

劃分聯權共有業權：情況及對各方利益的影響

2025 5 月 6 日

想像一下，您與心愛的人一起購買了夢想中的物業，但多年後卻面臨著無法調和的分歧。雖然共同業權始於信任夥伴關係，但當關係發生變化或財務重心出現分歧時，它很快就會變得複雜。在香港，此類安排通常採取兩種形式的其中一種 – 聯權共有或分權共有 – 每種形式對業權和繼承權都有不同的含義。從一開始就了解這些概念意味著當業主們需要分道揚鑣時，可以達成友好解決方案，而不需要進行代價高昂的法律訴訟。

在香港，業權可分為全權擁有或共同擁有兩種，其中後者共同擁有主要包括兩種類型：

- (i) 分權共有一每位業主在共享整個物業的同時，持有該物業中明確的、可轉讓的份額（例如 30%、50%）。這些份額在有關係業主去世後將成為其遺產的一部分，並透過遺囑或無遺囑繼承法則轉給受益人。
- (ii) 聯權共有一業主們共同持有整個物業，沒有個人份額，受生存者繼承權的約束。當其中一個業主去世時，該業主的權益會自動轉移給倖存的聯權共有人，並不受限於遺產分配。

聯權共有的問題

對於某些人（例如已婚夫婦或親密家庭成員）來說，以聯權共有人的身份持有物業可能是可被接受的，但對於其他人（例如商業夥伴或疏遠的共同業主）來說，這可能會阻止他們或他們的家人清算物業的資本價值。為了解決這個問題，任何聯權共有人都可以「劃分」聯權共有，並將其轉換為分權共有。

劃分

當聯權共有轉為分權共有時，就會發生劃分。任何破壞以下四項條件（共同佔用物業、在同一時間取得業權、以同一文件取得業權和享有同等權益）中的一個或多個都將導致劃分。

劃分的時間

劃分必須在聯權共有人活著的時候發生。聯權共有物業不能透過遺囑劃分，但如果聯權共有人同時訂立相互遺囑，將各自的份額留給倖存者，其餘部分留給指定的第三方，並表現出明確和毫不含糊的意圖，將物業視為單獨的份額，物業則可以以相互遺囑方式構成劃分 - 這是暗示劃分的協議或行為的證據。



劃分的方法

I. 法律上的劃分

根據《物業轉易及財產條例》（第 219 章）第 8(1) 條，土地產業權或權益的聯權共有，在法律上只可按以下方式劃分 ——

(a) 藉通知方式，由一名聯權共有人將通知送達其他聯權共有人；或

(b) 藉文書方式。

(a) 藉通知方式

藉通知方式劃分聯權共有是最常用的方法，此方法不需要其他聯權共有人的同意（***Chang King To v Cheung & Choy [2015] 5 HKC 411***）。

有效通知必須符合以下要求（但並沒有特定形式）：

- 必須以書面形式（《物業轉易及財產條例》第 62(1) 條）；
- 必須妥善送達 — 親自送達或寄送至最後為人所知的居住地或營業地（《物業轉易及財產條例》第 62(3) 和 (4) 條）。即使未收到通知（***Re 88 Berkeley Road, NW9 [1971] Ch 648***）或在閱讀前銷毀（***Kinch v Bullard [1998] 4 All ER 650***），通知仍然有效；
- 必須表達「立即劃分的意圖」 — 而不僅僅是希望將來劃分該聯權共有的業權（***Harris v Goddard [1983] 3 All ER 242***）；
- 必須由聯權共有人送達 — 除非遺產代理人已作為受益人正式取得該物業的業權，否則遺產代理人不得送達劃分通知（***Chung Wing On v. Chung Wing Pui [2006] 3 HKC 546 (CFI)***）；
- 沒有嚴格的簽名要求 — 儘管簽名是確保真實性的最佳做法。

(b) 藉文書方式

可藉文書（《物業轉易及財產條例》第 2 條定義為「指任何具有法律效力的文件，遺囑除外」）來劃分聯權共有的業權。例如：

– 以書面協議劃分。

– 以出售、抵押或以其他方式處置聯權共有人的權益。

註冊要求：該通知或文書必須在土地註冊處註冊，以約束後續買家或承按人（《土地註冊條例》（第 128 章）第 3(2) 條）。



II. 藉衡平法

在《物業轉易及財產條例》第 8(2)條下土地產業權或土地權益的聯權共有可以透過以下方式予以劃分：

- (a) 藉一名聯權共有人將通知送達其他聯權共有人的方式，或
- (b) 藉在衡平法上有效的其他方法，或藉倘無第 8 (1) 條規定則會在法律上有效的其他方法，包括：

(i) 任何操作聯權共有人份額的行為

這種方法通常是單方面並需採取最終或不可撤銷的行動，從而有效地阻止其他聯權共有人將來索取尚存者權益。這種行為通常透過轉讓聯權共有人份額的形式進行，例如透過轉讓、其中一個聯權共有人將其份額抵押貸款或其中一個聯權共有人破產 (*Re Chow Yuet Lam (A Bankrupt) [2000] 1 HKC 404*)。然而，在 *Ho Wai Kwan & Anor v. Chan Hon Kuen & Anor [2015] 2 HKC 99* 一案中，法院確認，由於土地權益的押記令並未賦予土地的任何所有權或業權，因此不會自動終止以聯權共有方法持有物業。

(ii) 雙方協議

這種方法相對靈活，不需要特定的形式，也不必以書面形式呈現。它不需要根據一般法律強制執行，並且可以根據周圍情況推斷出來。關鍵在於，該協議表明了劃分業權的意圖。例如，當共同擁有者在關係破裂時就財產的具體分配達成共識時，可能會劃分物業業權。

(iii) 相互交易過程

如果共同業主的行為“足夠明確”，以“表明他們的權益被相互視為分權共有”，則可能會劃分物業業權。(*Wong Anita Shu Ting (Formerly Known As Wong Shu Ting Anita v Yuen Yiu Chung [2022] HKCU 459*)

例子包括：

- 同時訂立相互遺囑。
- 土地的物理劃分（如果劃分將共同擁有者排除在彼此的份額之外）。

然而，僅基於便利的劃分（例如，未經合法劃分的分開佔用）並不構成劃分聯權共有物業的業權。(*Greenfields v Greenfields (1979) 38 P& CR 570 at 578*).

當意圖劃分聯權共有物業的業權時，特別是在對物業的付出與貢獻明顯不平等的情況下，必須仔細考慮劃分的後果。從聯權共有轉為分權共有可能不會產生預期中的後果。兩種共同業權形式的差異以及當關係破裂時劃分（或不劃分）該業權的後果是購買時重要的考慮。如需客製化法律意見，請隨時聯絡我們的房地產及物業轉讓交易團隊尋求協助。



作者



陸兆芳律師

合夥人

+852 2532 5421

pluk@fclklaw.com.hk

相關範圍

房地產及物業轉讓交易

免責聲明

本文包含的資訊僅供一般指導，不應依賴或替代具體建議。對於因依賴這些材料中包含的任何資訊而可能造成的任何損失，我們不承擔任何責任。對於任何此類資訊的準確性、有效性、及時性或完整性，不提供任何明示或暗示的陳述或保證。本網站特此完全保留與本文內容相關的所有專有權利。

