

## 業權糾紛中信託的存在(一)

香港一直有不少「爭產」的案件。當有人聲稱自己是某物業的實益擁有人(beneficial owner)，但卻非物業的名義擁有人(registered owner)，法院須根據法律原則及被信納的事實判斷是否有信託(Trust)的存在。近年來，法院在多個業權糾紛案件中推論出共同意圖推定信託(Common Intention Constructive Trust)的存在。

根據普通法原則，某人若是物業的名義擁有人，除非有相反證明，否則某人亦是該物業實益擁有人。因此，非名義擁有人的一方有責任證明其於該物業中有任何利益。

在Primecredit Ltd v Yeung Chun Pang Barry [2017] 4 HKLRD 327 一案中，Cheung JA指出了出現共同意圖推定信託的兩種可能：

第一種情況是在購入物業前的時候，或在例外情況下，購入物業後的某時間點，當事人就如何持有財產實益達成了協定或安排。這種協定或安排的認定只能基於有證據證明當事人之間的明確討論，即使當事人對這些討論或安排的記憶是多麼不完善或不精確。

第二種情形是，找不到證據支持任何就物業實益擁有權的協定或安排，法院須完全依賴當事人的行為作為推斷物業實益擁有權的共同意圖(common intention)的依據。在這種情況下，非名義擁有人的一方對購買物業有直接貢獻時(無論是當初付出訂金還是成交後通過按揭分期還款)，都很容易支持推定信託的存在所必須的推論。

在任何一種情況下，法院都應根據購入物業時的環境及情況考慮內在的可能性。如何確認推定信託是否存在須根據具體情況，通過整體方法評估各方的共同意圖。當案件性質是家庭成員之間的糾紛，法院毋須單純根據誰付出多少款項購買物業來決定信託是否存在。如果法院可以通過找出共同意圖(特別是家庭成員之間的糾紛)來解決問題，那麼就沒有必要訴諸於回歸信託(Resulting Trust)。

下一次，我們會探討一下甚麼是回歸信託。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

譚雪欣  
執業律師

香港律師會鄭重聲明，本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。