断的权利。所谓技术性证据,就是指表面上容易看得出的证据,在调查中无需很复杂的程序就可以得到。正因为如此,这些普通法上的权利受到的保护比较强,它可以对抗所有人,而不仅仅是地产文件上记明的人。这也被称为对物权(rights *in rem*)或不动产权利(real rights),与对人权(rights *in personam*)或动产权利(personal rights)相对。

衡平法权利产生的原因是,有些拥有普通法权利的人希望别人可以对其的土地享有一定权益,后来我们称之为用益(use),信托(trust)是主要方式。而普通法院却依然只关心一个问题,那就是土地权利属于谁,对于用益并不审查,所以能够保护用益人(或受益人)的只有土地权利人的良心。后来衡平法院开始承认用益的安排,并保护用益人。由于用益安排受到保护而越来越多,衡平法院受理的案件也越来越多,这种安排和法律保护就成为了一种常态,于是就形成了土地上的衡平法权利。^②

衡平法权利得到了保护,于是信托兴起,越来越多的普通法权利人通过设定衡平法权利来让其他人受益。事实证明这样可以带来很多便利。比如,甲希望赠与乙一块土地,而乙是个未成年人,按照英国当时的法律不能享有普通法上的地产权,于是他就可以通过将普通法上的权利转让给丙,并

① Patrick J. Dalton LLB, *Land Law*, London: Pitman, 1983, p. 1.

② Patrick J. Dalton LLB, *Land Law*, London: Pitman, 1983, p. 2.

设定一个信托规定,丙仅能为乙的利益执有此土地,而受益人为乙。于是乙便享有了这块土地的衡平法权益,而不必等到成年之后才能得到这块土地。当然,乙成年之后,可以要求丙将土地的普通法权利转让给他。

但是现在英国普通法与衡平法早已融合,普通法权利与衡平法权利的称谓只是历史上的遗留。而事实上这种区分的意义在于,如果一个人作为受托人持有土地的普通法权利,他却并不能享有土地利益,他只有为他人利益占有土地的义务(当然他会收取一定的费用),而真正的利益享有者是受益人。而没有设定信托的土地,其所有人可以认为是享有土地上的普通法权利和衡平权利。所以,回到前文所说,在土地转让调查中,如果你发现一个人享有土地的普通法权利,那么调查却只进行了一半,因为衡平法权利存在与否或属于谁也非常重要。

(三) 通知原则

在英国财产法上曾存在一项衡平法上的通知原则(equitable doctrine of notice),指当某人在被通知某一地产上存在一项在先的衡平法权利后,仍然购买该地产,则尽管其支付相应对价,亦构成恶意买主(mala fide purchaser),无权通过买受普通法上地产权的方式对抗该衡平法权利。^①换句话说,就是一旦受让人通过法定的方式得知了衡平法权利的存在,就受到其约束。

通知原则的产生源于普通法权利和衡平法权利的差异。上文说道,普通法权利可以对抗所有人,而衡平法权利只针对特定人,而后来普通法与衡平法融合。这些历史的进程并没有消除两者的差异,只是虽然普通法权利依然可以得到很好的保障,并可以对抗所有人,但是衡平法权利却也开始不仅仅可以对抗信托协议的当事人。在初期,衡平法权利根据一般的对人权利原则可以对抗受托人,而后来,衡平法权利扩展到了可以对抗得知信托存在的普通法权利受让人,这就是最初的通知原则。

通知原则的理论认为,如果一个人知道了衡平权利的存在,还受让一块土地,那么出让人都需要负责的受益人当然也可以向其主张权利。于是,普通法权利的受让人,从本质上来说就成了下一任的受托人,并根据信托协议对受益人履行义务。而通知可以分为三种:实际通知(actual notice)、推定通知(constructive notice)或替代通知(imputed notice)。实际通知就是受让人以显在方式得知衡平权利的存在。而这种知晓必须是商业中理性的人根据其一般性的知识可以确定的。但是,在闲谈中得知的衡平权利并不构

^① 参见:《元照英美法词典》,月旦法学,“notice”词条。

成实际通知。实际通知的范围看似很小,条件也较严苛,但推定通知的范围却要宽泛很多,并且是否构成主要取决于法官的解释。

在一般意义上,推定通知是指法律认定对某一事由已给予足够关注,可以取代事实上的告知,即视同已经告知。^① 根据1925年《财产法》第199条的规定,推定通知是指在调查中受让人应当合理得知的信息。而一个谨慎的受让人都会对地产权进行调查,并且1969年《财产法》第23条规定,受让人对地产权的调查最短的期限是15年。这样一来,如果双方没有其他约定,受让人只要进行调查,法律就推定他得知了几乎地产权上所有的衡平法权益。当然,如果受让人在实地看到了承租人,法律也推定他得知了承租人的权利,而不管他是否进行了调查。一言以蔽之,推定通知就是为了防止受让人规避实际通知而作出的法定推定,当然第199条也明确表示,推定通知不可进一步扩大解释,否则会损害善意受让人的利益。

1925年《财产法》第199条规定,替代通知是指受让人的代理人,如律师,如果符合法定的实际通知或推定通知的情况,则相当于受让人本人得到了实际通知或推定通知。如果一名代理人代理了交易双方(只是程序上的代理,在早期这种代理是存在的),代理的衡平法权利的存在也相当于受让人得到了替代通知。

当然,随着“知晓信托人”的定义越来越大,通知原则也变得不公平。如果所有人都是知晓信托的人,那么,衡平法权利与普通法权利还有什么不同。

下一阶段,英国开始以公平和善意重新审视通知原则,他们认为,衡平法权利应当止于善意的受让人。善意是指,受让普通法权利的人在受让时并不知晓信托的存在,并且善意地支付了普通法权利相对应的价值。因为如果剥夺了善意受让人享有土地上权利的机会,则与剥夺受益人在信托中应享有的权利一样不公平。并且因为善意的受让人支付了普通法权利相对应的价值,受益人尚有机会通过其他途径得到补偿。所以,善意受让人在受让之后可以完全地享有其权利而不受他人衡平法权利的约束。

另外,一旦善意受让人解除了衡平法权利与土地之间的关系,则这一解除便是永久性的。即受让人又一次出让土地,则土地的次受让人知晓前一信托的存在,那么,次受让人也不受此信托的影响和约束,因为受让人的善意已经中断了土地与受益人的关系。

当然,土地出让信托不受通知原则的限制,因为信托本身的内容就是要

^① 参见:《元照英美法词典》,月旦法学,“constructive notice”词条。