

購置新界鄉村屋宇須知

地政總署

一九九八年九月

說明

本小冊旨在向有意購置新界屋宇（在本小冊中稱為「鄉村屋宇」）的人士，給予指引和提供資料。

政府雖然刊印本小冊，但絕不因此為任何準買主的權利和利益，負上法律或其他責任。準買主在購入鄉村屋宇或任何其他物業前，應該先徵詢獨立的法律意見。

政府不會為刊印本小冊或本小冊內容而承擔任何法律義務或責任。

1. 引言

本小冊向有意購買鄉村屋宇的人士闡釋，在訂立買賣合約前必須注意的重要事項，但內容僅屬一般性質資料，並非巨細無遺，亦不會詳述交易的一切細節。文中同時介紹賣方須向買方出示以供查驗的各種文件，以證明賣方擁有土地的業權或有權興建有關的鄉村屋宇。

2. 賣方的業權

2.1 業權證明

賣方應出示鄉村屋宇所在土地由政府發出的租契或批約的正本或核證副本，以證明他擁有鄉村屋宇的業權。政府租出或批出土地，可透過兩種方式進行：（一）記錄在「集體契約」（前稱「集體官契」，以下統稱「租契」）內，並在租契附表內詳列有關地段的資料，或（二）發出「新批約」，包括批地規約、賣地規約及換地規約等（以下統稱「新批約」）。倘租契附表或新批約所載的地段資料，顯示有關地段並非「屋地」或其他建築物，有關土地應已獲政府發出建築牌照，准許將租契或新批約訂明的原本用途，改變為建築用途。

賣方必須是鄉村屋宇所在土地的承租人，或新批約的承批人，或為承租人或承批人的業權繼承人或承讓人，其業權並已根據《土地註冊條例》（第一二八章）的規定，在有關的新界區土地註冊處登記。

2.2 轉讓限制

根據小型屋宇政策（見註1）向原居民批出的土地或發出的建築牌照，通常附有 條文，限制土地的售賣或以其他方法轉讓。即使在 土地上的發展已經完成，此等限制條文可能仍然有 效，例如業主須向政府繳付額外的地價，才可將限 制條文撤銷。買方必須細閱這些文件，查核這些限 制條文是否仍然適用，或是否已由地政專員發出修 訂書或同意書撤銷。修訂書或同意書應在有關的新 界區土地註冊處登記。

除根據小型屋宇政策發出的土地批約或建築牌照外，集體契約或其他土地批約通常沒有訂立轉讓土地 的限制條文。不過，買方應當查閱契約或批地文件，以確定是否訂有此類限制條文。

2.3 「祖」或「堂」

一些新界土地由傳統組織擁有，這些組 織通常稱為「祖」或「堂」。根據《新界條例》第 十五條（第九十七章）的規定，祖或堂的註冊司理 倘要出售以「祖」或「堂」名義擁有的土地，包括 鄉村屋宇，必須事先取得民政事務專員代民政事務 局局長發出的同意書。買方應要求司理索取和出示 上述同意書，以證明賣方已獲得當局同意出售鄉村 屋宇。此項同意通常有時間限制，因此買方應確定 同意書仍然生效，以及同意書內任何其 他條款均已 被遵守。

3. 發展條件

3.1 租契規定，承租人須向政府申 請批准發展或重建工程的建築圖則。此項批准由地 政專員發出（在一九 八二年四月一日前由政務專員 發出）。新批約大多訂有類似規定。而且，發展或 重建屋宇要受《建築物條例（新界適用）條例》（第 一二一章）規管，必須符合詳列於本文第 5.2 段之規 定。

3.2 新批約及建築牌照往往註明上 蓋面積、高度、樓宇層數或其他發展條件的限制。倘鄉村屋宇的發展或 重建工程逾越這些限制，有關 限制便須作出修訂，方法是由地政專員發出修訂書，經業主簽署後，送交有關 的新界區土地註冊處登 記，最後交予業主（或其承按人）保管，作為業權 文件的一部份。倘已建的鄉村屋宇 違反新批約或建 築牌照的任何限制條文，而地政專員又沒有發出修 訂書、不反對通知書，或表示暫准違例情 況存在或 對違例情況不予追究的信件，政府可能會收回有關 土地及鄉村屋宇，並沒收契約或新批約，或要求 修 正違例情況，達致政府滿意的程度。修正違例情況 之餘，通常要繳交土地補價。

3.3 買方須確定該鄉村屋宇沒有違 反租契或新批約或建築牌照內任何契諾、條款或條 件，包括關於發展或 重建的契諾、條款或條件，因 違約可導致政府採取收地或其他執法行動。倘地政 專員同意，可容許違例情況 在現有屋宇留存期間暫 時存在（不論是否須要繳付土地補價或暫准費）， 方法是由地政專員發出修訂書、豁 免書或不反對通 知書，並在有關的新界區土地註冊處登記。

3.4 地政專員可按其酌情權及在適 當情況下，發信准許輕微違反發展條件的情況在現 有屋宇留存期間，暫 時存在。該信亦須在有關的新 界土地註冊處登記。業主應保留一份暫准書、豁免 書、修訂書或不反對通知書 的副本，日後連同其他 業權文件向買方出示。

4. 土地界線圖

受集體契約規管的地段的圖則（只供識辨用），在 地政總署測繪處屬下各分區測量處有售。

其他地段的圖則通常夾附在新批約或建築牌照內。買方亦可向各分區測量處購買這些地段的「地段鑑 辨圖」，作識辨用途。

在一九九六年一月十五日或該日後分割土地，必須 根據《一九九五年土地測量條例》（第四七三章）的規定，擬備土地界線圖，送交認可土地測量師簽 署核證。

5. 興建鄉村 屋宇所需文件

買方應要求賣 方出示何種文件，取決於下列因素：

- (i) 有關租契或新批約的條款；
- (ii) 鄉村屋宇的尺寸；及
- (iii) 建屋工程的動工日期。

5.1 批約條款

倘擬興建鄉村屋宇土地的租契或新批 約規定，須在展開建築工程前提交建築圖則的書面 批准，則賣方應出示該書面批准（見上文第 3 · 1 段）。如已獲發給建築牌照，則無須取得該項批准。

倘租契或新批約的條款並不准許土地作建屋用途，則賣方應已申請並獲准修訂用途，以便建屋，或與 政府簽立以換地（ 見註 2 ）方式批准建屋的 契約。如集體契約的准許用途為非建築用途，則應 已獲發給建築牌照。

為租契申請具追溯性的書面批准，以修訂條款、換 地或建築牌照方式更改用途以便建屋，通常不會獲 准。不事先申請批准，即屬違約，政府可收回土地。

5.2 《建築物條例（新界適用）條例》（第一二一章）（下稱「該條例」）

新界屋 宇倘符合以下準則，可免受《建築物條例》（第一二三章）規管：

- (i) 屋宇上蓋面積 不超過 65.03 平方米，高 度不超過 7.62 米；
- (ii) 屋宇上蓋面積不超過 92.90 平方米，高度 不超過 7.62 米，而其建築圖則經地政專員（在一九八 二年四月一日前經政務專員）批准。
- (iii) 建築 工程在一九八七年十月十六日 或之後展開，屋宇高度超過 7.62 米，但不逾 8.23 米，不 超過三層，或其上蓋面積及承重牆厚度符合該條例 附表第 I 部分第 1(1)(a) 段的規定。

屋宇倘超過此等尺寸，賣方應出示由建築事務監督 根據《建築物條例》（第一二三章）批准的建築圖 則。如並無經批准的建築圖則，或違反有關批准的 任何條款，又或屋宇的尺寸超過該條例所容許的尺 寸，政府可能收回土地，或買家須按照《建築物條 例》拆卸該屋宇或其部分。

5.3 所需批准及證明書

5.3.1 一九八七年十月十六日前興建 的鄉村屋宇

倘建築工程在一九八七年十月十六日前展開，只須 在動工前取得租契或新批約所指定的批准(如有指 定的話) (見上文第 5.1 段)。

5.3.2 在一九八七年十月十六日或之後興 建的鄉村屋宇

倘建築工程在一九八七年十月十六日或之後展開， 在動工前，除須取得租契或新批約所指定批准外(如有指 定的話) (見上文第 5.1 段)，尚須根據該條 例，就有關屋宇、地盤平整及渠務工程，向地政專 員申領豁免證明書。

5.3.3 完成興建鄉村屋宇

屋宇建成後，會由地政專員(在一九八二年四月一 日前由政務專員)檢查。如一切符合規定，屋宇將 獲發給 載列租契、新批約或建築牌照條款的完成規 定事項證明書。倘屋宇座落於集體契約的土地上， 或屬於舊屋重 建，則不會獲發給完成規定事項證明 書。在此情況下，當局會發出通知書，確認不反對 該屋宇的入伙。如檢 查發現屋宇的尺寸，與上文第 5.2 段所述者有輕微差異，則須當局發出通知書，表 示在屋宇的存在期內，容 忍該等差異。

5.3.4 事後補發批准通知書、不反對入伙 通知書、容忍輕微差異通知書(如適用)及豁免證 明書

倘並未獲取第 5.1 段所述的批准通知書，或確認不反 對入伙通知書、容忍輕微差異通知書(如適用)， 或 所需的豁免證明書，地政專員在收取行政費用後， 會補發所需的 通知書或證明文件。如屋宇符合上 文第 5.2 段所述的尺寸，其地盤平整和渠務工程符合 由本署鄉村改善組印發名為《興建鄉村屋宇須知— 建築物業條例 (新界適用)條例(香港法例第一二 一章)的規定》小冊內所載之豁免準則，地政總署 署長可根據該條例第 四及第六條，補發所需的豁免 證明書。

倘鄉村屋宇擁有人能出示由註冊專業測量師或認可 人士簽發的證明書，證明以下各項，地政專員才會 補發不 反對入伙通知書或完成規定事項證明書：

- (i) 該擁有人是鄉村屋宇的合法登記業權人 ；
- (ii) 該鄉村屋宇符合有關租契、新批約或 建築牌照的規定；
- (iii) 該鄉村屋宇的尺寸、高度等，符合該 條例的規定；和

(iv) 該鄉村屋宇的發展是在有關地段範圍之內。

5.3.5 要求獲取通知書、豁免證明書及完成規定事項證明書的副本

倘賣方不能尋獲有關的通知書、豁免證明書或完成規定事項證明書，可向地政處索取副本，不過要支付影印費用。

6. 總結

在簽訂鄉村屋宇的買賣合約前，買方本人或其律師應要求賣方提交所有有關文件，以備查閱。買方或其律師並應到有關的新界土地註冊處進行查冊。買方應清楚知道：

- (a) 自己是與合法的業權擁有人（請參考上文第 2.1 段）進行交易；
- (b) 租契、新批約或建築牌照是否載有任何條款，限制該鄉村屋宇的出售，以及如有的話，這些限制條款是否仍然適用，或已在向政府補付地價（請參考上文第 2.2 段）後獲刪除；
- (c) 倘賣方為「祖」或「堂」，該「祖」或「堂」已取得民政事務專員代民政事務局局长發出的同意書且該文件仍然有效，以及同意書內的條款（如有的話）已被遵守（請參考上文第 2.3 段）；
- (d) 政府是否發出過會影響該鄉村屋宇的租契、新批約或建築牌照的條款修訂（請參考上文第 3.2 段）；
- (e) 該項發展或重建是否按租契、新批約或建築牌照的條款完成，若否，則違約情況是否已透過修訂條款、豁免書或不反對通知書予以糾正，如違約情況只屬輕微差異，則有關情況是否為地政專員容忍（請參考上文第 3.3 及 3.4 段）；
- (f) 賣方是否已取得所需的全部批准，以動工興建或重建該鄉村屋宇（請參考上文第 3.1 及 5.3 段）；
- (g) 如該鄉村屋宇免受《建築物條例》規管，其尺寸是否符合訂明的標準，若否，其建築圖則是否已獲批准（請參考上文第 5.2 段）；
- (h) 如該鄉村屋宇（如免受《建築物條例》規管）在一九八七年十月十六日或之後才興建，是否已取得各項豁免證明書；
- (i) 該鄉村屋宇在建成或重建後，是否已獲簽發不反對入伙通知書、容忍通知書或完成規定事項證明書。