

# 划分联权共有业权：情况及对各方利益的影响

2025 5 月 6 日

想象一下，您与心爱的人一起购买了梦想中的物业，但多年后却面临着无法调和的分歧。虽然共同业权始于信任伙伴关系，但当关系发生变化或财务重心出现分歧时，它很快就会变得复杂。在香港，此类安排通常采取两种形式的其中一种 – 联权共有或分权共有 – 每种形式对业权和继承权都有不同的含义。从一开始就了解这些概念意味着当业主们需要分道扬镳时，可以达成友好解决方案，而不需要进行代价高昂的法律诉讼。

在香港，业权可分为全权拥有或共同拥有两种，其中后者共同拥有主要包括两种类型：

- (i) 分权共有 – 每位业主在共享整个物业的同时，持有该物业中明确的、可转让的份额（例如 30%、50%）。这些份额在有关业主去世后将作为其遗产的一部分，并透过遗嘱或无遗嘱继承法则转给受益人。
- (ii) 联权共有 – 业主们共同持有整个物业，没有个人份额，受生存者继承权的约束。当其中一个业主去世时，该业主的权益会自动转移给幸存的联权共有人，并不受限于遗产分配。

## 联权共有的问题

对于某些人（例如已婚夫妇或亲密家庭成员）来说，以联权共有人的身份持有物业可能是可被接受的，但对于其他人（例如商业伙伴或疏远的共同业主）来说，这可能会阻止他们或他们的家人清算物业的资本价值。为了解决这个问题，任何联权共有人都可以「划分」联权共有，并将其转换为分权共有。

## 划分

当联权共有转为分权共有时，就会发生划分。任何破坏以下四项条件（共同占用物业、在同一时间取得业权、以同一文件取得业权和享有同等权益）中的一个或多个都将导致划分。

## 划分的时间

划分必须在联权共有人活着的时候发生。联权共有物业不能透过遗嘱划分，但如果联权共有人同时订立相互遗嘱，将各自的份额留给幸存者，其余部分留给指定的第三方，并表现出明确和毫不含糊的意图，将物业视为单独的份额，物业则可以以相互遗嘱方式构成划分 - 这是暗示划分的协议或行为的证据。



## 划分的方法

### I. 法律上的划分

根据《物业转易及财产条例》（第 219 章）第 8(1) 条，土地产业权或权益的联权共有，在法律上只可按以下方式划分——

(a) 藉通知方式，由一名联权共有人将通知送达其他联权共有人；或

(b) 藉文书方式。

#### (a) 藉通知方式

藉通知方式划分联权共有是最常用的方法，此方法不需要其他联权共有人的同意（***Chang King To v Cheung & Choy [2015] 5 HKC 411***）。

有效通知必须符合以下要求（但并没有特定形式）：

- 必须以书面形式（《物业转易及财产条例》第 62(1) 条）；
- 必须妥善送达 – 亲自送达或寄送至最后为人所知的居住地或营业地（《物业转易及财产条例》第 62(3) 和 (4) 条）。即使未收到通知（***Re 88 Berkeley Road, NW9 [1971] Ch 648***）或在阅读前销毁（***Kinch v Bullard [1998] 4 All ER 650***），通知仍然有效；
- 必须表达「立即划分的意图」 – 而不仅仅是希望将来划分该联权共有的业权（***Harris v Goddard [1983] 3 All Er 242***）；
- 必须由联权共有人送达 – 除非遗产代理人已作为受益人正式取得该物业的业权，否则遗产代理人不得送达划分通知（***Chung Wing On v. Chung Wing Pui [2006] 3 HKC 546 (CFI)***）；
- 没有严格的签名要求 – 尽管签名是确保真实性的最佳做法。

#### (b) 藉文书方式

可藉文书（《物业转易及财产条例》第 2 条定义为「指任何具有法律效力的文件，遗嘱除外」）来划分联权共有的业权。例如：

– 以书面协议划分。

– 以出售、抵押或以其他方式处置联权共有人的权益。

注册要求：该通知或文书必须在土地注册处注册，以约束后续买家或承按人（《土地注册条例》（第 128 章）第 3(2) 条）。



## II. 藉衡平法

在《物业转易及财产条例》第 8(2)条下土地产业权或土地权益的联权共有可以透过以下方式予以划分：

- (a) 藉一名联权共有人将通知送达其他联权共有人的方式，或
- (b) 藉在衡平法上有效的其他方法，或藉尚无第 8 (1) 条规定则会在法律上有效的其他方法，包括：

### (i) 任何操作联权共有人份额的行为

这种方法通常是单方面并需采取最终或不可撤销的行动，从而有效地阻止其他联权共有人将来索取尚存者权益。这种行为通常透过转让联权共有人份额的形式进行，例如透过转让、其中一个联权共有人将其份额抵押贷款或其中一个联权共有人破产 (*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，法院确认，由于土地权益的押记令并未赋予土地的任何所有权或业权，因此不会自动终止以联权共有方法持有物业。

### (ii) 双方协议

这种方法相对灵活，不需要特定的形式，也不必以书面形式呈现。它不需要根据一般法律强制执行，并且可以根据周围情况推断出来。关键在于，该协议表明了划分业权的意图。例如，当共同拥有者在关系破裂时就财产的具体分配达成共识时，可能会划分物业业权。

### (iii) 相互交易过程

如果共同业主的行为“足够明确”，以“表明他们的权益被相互视为分权共有”，则可能会划分物业业权。(*Wong Anita Shu Ting (Formerly Known As Wong Shu Ting Anita v Yuen Yiu Chung [2022] HKCU 459*)

例子包括：

– 同时订立相互遗嘱。

– 土地的物理划分（如果划分将共同拥有者排除在彼此的份额之外）。

然而，仅基于便利的划分（例如，未经合法划分的分开占用）并不构成划分联权共有物业的业权。(*Greenfields v Greenfields (1979) 38 P& CR 570 at 578*)。

当意图划分联权共有物业的业权时，特别是在对物业的付出与贡献明显不平等的环境下，必须仔细考虑划分的后果。从联权共有转为分权共有可能不会产生预期中的后果。两种



共同业权形式的差异以及当关系破裂时划分（或不划分）该业权的后果是购买时重要的考虑。如需客制化法律意见，请随时联络我们的房地产及物业转让交易团队寻求协助。

---

## 作者



**陆兆芳律师**

合伙人

+852 2532 5421

[pluk@fclklaw.com.hk](mailto:pluk@fclklaw.com.hk)

## 相关范围

房地产及物业转让交易

---

## 免责声明

本文包含的信息仅供一般指导，不应依赖或替代具体建议。对于因依赖这些材料中包含的任何信息而可能造成的任何损失，我们不承担任何责任。对于任何此类信息的准确性、有效性、及时性或完整性，不提供任何明示或暗示的陈述或保证。本网站特此完全保留与本文内容相关的所有专有权利。

