



香港 房地產法

李宗鏢著

商務印書館

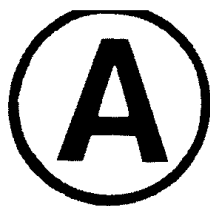




李宗鐸著

商務印書館

香港房地產法



€



香港房地產法

作 者——李宗鏐

責任編輯——江先聲

出 版 者——商務印書館(香港)有限公司

香港銅魚涌芬尼街2號D僑英大廈

印 刷 者——中華商務彩色印刷有限公司

香港九龍炮仗街75號

版 次——1988年5月第1版

1989年8月第2次印刷

© 1988 1989 商務印書館(香港)有限公司

作者簡介

李宗鐸，字兆能，一九五二年秋香港出生，祖籍廣東開平。一九七零年畢業於銘賢書院。先後在香港政府數部門任職，之間又曾往香港大學、牛津大學和倫敦大學進修。一九八一年春在英取得律師資格，翌年回港執業。現為香港法院裁判司。

3.2
58



- 以往，商務印書館（香港）有限公司出版了一系列應用社會科學的書籍，題材包括法律、財經、管理、輔導等多種。其中如《香港法律十八講》、《香港合約法與公司法》、《人事管理與組織行為》、《輔導與心理治療》等，都深受讀者歡迎。
- 目前，香港社會正處於一個歷史性的轉折期，市民對應用社會科學知識的渴求，日見殷切。
- 今後，我們在回應社會需求的同時，更會進一步致力促進讀書求知與社會實踐的相互作用，以期應用社會科學知識能普遍作用於我們整個社會。

自序

本書得商務印書館各編輯一再鼓勵敦促才脫稿，撰者疏懶難辭其咎。

房地產法範圍很廣，坊間以英文編寫的通論及專題著作頗多。本書為求公眾通用，省略很多專題深入論點。倘讀者認為需添補修正者，請不吝賜教。

撰寫期間，自感文思困拙，加以資材多來自英文法例條文及案例，在沒有標準翻譯樣本之情況下，雖每字斟酌，仍覺有不如理想的地方；不少名詞翻譯尚待改善。尤其困難者，香港案例名稱皆華人姓名英譯，不易準確翻回中文；今書中只得勉強將姓氏譯出，而名字則代以英文簡寫。事實上，中文法律書的整體體裁，撰者尚在摸索階段；常希望前輩高明推陳出新，指導潮流。

特此強調，本書所載祇屬簡略大義原則，不可作為判斷個案的準繩。讀者有現實法律問題，務請諮詢執業律師。出版社及撰者對於任何因誤用誤解本書所載資料而招致的直接或間接損失不負責任。

李宗鏐

一九八八年二月二十九日

目 錄

第 一 章	緒言	1
第 二 章	地產發展	21
第 三 章	土地用途規劃	34
第 四 章	土地註冊制度	50
第 五 章	鄰舍責任	65
第 六 章	地產轉讓方式和程序	87
第 七 章	買賣合約	105
第 八 章	標準買賣合約	123
第 九 章	產權轉戶契約	144
第 十 章	按揭	155
第十一章	租賃	170
第十二章	一般租賃條件	182
第十三章	租權的法定保障(一)	198
第十四章	租權的法定保障(二)	230
第十五章	租金管制	244
中英文對照案例索引		254

第一章 緒言

從經濟學發軔開始，人們已經認識到土地是十分寶貴的商品。至於維繫人類生命的水和空氣，因為隨處皆是，享用一般不受限制，很早已被否定為稀有式經濟貨財。空氣越多，人們越不覺察它的存在；水越多，人們不一定越高興；土地越多，人們卻越覺得自豪和富裕。

在很多門學科之內，地是一個中心課題。地在經濟學上的角色不必多說。在政治行政學上，地是主權的根據。軍事學上有“兵家險地”、“兵家必爭之地”之說。在工商管理學上，地是資源運用和成本的重要考慮因素。語言因地域界限而異，同是漢人也有千百種方言。交通也因地的限制而有陸上交通、海上交通和空中交通之別。地的主科是地理學，還有它的邊緣科學如氣象、風水等等。

在法學上，地權法自成一個科目。它包括公法和私法兩個方面。幾乎每一個國家都對土地的使用有或多或少的管制。不同的國家，又有不同的土地私有制。一套完善的地權法，可以協助社會建設，促進工商業，平均財富，使人民安居樂業。當然，所謂完善的地權法，不一定是指要有一套法典管制土地的運用和私有權益。若整體法制能夠配合和彈性處理地權的問題，則地權法已經不設而立。就以英國而言，一九二五年以前還沒有一套有系統的地權立法。在一九二五年，英國國會通過一連串的法案，綜結和改革地權法的原則，另設立地權登記制

度。雖然如此，很多地權法上的問題，還要參看很多零星法章規條和案例。

在香港，衆所週知，本地法制遵從英國制度。偏偏在地權法方面，就沒有大量套用英國一九二五年的一系列地權立法的精神。內中的原因，後面將會交代。不過，在概念上，香港地權法和英國的舊地權法大同小異。

香港地權的歷史背景

滿清政府在一八四二年簽訂《南京條約》，割讓香港島和一些離島予英皇。翌年，英廷頒佈《英皇制誥》，並委任香港總督。由那時候開始，英國正式在香港有行政管轄權。在一八六零年，清廷又簽訂《北京條約》，割讓九龍半島與昂船洲予英國。在一八六一年，英國頒佈樞密院憲令，確定香港島、九龍半島和昂船洲同屬一管轄區，香港島的法例適用於九龍半島和昂船洲。

中日甲午之戰後數年，滿清國勢更疲弱，英國又乘虛在一八九八年與滿清政府簽訂第二次《北京條約》。根據這條約，九龍半島以北的所謂“新界”租借予英國九十九年，由一八九八年六月三十日子夜起計。同年，英國頒佈樞密院憲令宣稱“新界”歸入香港版圖，受香港總督和香港法例管治。

第二次的《北京條約》有兩個特點。第一，新界是“租借”予英國，這可謂罕見。第二，條約內有一條款將九龍城寨的管轄權保留。關於九龍城寨，兩國同意中國可繼續在九龍城設置衙署。雖然後來九龍城寨的滿清官員陸續撤走，九龍城寨一直是香港的一個“三不管，四不像”地區。

第二次《北京條約》又有條款規定保留新界原居民地主的永久地權。不過，英國政府可以為設置衙署、防禦工事或其他官方用途而以合理價格徵用土地。

上述條約和樞密院憲令的法律效力，在《W. 企業（香港）有限公司訴律政司》一案成為爭論中心點。在該案，原告取得一幅新界地的官地租契。租契禁止在地上建設。原告請求將該地發展為高級住宅區不果，祇獲允許將原地分租作停車場。在一九八一年，總督引用《收回官地條例》下令收回該地作臨時安置區。根據該條例，原告可得的賠償和該地的發展價值相差很大，原告於是向法院請求宣令《收回官地條例》不適用於新界地。如果所請獲准，原告可與政府討價還價，爭取更高賠償。

原告提出很多論點，這裏有關的兩點可以概括如下：

- (1) 一八九八年的第二次《北京條約》已是香港法律，因同年所頒樞密院憲令宣稱新界歸入香港版圖，顯然是秉承《北京條約》而發，故總督所訂法律（即《收回官地條例》）不得與該條約有衝突；
- (2) 《皇室訓令》指示總督須為新界的和平、秩序和良政制訂法律，本案所用《收回官地條例》和《北京條約》有衝突，不符“和平、秩序和良政”的要求，故屬無效。

香港上訴庭維持原判，認定原告無理。上訴庭稱，國際條約不屬香港法律，不用多言。即使香港法律和某國際條約有衝突，祇有締結條約國才可提出違反條約的告訴。締約國的中國並沒有提出告訴，原告無權代之。總督即使違反《皇室訓令》，祇有英皇才可加以制裁，但不影響違反《皇室訓令》的法律的效力，更不影響總督批地時在租契上所加的限制發展條款。

由此可見，引申上述理由，即使《中英聯合聲明》有國際條約的地位，它不是香港法律的一部分。香港政府的行政措施和

新立法，即使和《中英聯合聲明》的精神或細文有違，對香港的居民仍有約束力。

在《客香邨酒家有限公司訴律政司》一案，香港高等法官重申上述觀點。同時，承審大法官認為，即使香港政府曾公佈會遵照《中英聯合聲明》的原則在過渡期治理香港，政府毋須執行《中英聯合聲明》內任何規定。譬如《中英聯合聲明》謂在某種情況裏續租官地不需繳交補地價，政府一樣可以徵收補地價。

根據英國憲法成例，英國本土除小部分皇室封邑之外，餘皆可為民間私有地。英國地主可永久享有其地，並可自由買賣分割。在概念上，英皇是由英國人民擁戴而立的，故此英國人民可保有其土地。至於英國殖民地則不同，殖民地是由英皇行使皇權征服得來的，故此英皇順理成章成為殖民地的絕對主人。所以，雖然第二次《北京條約》明文宣稱新界土地歸當地人士擁有，英廷和香港政府一向都以英皇為全港地區的屬主。根據歷來所頒佈的《英皇制誥》和《皇室訓令》，英皇的屬主權由香港總督行使。再加上英國憲法成例承認由立法議會所通過的法律有無上權力，不受國際條約管束，香港總督以大地主的代理人身支配所有香港土地的產業、權益和使用。

配售土地予民間

香港政府一向的政策，界限街以南土地的產業屬主權不分割，民間祇可以向政府取得土地的業主權。香港割讓予英國初期，香港政府通常以九百九十九年期的租約將香港島和九龍半島的土地業主權批予民間。後來因為覺得九十九年期的租約較為適合，故此又以這較短的年期批出土地。自一八九八年後，

新界加入香港版圖，一般批地年期又縮為七十五年期。所謂政府批地，不論是九百九十九年期、九十九年期或是七十五年期，技術上即是英皇以一般屬主身分透過香港政府將有關土地以指定年期租予老百姓。於年期有效期內，在不違反政府批出的租約條款的大前題之下，老百姓有權自由發展土地。年期屆滿，有關土地的業主權應自動回歸政府。

在實際執行上，政府有空地可供民間使用，會以拍賣或招標承投形式批予出價最高者。拍賣前政府在政府憲報和民間報章上公佈招標或拍賣地段和打算批出土地的租約條件。這些租約條件就是後來的所謂《批地條款》。有意出價購買官地業主權的人，必須考慮批地條件，看看是否有限制土地的用途。譬如某甲想投得官地發展住宅樓宇，但批地條件規定該地祇可用作發展工商業樓宇，顯然這塊地不符合某甲的要求。有時批地條件規定新業主必須在指定期間內投資最少多少金額在空地上建築上層建築物。有意叫買者若經濟能力不足以履行上述訂約條件，當然就不應該叫買。

成功投得或叫買拍賣出的官地之後，新業主和政府就依事先公佈的訂約條件簽訂《批地條款》。在法律上，《批地條款》祇是買賣合約，屬於一種簡單合約。正當手續，應該在日後不久的時間內，以契約形式簽訂《官地租契》。理論上，由於批地年期有幾十年，租約必須以契約形式才可將土地的屬主（即英皇）的業主權轉讓予投得官地的一方。祇憑《批地條款》，投得官地的一方祇算是有關土地的公義式業主。不過，習慣上很多投得官地的發展商都不進一步和政府簽訂契約式的官地租契。原因主要是簽訂契約式的官地租契既費時且花費又頗鉅。既然已和政府簽有《批地條款》，以政府的信用，新業主亦不掛慮政府會不承認所批出的產業。在政府方面，新業主不願意簽訂契

約式的官地租契，也無謂勉爲其難。投得官地而不簽訂契約式的官地租契，可在日後產生產權上的疑點。

沒有正式官地租契即是沒有法定式產業的證明，後來的買主買了地後也一樣不能得到法定式的產業。不過，由於沒有做足法律手續的人太多了，現在一般二手業主都不會因爲沒有契約式的官地租契而拒絕承讓買地。政府也以便民的原則，在《法律釋義及通則條例》裏界定：若任何文書的內容可作爲一官地租契的條件的依據，或其所載可修改一官地租契的條件，則該文書亦可視作官地租契。這定義使所有《批地條款》有官地租契的效力。

透過招標或拍賣批出的官地，通常是新拓展的土地，或是爲特別原因由政府向上一手業主收回的土地。若有發展商看中某一幅地皮，而政府對該地皮在相當時間內仍未有發展計劃，則發展商可直接和政府洽商取得官地租契。經私下洽商批出的官地，原則上按市價交易，批出的條件和招標或拍賣的差不多。遇有慈善機關或其他不牟利義務團體需要地皮，政府可透過私下洽商以優惠條件批地。

若是以地易地，政府先和換地者簽訂《換地條款》，然後按《換地條款》的條件訂立正式官地租契。倘一直沒有完成官地租契手續，持有《批地條款》或《換地條款》者可在續期時和政府簽訂《續期條款》，然後視乎需要將《續期條款》轉爲官地租契。

由於在批地的時候，多數已有《批地條款》或是《換地條款》規定新業主可將土地作何種用途，政府毋須透過複雜的城市建設計劃法例控制市區和郊區的發展。

雖然過往一百年所批出的官地仍有很多未到期，不過批地的年期常是一個頭痛的問題。撇開近年來的一九九七特殊問題不談，試想一塊地批出七十五年，其上層建築物經過兩三次拆

卸重建後祇餘五年就到批地年期屆滿，哪有人會願意為所餘的五年投資重建？即使一般買賣轉手，也不會有人願意依地的面積的一般市價購買尚餘五年年期的物業。若現在的業主以低價售出，五年到期後政府自動低價續期，則現在的業主便損失不菲。在一九七三年九龍部分地區的地皮七十五年租契期滿，政府和有關的業主對續期補地價就有很大的爭議。

最後政府通過特別條例將該等土地的年期自動續期。根據《官地租契條例》第四及第五條，舉凡官地租契明文規定期滿可續期者，屆滿時自動續期。同條例第九條規定續期後的官地租金為差餉估價額的百分之三。

另外，《新界(可續期官地租契)條例》第四條聲明，座落在新界的土地的官地租契若註明有續期權者，自動續期至一九九七年六月月底前三日，官地租金按原額照付。

透過這兩條立法，有關官地租契自動續期，毋須再簽訂新租契。由於免補地價，有關業主不再擾攘。

至於現時仍未到期的官地租契期滿時將會怎麼辦？《中英聯合聲明》附件三有以下的規定：

(1)《中英聯合聲明》生效前批出或決定的超越一九九七年六月三十日年期的所有官地租契和與官地租契有關的一切權利，以及該聲明生效後根據本附件第二款或第三款批出的超越一九九七年六月三十日年期的所有官地租契和與官地租契有關的一切權利，按照香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。

(2)除了短期租約和特殊用途的租約外，已由香港英國政府批出的一九九七年六月三十日以前滿期而沒有續期權利的官地租契，如業主願意，均可續期到不超過二零四七年六月三十日，毋須補地價。從續期之日起，每年交納

相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金，此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。至於舊批約地段、鄉村屋地、丁屋地和類似的農村土地，如該土地在一九八四年六月三十日的業主，或在該日以後批出的丁屋地的業主，其父系為一八九八年在香港的原有鄉村居民，祇要該土地的業主仍為該人或其合法父系繼承人，租金將維持不變。一九九七年六月三十日以後滿期而沒有續期權利的官地租契，將按照香港特別行政區有關的土地法律及政策處理。

關於第二條的法律效力，應該再提《客香邨酒家有限公司訴律政司》一案。該案說明，第二條不具香港法律的地位，故香港政府不受約束。另外，雖然香港政府曾宣稱會按《中英聯合聲明》的原則辦事，但倘若香港政府不遵從這第二條，在續約時徵收補地價，也是不算違法的。雖然有這案例，政府宣稱會遵照《中英聯合聲明》的原則辦事。

附件三第五條又稱，在一九九七年七月一日之前，可繼續批准修改香港英國政府所批出的官地租契規定的土地使用條件，補交的地價為原有條件的土地價值和修改條件後的土地價值之間的差額。

至於新批的土地，附件三第三條規定，從《中英聯合聲明》生效之日起至一九九七年六月三十日止，香港英國政府可以批出租期不超過二零四七年六月三十日的新的官地租契。該土地的新業主須交納地價並交納象徵式租金至一九九七年六月三十日，該日以後毋須補地價，但須每年交納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金，此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。

由於《中英聯合聲明》對批出官地和續官地租契的權力和條

件有相當明確的規定，一九九七年對於地權所引起的法律疑點已經不復存在。

房地產法常用詞彙

這裏應介紹一下房地產法裏的一些常用詞彙和概念。

地產 (Land)

地產泛指有價的土地和與土地有關的權益。土地的價值在於其可用空間。故雖然工商住宅的地主祇着重平方面積，地皮的地主卻注重地面、地底和上空的用途。根據英國法律觀念，地皮主人的產業，下達地心，上至天際。

除三度空間外，地還有時間上的質因。這可從將地劃分年期租予他人見到。

物業 (Property)

物業是單元性地產。一住宅單位是一物業，一工廠樓宇是一物業，一農莊也是一物業。故一物業可大可小，大物業可分割為小物業。

產業 (Estate)

產業有兩義：泛義指有屬性的整體財富。例如遺產是產業的一類，一個人死後遺下的財富，可以多可以少可以有樓房金銀珠寶，也可能祇是幾件舊衣服，但都整體統視為死者的遺產。

產業的狹義，指有屬性的物業的實質及其一切附屬權益。例如一塊地是產業，該產業的實質是地的塵與土，地上的植物

和野獸，地底的礦藏，該產業的附屬權益包括有權開發該地和享用地上下資源。

法定式產業 (Legal Estate)

法定式產業是法律承認現有現存的物業。一塊地皮通常是法定式產業，正在興建中的樓宇則肯定不是法定式產業。

公義式產業 (Equitable Estate)

凡不是法定式產業，都是公義式產業（或譯衡平法產業）。例如未建成的房屋，亦即樓花，屬於不存在的產業，故是公義式產業。或者某人和甲訂有買賣甲的現成樓房合約，但尚未將樓房產業轉戶，而該人又和乙訂立合約，將同一樓房售予乙。該人因尚未取得樓房的法定式產業，他和乙訂約也不能將樓房的法定式產業轉予乙，直至甲將樓房的法定式產業轉戶予該人，該人才可將樓房的法定式產業轉戶予乙。

權益 (Interest)

權益這裏單指有屬性的有形或無形財富。何謂無形財富應該解釋一下。無形財富並不是不可以見到，祇是其表現體的外表價值遠低於其內在價值。例如欠單祇是一毫幾分的一張紙，但紙上記載的債項可以是很大銀碼，故欠單算是一種無形財富。又例如租賃田地，田地不屬於租戶的，租戶祇有租約一張，上面註明租戶有權使用田地的期限。由於這租約，租戶可以收割田地上的農作物，農作物的收益歸其所有。由於產業包括財富的實質和一切附屬權益，而產業必有屬性，故由產業可分割出獨立權益。事實上很多獨立權益原本是產業的未分割附屬權益。