

# 香港民商法 实务与案例

香港房地产法实务

王新建 主编



人民法院出版社

# 香港民商法实务与案例

## 香港房地产法实务（上）

主 编：王新建

撰稿人：叶桂革 凌 云

人民法院出版社

# 香港民商法实务与案例

香港房地产法实务（下）

主 编：王新建

撰稿人：叶桂革 凌 云

人民法院出版社

## 《香港民商法实务与案例》

### 编辑委员会

#### 顾问

- 吴建璠 中国社会科学院法学研究所研究员、香港特别行政区筹备委员会委员  
江焯开 香港范纪罗江律师事务所律师  
范振成 香港廖绮云律师事务所律师

#### 委员（以姓氏笔划为序）

- 王小能 叶三方 孙丙申 李平学 张治峰  
郑炳坚 唐小明 傅军强 黎家欣

#### 编撰人（以姓氏笔划为序）

- 于贺清 王小能 王立 王涛 亓安民  
王新建 叶三方 叶桂革 孙丙申 李平学  
李志强 张治峰 郑炳坚 张洪道 张梅  
陈小青 陈志迅 胡钰珂 唐小明 凌云  
袁汉生 傅军强 黎家欣

## 前 言

1997年7月1日，中国恢复对香港行使主权。根据香港特别行政区基本法的规定，香港原有法律制度基本不变。香港特别行政区政府成为中央人民政府直辖下的享有高度自治权的地方政府，香港特别行政区法律也成为“一国两制”条件下的中国法律体系的组成部分。如何认识香港这块脱离祖国母体达一个半世纪的熟悉而又陌生的土地，了解香港社会所赖以生存和发展的基石——香港的法律和法治，无疑会为读者深入认识香港提供一个很好的路径。

香港的发展是一个奇迹。本世纪七十年代以来，香港的经济得到了迅猛发展，由一个普通的港口城市，发展成一个声名赫赫的国际化大都市，成为举世闻名的国际金融中心、商贸中心、交通运输中心和旅游中心，香港的成就引起了世界的惊奇和瞩目，其中奥秘何在？紧紧抓住的历史机遇、自由宽松的经济制度、不可替代的中国因素、香港人民的勤劳智慧、中西文化的融汇交流、人文精神的包容兼蓄、得天独厚的地理环境……无疑都是香港经济迅猛发展的重要原因。然而，就其内部的软件系统而言，行之有效的法律制度，则是产生“香港奇迹”的最重要的条件。

香港是一个经济高度发达的商业化社会，香港民商法律对保障香港各种民商事活动的卓有成效和民商秩序的有条不紊发挥了重要作用。中国正在发展社会主义市场经济，借鉴和参考香港民商法律，对于加速建立和逐步完善中国内地的社会主义市场经济

体制，其意义和作用是不言而喻的。

长期以来，香港是中国与外部世界接触的一个窗口，是中国转口贸易的港口，香港对于中国内地有着独特的作用。中国实行对外开放政策以来，香港的这种桥梁与窗口的作用更为重要。香港回归后，中国内地与香港的经济联系与交流会更加密切和频繁。在这种频密的经济交流活动中，必然会遇到问题需要通过法律解决。由于两地法律制度不同，又会产生一些特殊的法律问题。对于内地人士而言，这就有必要对香港民商法律加深了解和认识。

我们编写这套《香港民商法实务与案例》的目的，就在于迎合和满足各界人士对香港民商法律的兴趣和需要，力图使读者对香港的公司、金融、房地产、合同、知识产权、婚姻家庭与继承、交通、环境保护、税法、海关等主要的民商法律制度有一个扼要、概括的了解。

这套书每一辑均由法理、案例和法例组成，集知识性、实用性和可读性于一体，力图为广大读者学习与使用提供方便。法律理论部分，均由对香港法律有相当认识与研究的专业人员执笔；案例部分，则是选取香港近年发生的最新案件精心编写而成；法例部分，均为具有与英文本同等法律效力的中文真确本。参与这套书编写工作的人员均为法律界和法学界专业人士，其中，既有多次到香港讲学和进修的高级学者，也有直接参与香港过渡期法律事务和中国恢复对香港行使主权法律准备工作的专家，对香港社会及法律制度均有相当程度的了解和认识，从而保证了这套书能够不负读者的厚望。

香港回归祖国是中华民族历史上的重大事件。许多关心香港、热爱香港的人们都在思考着为香港的回归做些有意义的事情，也有许多人已经和正在为香港的平稳过渡而忙碌、辛劳着。我们这群年轻的和不再年轻的法界同仁，历经从酷暑到严冬的伏案劳作，

终于捧出这套《香港民商法实务与案例》，在香港回归之际，献给关注香港法治、希望了解香港民商法律的广大读者。

由于香港民商法律庞杂而细密，又在不断变化之中，加之我们对香港民商法律的了解和认识仍有局限，虽然极尽所能，但书中仍会有不妥乃至错误之处，实属力所不逮。惟望此套书能对读者了解和认识香港民商法律有所裨益，我们也就感到欣慰和满足了。

编者

一九九七年六月

# 目 录

## 香港房地产法理论

<b>第一章</b>	<b>香港房地产法概述</b> .....	( 3 )
第一节	香港房地产法的历史背景及发展概况 .....	( 3 )
第二节	香港房地产法的构成及体系 .....	( 10 )
第三节	香港房地产法律制度的特征 .....	( 22 )
<b>第二章</b>	<b>香港的主要房地产管理机构及其职责</b> .....	( 28 )
第一节	决策机构 .....	( 29 )
第二节	执行机构 .....	( 30 )
第三节	保障机构 .....	( 32 )
第四节	监督机构 .....	( 34 )
<b>第三章</b>	<b>香港房地产开发制度</b> .....	( 35 )
第一节	香港房地产开发制度概述 .....	( 35 )
第二节	香港房地产开发用地 .....	( 41 )
第三节	城市规划对房地产开发的规制 .....	( 47 )
<b>第四章</b>	<b>多层建筑物的管理制度</b> .....	( 58 )
第一节	多层建筑物管理制度概述 .....	( 58 )
第二节	多层建筑物业主法团 .....	( 60 )
第三节	互助委员会 .....	( 67 )
第四节	楼宇公契 .....	( 69 )



<b>第五章 房地产交易制度</b> .....	( 72 )
第一节 房地产交易制度概述 .....	( 72 )
第二节 房地产的转让 .....	( 73 )
第三节 房地产按揭或抵押 .....	( 96 )
第四节 房地产租赁 .....	( 101 )
第五节 房地产交易的中介服务 .....	( 114 )
<b>第六章 房地产注册登记制度</b> .....	( 118 )
第一节 房地产注册登记制度概述 .....	( 118 )
第二节 香港房地产注册登记的运作过程 .....	( 119 )
第三节 注册事项 .....	( 121 )
第四节 房地产注册的效力 .....	( 123 )

## 香港房地产法案例

信丰钢铁厂诉香港政府收地补偿案 .....	( 131 )
元朗乡民诉香港政府收地补偿案 .....	( 133 )
调景岭村民诉香港政府搬迁补偿安排要求司法复核案 .....	( 135 )
耀创公司诉香港政府补缴地价的决定申请司法复核案 .....	( 138 )
慧荣公司诉香港政府修建车辆道路案 .....	( 140 )
小业主诉香港政府房委会及地产发展商延迟交楼拒不 赔偿案 .....	( 142 )
八木弥生诉潘耀荣侵占产权案 .....	( 144 )
林玉霞收回楼宇未满 24 个月再次出租案 .....	( 146 )
租客欠交房租案 .....	( 148 )
陈永伟诉大厦业主立案法团违反大厦公契案 .....	( 149 )
大同安企业有限公司诉东方骏马有限公司房屋买卖合同 无效案 .....	( 152 )

郭祥康诉卢安华违反房屋临时买卖合同案·····	(154)
杨树诉律师代办楼花买卖合同严重疏忽案·····	(156)
张金棠及建莱汽车公司擅改土地用途上诉案·····	(158)
香港政府诉林眉齐擅自改变土地用途上诉案·····	(159)
关于位于香港殖民地九龙内的 C 段土地的剩余部分批号 第 957 号 (广州路第 1002 号) 的事件·····	(161)

## 香港房地产法例

第 28 章 官地条例·····	(169)
官地规例·····	(188)
第 124 章 收回官地条例·····	(196)
第 126 章 官地权 (重收及转归补救) 条例·····	(213)
第 40 章 官契条例·····	(227)
第 118 章 官契 (薄扶林) 条例·····	(250)
第 97 章 新界条例·····	(255)
许可证复本及特许证复本 (新界) 规则·····	(269)
新界 (批准土地注册处) 令·····	(270)
第 150 章 新界土地契约 (续期) 条例·····	(272)
第 152 章 新界 (可续期官契) 条例·····	(286)
新界土地 (豁免) 条例·····	(290)
第 130 章 土地征用 (管有业权) 条例·····	(295)
第 256 章 土地交易 (沦陷时期) 条例·····	(307)
第 27 章 土地拍卖条例·····	(315)
第 15 章 土地发展公司条例·····	(318)
第 276 章 地下铁路 (收回土地及有关规例) 条例·····	(341)
第 125 章 地稅及地价 (分攤) 条例·····	(381)

第 314 章	占用人法律责任条例	·····	(402)
第 219 章	物业转易及财产条例	·····	(410)
第 17 章	土地审裁处条例	·····	(483)
	土地审裁处规则	·····	(501)
	土地审裁处（费用）规则	·····	(573)
第 128 章	土地注册条例	·····	(577)
	土地注册规例	·····	(602)
	土地注册费用规例	·····	(626)
第 283 章	房屋条例	·····	(632)
	房屋（交通）附例	·····	(680)
	房屋（交通违例事项）（定额罚款）附例	·····	(703)
	房屋（租赁上诉）规则	·····	(736)
第 337 章	已拆卸建筑物（原址重新发展）条例	·····	(740)
第 121 章	建筑物（新界适用）条例	·····	(752)
第 344 章	建筑物管理条例	·····	(763)
	建筑物管理（费用）规例	·····	(833)
第 7 章	业主与租客（综合）条例	·····	(835)
	租赁（终止租赁通知书（豁除）（综合）令	·····	(1021)
	床位寓所条例	·····	(1022)
第 123 章	建筑物条例	·····	(1063)
	建筑物（管理）规例	·····	(1218)
	建筑物（建造）规例	·····	(1260)
	建筑物（拆卸工程）规例	·····	(1319)
	建筑物（规划）规例	·····	(1326)
	建筑物（私家街道及通路）规例	·····	(1383)
	建筑物（垃圾房及垃圾槽）规例	·····	(1398)
	建筑物（卫生设备标准、水管装置、排水工程		

---

及厕所) 规例 .....	(1409)
建筑物 (通风系统) 规例 .....	(1467)
建筑物 (贮油装置) 规例 .....	(1471)
建筑物 (上诉) 规例 .....	(1484)
建筑物 (能源效率) 规例 .....	(1490)
第 127 章 前滨及海床 (填海工程) 条例 .....	(1493)
第 352 章 分划条例 .....	(1505)
分划规则 .....	(1514)
第 209 章 香港工业村公司条例 .....	(1518)

# 香港房地产法理论



# 第一章 香港房地产法概述

## 第一节 香港房地产法的历史背景 及发展概况

### 一、历史背景

香港位于我国大陆南端，珠江口东侧，西与澳门相遥望，北与深圳经济特区相毗邻，是享誉全球的国际金融、商贸中心，被誉为镶嵌在祖国南海之滨的一颗“东方之珠”。香港地区由香港岛、九龙、“新界”及其周围二百余个岛屿组成。现有面积 1092 平方公里。

鸦片战争以前，香港属中国新安县（后改宝安县，今改深圳市）管辖，施行中国法律。1842 年，英帝国主义以武力相威胁，两次发动侵略中国的鸦片战争，迫使清政府先后签订了丧权辱国的不平等条约——《南京条约》和《北京条约》，将香港岛和九龙地区割让给英国。1898 年，英国又强迫清政府同它签订了《展拓香港界址专条》，强行“租借”了九龙半岛界限街以北、深圳河以南的北部大片土地及周围二百余个岛屿，即现在的“新界”地区，租期为 99 年。通过上述三个不平等条约，英国强占了整个香港地区。

自 1843 年起，英国又在三个不平等条约基础上发布了《英皇敕令》和《皇室制诰》，规定了香港的政治制度和香港总督的立法权限，从法律上将整个香港地区纳入英国的殖民统治体系，受香港殖民地政府管辖。从此，香港地区的法律制度便带上了深深的殖民主义烙印。

## 二、香港房地产法的历史演变

### 1. 香港地权制度的形成和发展

在香港被英国强占后，英国殖民者首先建立了香港殖民地政府，并逐步建立了一套香港殖民地的政治、经济和法律制度。地权法律制度便是其中最基本的制度之一，也是英国殖民统治者首先建立的法律制度之一，其核心便是废除原有的封建土地所有制，把所有土地转归英皇所有。根据英国的法律，英国的所有殖民地土地都属英皇所有，任何个人、法人团体和机构只能拥有土地的使用权。拥有土地使用权者通常被视为土地持有人。土地持有人所享有的有关土地权利的总和，称为土地产业权 (estate)。具体来讲，英国法上的土地产业权又划分为：无条件继承的土地产业权 (fee simple)、限定继承的土地产业权 (fee tail)、终身保有的土地产业权 (life estate) 和限期保有的土地产业权 (leasehold estate) 四种。其中，前三种属于永业权 (free hold)，最后一种属于租业权 (leasehold)。从实际意义上看，享有永业权的土地持有人实际上就是该土地的所有者，在其“保有条件”范围内可任意处分其土地产业权，即使英皇也不能加以侵犯。

香港地区的法律制度基本上是沿袭了英国的法律。然而，在地权法律制度方面，由于香港土地制度的特殊形成原因，并没有大量套用英国的地权立法及其精神，而是由香港政府依据英皇制定的法律原则，结合香港的特殊自然环境状况及政治经济发展的



需要，建立和形成了一套适合香港特点、独具香港特色的地权法律制度，对香港的土地，区别不同情况，从法律上作不同的处置。首先，香港岛和南九龙地区的土地，分别是根据 1842 年中英《南京条约》和 1860 年中英《北京条约》被割让给英国的。英国认为它对这两个地区的土地享有所有权，并授权香港政府代表其对该土地进行批租和管理；其次，新界地区的土地是英国通过 1898 年《展拓香港界址专条》从中国政府租借而来，土地所有权仍属于中国。根据英国普通法上的一条原则：“任何人均不得把自己没有的东西给予他人”，英国政府作为新界土地的承租人，无权将此土地的永业权授予他人。针对这种特殊的土地状况，港英政府采取了对所有土地都不向别人授予永业权的处置方法。任何团体或个人，原则上都只能从港英政府获得土地的租业权。除香港圣约翰大教堂的基地及大教堂的土地为英皇授予的属于永业权的地产外，其余任何土地都只能为租业地。对于新界土地，港英政府最初承认新界居民所持有的清政府颁发的土地契约的法律地位。但在 1903 年，港英政府对全港土地的业权、位置、面积、用途等作了一次全面的调查和登记。随后，对当时所有的“分地”重新宣布为“官地”，并且对当时仍属农民或其他居民私有的土地，采用“换地权证书”的形式收归政府所有，或者采用将部分农民原来持有的土地契约换发为香港政府的官地契约等形式，逐步将所有土地实际上全部转换为“官地”。1910 年 10 月 28 日，香港政府颁布的《新界条例》明确宣布：“新界所有土地由 1900 年 7 月 23 日起，属于并一向属于官方财产，所有占用任何该地区土地的人，除非该项占用是获得官方批予授权的，或者是经本条例所容许的其他业权授权，或者是经总督所批予的特许或其他有权批予该特许的政府人员所批予的特许授权，否则均须被当作侵占官地的人。”同时，《新界条例》中也规定：香港高等法院和地方法院有权认可并执行