

## 送贈契及破產等風險問題

時常有欠債人把其名下物業轉予配偶，以「送贈契」的形式 (Deed of Gift) 轉移業權。這種轉讓物業方式，其實帶有幾個法律陷阱，不可不知。例如日後短期內難以找得銀行承辦按揭，間接地造成轉售困難。破產時轉贈亦有被宣告無效的風險等等。

### · 破產風險問題

一個欠債人在破產前將資產轉移企圖逃避責任，所轉移業權會受《破產條例》所約束。如送贈人於該送贈契簽訂後五年內被判定破產，破產受託人可向法院申請宣告送贈之轉讓無效，而由破產官接管，用以償還破產人所欠債項。破產人蓄意隱藏物業避債的行為，亦可能構成日後破產受託人提出要求延長破產令至超越四年期間，作為懲罰之一。

### · 銀行按揭及轉售難題

因上述破產風險問題之故，如物業以「送贈契」形式取得並在5年內出售，銀行為避免抵押品被沒收之風險，一般不會為新買家提供按揭。一般風控情況下，該物業等同於五年內難以轉讓和很難找到需要辦按揭的買家。

### · 釐印稅損耗問題

雖然送贈物業交易不涉及交易價(樓宇交易代價是「\$0」)，但法例規定會由稅局按市值評估作準來收稅。因此，這種轉讓仍需付出十足之厘印稅(不論該送贈人是否直系親屬)。之不過近親之間轉讓物業可以繳交稅率較低於首置印花稅罷了，金額仍然相當可觀。送契樓並沒有獲豁免物業買賣印花稅的。若然轉贈因破產被宣告無效，這筆可能高達幾十萬甚至過百萬的費用便白費了。

「送樓契」尚有其他隱藏的風險，在遇上同類問題時，應先徵詢法律意見。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

陳蘇完  
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。