



BENNY KONG & TSAI SOLICITORS
江炳滔律師事務所

1

逆權侵佔

緊急禁制令

債務

授權書

立遺囑



實務法例

法權保護系列書籍：

1. 版權（基礎概念）

2. 版權（實用攻略）

3. 註冊專利

4. 註冊商標

5. 註冊外觀設計

6. 影射與水貨

7. 臨時禁制令

8. 商業合約

9. 基本知識和實務

10. 處理侵權警告信

11. 何時起訴侵權人

(12. 實務法例)

• 目錄

逆權侵佔	4
逆權侵佔申請的性質	4
逆權侵佔的可能性	4
逆權侵佔申請的證據組織	5
大廈公用地方可否被逆權侵佔	5
反逆權侵佔	6
逆權侵佔與丈量土地	6
申請逆權侵佔的抉擇	7
股東爭執	8
救助小股東的措施	8
經營公司的常見爭端	9
以公司合資經營的好處	10
賠償評估	11
辯方盤問和損害評估	12
遺囑	13
立遺囑	13
無遺囑者遺產分配	15
遺產承辦申請的要求	17
精神健康條例第II部的申請	17
欠債	18
執行債務(1)	18
執行債務(2)	20
執行債務(3)	21
緊急禁制令	23
欠債追討的商業考慮	24
司法管轄權以外的法庭文件之送達	25
債務人的態度和反應策略	26
綜合	28
授權書，持久授權書和意願書	28
大廈的糾紛	29
合約的建立	30
離婚後的事宜	30



● 逆權侵佔

逆權侵佔申請的性質

很多人認為逆權侵佔申請只是一個向土地註冊署（俗稱「填土廳」）的一個遵例註冊程序。

很多人認為，以私人土地而言，我只要「霸」地超過 12 年，就可以簡單入紙申請，按程序取得該土地的擁有權，即是轉作自己名。逆權侵佔申請是一場正式的官司，並不只是入紙註冊自己的名字。

入稟後，申請人會成為原告人。案件也會有被告人，他就是有關土地的現在註冊業主。你必須要告知他的申請，把你的申請文件（俗稱「狀紙」）派送給他。你不能在申請內容欺詐，而他也可抗辯反對你的申請，反駁你的申請內容。但是，很多情況下，也可使用快速簡易判決申請，在入稟後，及派送後，如無人回應，在清晰無爭辯的情況下，可申請簡易判決。可於三至四個月取得判決，不用呈交文件證據。

逆權侵佔的可能性

在香港，尤其在新界，有不少土地被荒廢。其中原因，那些土地位置偏遠，經濟效用不太高，而在上一代的持有人離世後，其後人也未必知道其存在。那些土地很多時候會被附近的村民佔用，例如用作耕田，處理廢車。

在很多的情況下，在長時間的佔領後，法庭會頒令佔領者成為土地的新擁有人。這就是所謂的逆權侵佔。要達成此效果，是要向法庭作出申請的，但在構想此前，先要問問自己是否已符合了以下先決條件：

1. 持續佔領了多久，依《時限條例》，如是私人土地，要至少 12 年（自 1/7/1991），政府土地則是 60 年；
2. 在上述的佔領的時段中並沒有被現時土地業主反對過；
3. 佔領者存有視該土地為自身的土地的意向，要以各種人證物證於日後向法庭交代及說服。



逆權侵佔申請的證據組織

逆權侵佔是一嚴重的申請，要求法庭在閣下霸地很長一段時間後，把土地的擁有權從原有業主轉到閣下手中。

因為有人會因此失去土地擁有權，事態嚴重，即使在申請上原有業主沒有抗辯，法庭也有很高的證據要求去作出其決定。

其中一樣需要有效組織的證據是去向法庭證實，閣下有效佔領了土地，視為自己的土地而一直拒其他人於千里之外。

在組織這佔領 12 年的故事前，閣下可拿出以下的證據：

1. 圍封土地拒人進入的證據；
2. 代原業主支付土地各項費用的證據；
3. 閣下名字以業主身份出現在其他公文的證據。

這些證據，要巨細無遺，時序清楚，否則難以為法庭所信納。



大廈公用地方可否被逆權侵佔？

香港土地昂貴，居民住宅面積不大。有些時候，居民也會佔用了其他地方，也不是新鮮事。

這些情況，在舊式多層住宅大廈也很常見，當中業主小則將鞋等雜物放在自家門前長期存放，多則將自家門前一部分公共走廊用鐵閘圍封起來，禁止他人出入。

年月飛逝，過了超過十二年，那些業主能否有可能成功申請逆權侵佔，把佔有的土地正名，成為自己名下的土地？

依現行案例，要成功這樣申請，並不容易，因受制於兩點：

1. 各業主自購買樓宇後，已承繼上任業主義務，受大廈公契管制，不可佔有公共地方；
2. 從法理角度，大廈公共地方是所有業主共同擁有的地方，因此道理上不能構成你侵佔了「自己」的地方從而喪失了逆權侵佔的基礎。



反逆權侵佔

逆權侵佔是很多沒有土地房屋的人的希望，他們希望在長期入住一個地方之後，在業主不察覺，或是在業主（如已離世）的親人不察覺的情況，在佔用多年後，申請逆權侵佔。

因為，現作為業主，如有安排某些親人免費長期入住自己名下的物業，便要格外小心。因為，就算侵佔理據不足，也會造成訴訟，引發不安和費用。

以下有些方法，可能減少以上情況。首先，可以要求入住者，即使是親友，也在律師見證下，簽定租約，即使租金不高，以清晰關係。

如多年沒有處理以上問題，事態緊急，就可要求律師發出律師信，否定任何侵佔關係。



逆權侵佔與丈量土地

逆權侵佔嗎，除了要滿足很多法律要求，也有很多實務上的技術要求，也要和不同的專業合作。

如果閣下佔領的是一分層大廈的某單位，那麼事情會很簡單，被佔領的東西也夠易為法庭所確認。

但是，也在很多的情況下，被佔領的是一塊塊的土地，邊界難以單以文字使之清晰。

因此需要土地測量師，依政府存檔圖片，丈量出實際地界再丈量出佔領部分，與之相比較，以助法庭定出批准逆權侵佔的範圍，否則，法庭難以做出判決。



申請逆權侵佔的抉擇

申請逆權侵佔，取代登記業主的權利，其實不是只需申請這麼簡單。

其實，由頭到尾，都是一個訴訟，你做原告人，登記業主是被告人。

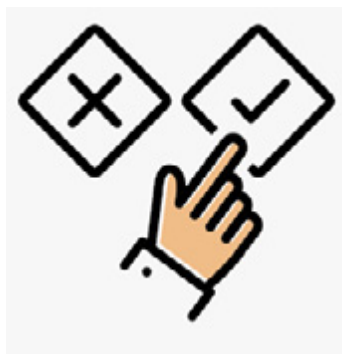
你的申請，法庭文件，是要被派送給被告人的。

上佳情況，土地或因太偏遠，在原業主去世後，其後人也忘記了該土地的存在，這樣便是你同法官的單獨申請。法官滿意，便可得此土地，就算未能成功，你對土地的佔用也未必會引起原業主後人的注意，你可可終身續佔用土地。

但是，在很多的情況下，官司一開打，你多年的佔用情況也為原業主或其後人所知悉。他們會和你打官司，如稍有不慎，例如佔領使用早被人反對過或土地是祖堂地，有機會敗訴之餘，更會被人反告，求法庭命令將你出土地，喪失家園。

另一方面，如果敗訴，更有機會要承擔對方的律師費。

因為，各人如想申請逆權侵佔，應先做好土地查冊，取得足夠意見才開始申請。



• 逆權侵佔



● 股東爭執

救助小股東的措施

在香港，很多企業都以公司經營。公司經營的優勢在於靈活多變的集資渠道。

投資者購買股票，資金便會注入發行股票的公司。而他拋售股票時，等於從該公司提取資金。但隨著這種機制運作，難免會衍生爭議。

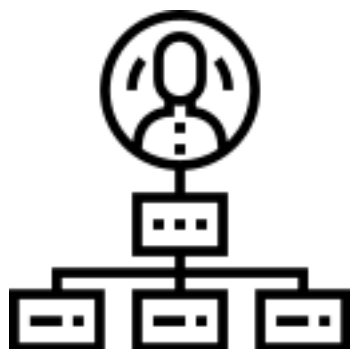
在正常情況下，公司的決策權取決於您擁有的股份數量。如果您持有公司少於一半的股份，您便成為公司的小股東。這樣，你必須經常服從大股東的決定。

一般而言，這是一個公平的機制。投資者購買任何公司的股票前，都應該了解這個機制。然而，如果有人透過正常機制對公司採取不利行為，而法院不干預的話，您也沒有太多可以做的事情。

原因是雖然股東大會的決定可以凌駕董事會，但董事通常是大股東本人或由大股東任命。因此，即使董事會為自身好處而損害公司，甚或犧牲您的利益，您的股份數量仍不足以抗衡大股東的影響力。

其中一個典型的例子是董事會批准高風險交易，令公司蒙受損失，但與公司交易的另一方其實由董事控制（或董事以自己另一個身份控制）。

在這情況，您的投資便被欺詐和轉移給該董事。這對你構成壓榨和不公。一方面，有人為一己私利，公然損害您和公司。另一方面，你卻不能用投票權與他抗衡。



根據《公司條例》和普通法案例，法院有權糾正以上情況，透過以下幾種方式：

1. 如果不公平的情況發生，法院可以介入公司事務，發出法庭命令，並委任接管人去掌控公司業務；
2. 如果損害已經構成，令外面一方受益，但公司仍不採取行動，則法院有權授權小股東代表公司採取法律行動；7 實務法例
3. 如果公司一直虧損，而股東之間失去互信，法院也可以在法院認為公正的情況下，下令公司清盤。

然而，除非有強而有力的證據，法院一般不容易採取行動。因為律師及法院必須參閱大量會計文件來尋找隱藏的線索，證實董事的不當行為，所以過程會變得技術性。

經營公司的常見爭端

事情總有兩面，香港公司法的制度，一方面為經營生意，帶來好處；但同一時候，也引發對應的爭端：

首先，以公司作為和別人洽商生意的名義，雖然簡單易明，但是，在實際運作上，在對外簽署合同文件時，始終是要有自然人簽署的。問題是，你是在和「公司」做生意，但簽署合同，和你洽商的是一自然人商務代表。他的表述，他的簽署是否真的代表公司？他是否有獲得有效的公司授權作為代表？他的行為是否超出其權利範圍；另一方面，這也牽涉，對外人而言，如何保障自己避免公司出爾反爾否定該代表？

第二，依據公司法，股東在公司的實際權力和影響力是依據股份比例。但這是否代表大股東（多於 50%）是可以任意而為而不顧小股東的利益。公司法是有機制在符合條件後由法官為此支持公道。

第三，雖則在一股的情況下，股東對公司對外的欠債的支付責任限於已投資的股本。但是，這也衍生其他問題，包括有人以成立公司方式逃避債務；這尤以一些單一股東的公司最有可能發生。法律上，這個對股東個人的「保護罩」是可由法庭拆去的，在某些條件下公司的欠債是可延伸至股東個人的。



以公司合資經營的好處

在香港，如要集合資金進行生意，其中一種方式便是合資經營一家公司。

這是一種非常普遍使用的方式。

首先，合資後會形成一新法人「公司」，公司能以自身名義和其他人或公司簽約。而對方也不是與任何其中一位股東簽約，引起爭議。

第二，公司是依據公司法成立，其規則和各股東權力已有一定法定框架，而這框架也普遍為人所知。這較其他做生意合作模式（如策略聯盟）為好，因未必需要自行建立合作協議。

第三，公司一般是以有限公司經營，股東的支付債務責任一般限於股本，可免除個人責任。

第四，公司的設計是可買賣股份。但股東因任何原因不再經營，可把自身股份賣與他人退場。而未必要牽動整個公司的存立。

但是，制度歸制度，在運作上，人與人合作總有不愉快而在以上框架及制度上引發爭端及訴訟。最終，也是要以對制度的法律上的認知去解決。



賠償評估

在民事訴訟中，很多人的主要焦點在於我們能否贏得判決，將被告的責任歸於被告。但在很多情況下，這不是目的（甚至沒有提到被告是否有錢來解決判決）。

很多時候，法官只能在法庭的激烈辯論中決定哪一方需對另一方負責。

例如在公司與董事之間的糾紛案件，經論證後，法院只能決定董事是否違反信義義務，是否挪用了公司的資金。

在知識產權訴訟的另一個例子中，法院可能只能決定是否有人在某一時刻對侵犯他人權利負有責任。但是，對於損害賠償數額或者獲得的不正當利潤賬目，只能通過另一套程序和進一步提交的證據來決定。

以上的理由是，在決定是否應負責任之前，沒有成本效益，也沒有必要考慮所有的證據。

因此，作為客戶的謹慎顧問，我們將就損害評估程序的參與的潛在成本和收益向客戶提供建議。

此外，為了使損失評估變得有價值，我們還將與客戶一起努力，使其獲得最大的潛在利益。

我們會考慮整體情況，就客戶可能的要求提出意見，讓客戶提供證據，以便最好地了解因對方侵權而造成的損失金額。

此外，根據以上所述和對損失金額的最佳估計，我們還會就其他爭議解決方法向客戶提出建議，包括向對方提供合理的建議，希望解決不必要的訴訟，甚至建議嘗試與未來成本相比，調解努力達成最好的解決。

如果損害評估是全面進行的話，這也可以為法院提供良好的形象，並使法院能夠為我們的客戶下令有利的賠償金額。



辯方盤問和損害評估

在訴訟中，往往給公眾的形象都是對證人的盤問。公眾的理解往往是證人會被迫回答辯方大律師關於他的案件的問題，以便可以向法官證明案件有漏洞的可能。

但是，這不是辯方盤問的唯一用法。辯方盤問對於評估損害賠償也很有用。

在很多民事訴訟案件中，法官只能決定哪一方對其他人負責。例如，案件關於公司與其董事之間的爭議，在爭論後，法院只能判定董事是否違反信託義務，是否侵佔了公司的資金。

因此，對於損失的數額（如挪用公司資金的數額），只能通過損害評估程序來決定。

情況是，在提交上述證據後，需負責任的一方有可能會尋求方法隱瞞一些有用的文件被披露，以盡可能減少損害賠償金額。

顯然地，法院理解了上述可能的情况，並可以下命令要求法院內部進一步盤問需負責任的一方，希望法官和另一方知道更多有用的文件。

辯方盤問的效果是，當有人向法院對口頭陳述的真實性宣誓時，將進行盤問。因此，他不應該向法官撒謊，以免因藐視法庭而被起訴。

當法官和另一方知道有用的文件後，在對損害賠償進行評估時，也必須向法官提供相同的文件。

通過以上所述，可以公開評估對客戶承擔的損失的最大數量的文件，以供法官考慮，並把我們的客戶放於最佳狀態。

● 股東爭執



遺囑

立遺囑



在人的一生中，肯定會積累金錢，財產和其他各種財產。但是，明天會發生什麼誰也不知道。若不幸發生意外身亡或殘疾時，沒有遺囑，您可能無法根據您的意願將這些資產分發給您心愛的人。

大部分人都希望自己的意願在執行資產分配時被遵循，但往往沒有立下遺囑。發生此情況有許多原因，可能僅僅忘記了這樣做，也可能因為拖延或不願意接受死亡作為人生必要的一部分。因此，意識到遺囑是必需的時候，往往為時已晚。

根據香港法律，如果死者在沒有立遺囑的情況下去世，法庭將根據一套規則監督遺產分配，但不保證您對於遺產分配的意願得以實行。

如果死者在有立遺囑的情況下去世，根據一條既定公式，配偶和子女各自獲得一半的資產。如果死者沒有妻子或子女，法院可以指定最直屬的親屬獲取遺產。若再找不到這樣的人，遺產為政府所有物。可以見到，誰獲得您的遺產是完全依據法律來決定。

因此，如果您想自行決定遺產分配，讓您心愛的人接收您的資產。您必須立遺囑去準確說明你去世後，遺產如何處理。

儘管如此，立遺囑並不是一件簡單的事情。法律上有嚴格的要求，並不僅僅是寫一張紙然後放入抽屜。



立遺囑需要注意的關鍵事項如下：

1. 立遺囑需要由在場的兩位 18 歲或以上的人士見證，然後他們在您的遺囑上簽名。
2. 遺囑見證人不可以是您的遺產受益人。同時如果受益人或其配偶見證遺囑，則遺贈給受益人的遺產將被沒收。
3. 如果有多於一份遺囑，最新訂立的遺囑將取代之前的遺囑。因此，請確保將所有內容都載於最新的遺囑中，以確定誰可以什麼比例去取得您的遺產。
4. 立遺囑後進行的婚姻會使該遺囑無效。因此，我們建議在結婚後才立遺囑或在婚姻後再重新立一份遺囑以取代之前的遺囑。

由於以上原因，我們建議您尋求律師的幫助，以提供更確的遺囑字眼，避免墮入不必要的陷阱，並確保遺囑已遵守所有法律程序和要求。

- 想了解更多
- 立遺囑有何重要性



無遺囑者遺產分配

如果一個人在沒有遺囑的情況下死亡，那麼他的資產將如何根據法律分配？

死亡是每個人在生命後期都需要面對的事情，你的資產在你去世後將如何處理？作為答案，本文是您必讀的內容。另一方面，如果你想知道在你心愛的丈夫 / 妻子，父母甚至兄弟姊妹去世後，你能得到甚麼來維持你的生活，那麼這篇文章一定很有用。這是因為除了您之外，還有其他人有權要求相關資產。

因此，我們根據《無遺囑者遺產條例》（第 73 章）第 4 條的解釋，列出最常見的情況。

情景（1）：死者只遺下配偶（妻子 / 丈夫）

許多現代人可能選擇不生孩子。當死者遺下配偶，但不遺下子女、父母、兄弟姊妹或其孩子時，尚存的配偶可以獲得所有剩餘遺產。剩餘財產是從遺產中扣除死者的債務，稅款，葬禮，法律和行政費用後的全部金額。

情景（2）：死者遺下配偶和子女

當除了配偶之外還有一個死者遺下的孩子時，法律會更加同情。在這種情況下，無論死者的父母或兄弟姊妹是否尚存，尚存的配偶都可以獲得死者的（i）所有個人動產；（ii）剩餘財產的 500,000 元（不包括任何死亡稅和費用，如果有的話）。如果在 500,000 元之後有剩餘金額，剩餘財產（個人動產除外）將分為 2 等份。50% 將被分配給尚存的配偶，而另外 50% 將被平均分配給死者的子女。

情景（3）：死者遺下配偶和父母和 / 或兄弟姊妹，但沒有孩子一般規則是，如果死者有孩子的話，即使死者的配偶已經去世，死者的父母和兄弟姊妹也不會得到任何遺產。因此，如果死者沒有孩子的話，即使死者的配偶仍然尚存，死者的父母和兄弟姊妹也可以在遺產中獲得份額。然而，配偶有權得到（i）死者的所有個人動產；（ii）剩餘財產的 1,000,000 元。同樣地，如果在 1,000,000 元之後有剩餘金額，則剩餘財產（個人動產除外）將被分為 2 等份。



50%將被分配給尚存的配偶，而另外 50%將被分配給尚存的父母。如果死者的父母中的一方或雙方都尚存，兄弟姊妹就不會獲得遺產，因為他們通常被列為最後一位接收死者遺產的人。

情景 (4)：死者遺下孩子，但沒有配偶
在這種情況下，死者的剩餘財產將為死者設立信託。

情景 (5)：死者沒有遺下配偶和孩子，只遺下父母
如果死者的雙親都尚存，死者的剩餘財產會為兩位父母以同等金額設立信託。如果死者只有一位父母尚存，全部財產將會為他 / 她設立信託。

情景 (6)：死者沒有配偶、孩子、父母
在這種情況下，剩餘財產將按照規定的順序和方式，對死者的下列人員 (信託下的絕對既得利益) 設立信託。

- (a) 死者同父同母的兄弟姊妹 (全血)；
- (b) 死者任何一個父母的兄弟姊妹 (半血)；
- (c) 祖父母，如果有一個以上，則分成相等的份額；
- (d) 叔叔和阿姨，死者父母全血的兄弟姊妹；
- (e) 叔叔和阿姨，死者父母半血的兄弟姊妹。

根據《財產繼承 (供養遺屬及受養人) 條例》 (第 481 章)，如果根據上述類別確實沒有人擁有絕對利益，則剩餘財產屬於政府。政府可以分配給受撫養人 (無論是否死者的親屬)，或死者在合理預期下可能提供補助予的其他人。

因此，如果你想避免上述分配，設立遺囑是非常有必要的。



遺產承辦申請的要求

申請遺產承辦，在不少情況下會由家人自行代辦而沒有聘請律師，但經常會因缺少經驗而未能有效滿足遺產承辦處的要求。

遺產承辦其實也並非非常簡單，其主要是要滿足遺產承辦處設定的閣下有資格成為的遺產執行人的法律要求。如果死者生前有立下遺囑，明確訂下誰成為執行人，那事情會簡單一些。但如沒有，一定要向遺產承辦處報告清楚死者有什麼親屬，包括妻子及後代，而這個是一個宣誓的行為，不容作出虛假陳述。

例如，現時母親已不在世，在處理父親的遺產時，則各兄弟姐妹均有相同地位去做遺產執行人，故其他要向遺產承辦處表示明確書面方案。再者，較困難的情況如香港人在外地離世的離世證據處理方法，甚至，如親屬關係的證明的遺失（如因走難來香港），而需要編寫誓章證據支持。

精神健康條例第11部的申請

先前提及，很多人面對未來或會喪失精神上行為能力（例如因疾病或腦退化）的情況時，會一早簽立持久授權書，以期在喪失精神上行為能力後，被授權人仍能代其處理其資產，維持其生活。但是，有一些情況，是原來授權人早已喪失精神上行為能力了，故不能過醫生的測試，簽立持久授權書。那麼，在這種情況下，如要由其他人代為處理其貴重資產，包括房產，便要向高等法院依精神健康條例作出申請。

法庭在考慮喪失精神行為能力者的全面背景及至少兩份醫生報告後，可頒令成立委員會（多由家人組成），由他們代為處理資產，以符合喪失精神為能力之人的利益。



欠債

執行債務 (1)

在香港，當處理平民之間的訴訟時，其中一個焦點是贏倒對方的機會，另一個焦點是你能否追討：

1. 你所申索並由法院判給的數額；
2. 所招致的法律支出

參與訴訟的人往往會失去對此的關注，直到後期階段。原因是人們因為對另一人的侵權感不平而起訴訴訟。另一種情況是，人們可能只關心案件的勝利，以及法院在多大程度上允許對方，但是忽略判決是否可以真正引致支票存入銀行賬戶。

在某些情況下，當參與者開始感到解決律師帳單的壓力的時候，他開始關注上述情況，而案件離審仍有一些距離。這可能導致參與者開始對他的律師“收費太多”覺得不滿，而訴訟的果實尚未實現。在許多這樣的情況下，遺憾地，一些勝算高的案件往往被迫停止或以較差的條件解決。

此外，在其他情況下，當參與者意識到訴訟產生的法律費用的金額遠遠大於索賠金額，他開始對訴訟感到不平。需要擁有多多年資歷的大律師參與在複雜的法律訴訟並不奇怪。鑑於上述情況，將在初步階段與客戶進行討論，以引起他們對財務問題的理解。這包括：

1. 訴訟目的；
2. 對索賠金額的估計；
3. 估計發生的法律費用金額；
4. 客戶的財務能力；
5. 對方解決法院下達債務的預期財務能力
6. 任何已知對方在香港和全球的資產；
7. 任何追討債務的法律機制；
8. 這種法律機制的成本



經上述考慮，即使追討的機率和百分比可能不高，參與者仍可繼續訴訟。

這可能發生在公司客戶。我們並不意味著該公司是富有的，並且可以毫無限制地花費盡可能多的錢。我們了解到，這些客戶已經計算了該訴訟以外的利益，以增強他們做出這樣的商業決定。

兩個主要的情況是：

- (1) 他們進行訴訟來保護他們的業務，並警告其他潛在 的侵權者 (例如知識產權訴訟) 和
- (2) 他們為整個企業的聲譽受到損害而訴諸訴訟 (例如 人身傷害 針對產品供應商的法律訴訟) 。



執行債務 (2)

正如前一篇《執行債務 (1) 》所述，作為盡職的法律顧問，長期以來與客戶討論了法律機制的類型，以追討根據判決給予的債務。藉此機會，本文將介紹以下三種類型的機制：

1. 押記令

這個基本條件是你需要知道債務人在香港有不動產。此後，將對該財產進行秘密申請（不通知債務人）。當在聆訊上命令被授予時，如果債務人無法抗辯，財產將被押記。任何財產押記意味著該財產的出售受限於解除債務。為進一步開展，可以申請以拍賣方式出售財產，解除債務所產生的債務和費用可以通過銷售收益解決。

2. 第三債務人的命令

這樣做的基本要求是您需要了解債務人的銀行帳戶詳細信息。此後，將就該銀行帳戶提供秘密申請（不通知債務人）。當命令被授予時，它將首先在銀行上生效，以便將該銀行帳戶中的資金凍結。此後，該命令也將在債務人上生效。如果銀行帳戶裡有足夠的錢，在下次訴訟上，法院將決定是否可以將這筆款項轉交給你，以償還欠您的債務。這不是一個昂貴的申請，而且所需的時間將很短。

3. 扣押債務人財產令狀

這樣做的基本條件是你需要知道債務人有可以找到和被扣押的有價值的物品。因此，這種機制通常會用於債務人經營店。此後，對債務人進行秘密申請（不通知債務人）。當命令被授予時，可以安排法庭執達主任在該地址處扣押貨物。只有在解除債務和申請費用的情況下，貨物才能退回。



執行債務 (3)

正如前篇《執行債務 (1) 》所述，作為盡職的法律顧問，長期以來與客戶討論了法律機制的類型，以追討根據判決給予的債務。外行人經常若討論你欠我的債務，你將被禁止離開香港。這似乎是一種債權人表達逃避償還裁決債務的債務人的憤怒的方式之一。但是，如果你決定這樣做，這實際上是可以實現的。

《香港民事訴訟程序》中規定了向債務人申請禁止其離開香港禁止令的程序。你需要的第一件物件就是債務人的身份證號碼。此後，根據相關規定提出秘密 (不通知債務人) 申請禁止令。

正如法院所說，“禁止令”是一個非常嚴肅的命令，因為它會影響到一個人的自由和人權。此外，將在沒有事先通知債務人及沒有機會聽取債務人的回覆以前作出禁止令。因此，法院在評估這種申請時是非常仔細和嚴肅的。

因此，這種申請可以由具有相關知識的律師來處理。申請將以誓詞 / 誓章證據方式提交給法院，至少必須證明以下內容：

1. 證明已盡力向債務人追討債務
2. 債務人拒絕清償債務；
3. 找到他或她的可能方法和必須做出充分披露

以上幾點必須滿足。否則，將可能出現以下情況：

1. 法院拒絕作出禁止令；
2. 法院批准“禁止令”，債務人後來受到影響 (例如被禁止突然離開香港)；此後，他或她將設法刪除該命令，原因是你一開始誤導了法院 (儘管他或她真的欠你債務)



我們需要小心 2，因為如果債務人成功取消禁止令，法院很可能會就這事宜下令要求你承擔他 / 她的法律開支的責任。

在批准“禁止令”並同時送達香港入境事務處後，我們預計政府的制度將能夠偵測到持有身份證號碼的人準備通過海關，他或她將被禁止離開。

只有在向債權人償還債項和開支或提供擔保的情況下，法院可以解除“禁止令”並恢復債務人離開香港的自由。

禁制令的正常期限為 1 個月，可由法院續期。



緊急禁制令

在商業交易過程中，交易者之間會有大量的資金轉移，會經常使用電子轉賬。在不同國家的貿易商之間有貿易的情況下就是這樣，電子匯款將被依靠。但是，可能會有發生錯誤（特別是在輸入賬號等時），資金可能會傳輸給錯誤的人和賬戶。而且，在這方面，往往有機會牽涉罪案，犯罪分子可能組成假的有限公司與您進行交易。在收到您的資金後，犯罪分子可能會消失。當然，您應該向警方報案。不過，警方不能為您收回資金。

至於民事訴訟，您可以採取正常的債務追償行動。然而，被告通常是一家假公司，可能根本沒有回應，判決後來（幾個月後）的執行通常是徒勞的，因為錢已經轉移了。

在這種情況下，緊急禁制令必須在短時間內（如幾天）實施，以迫使香港金融機構為您保留資金。這將涉及在高等法院值勤法官之前的立即的單方面申請（事先沒有通知犯罪分子）。

必須準備訴訟令狀抗辯和非宗教式誓詞。非宗教式誓詞必須真正證明這項行動具有很高的價值（證明有欺詐行為，立即要求沒有回應），而延誤法庭命令會對原告造成不可彌補的損害（例如：這筆錢已經轉移出香港）

這種類型的應用具有高度的緊迫性，即使在晚上也會立即聽到。如果法官同意，緊急禁制令將禁止不法分子將這些資金從香港轉移出去，或者將這些資金轉移出去，持有罪犯的賬戶的金融機構（主要是銀行）應該合作。

在發出強制令後，通常會立即在法庭發出密封副本，以便律師事務所可以向銀行發出禁令。幸運的是資金可以維持，民事訴訟可以繼續進行，藉此希望能夠實際回收資金。



欠債追討的商業考慮

人與人之間，商業機構之間常有欠債之情況。

欠債人士通常會展示以下其中一種的態度。

1. 堅持自己沒有欠債；
2. 表示自己窮困，「爛命一條」，你有法庭命令也不怕你；
3. 收藏自己，遠走外地，逃避債務。

面對以上，如以合法手段去追債，有以下兩點需要注意：

首先，是要考慮法律行動的成功機會率，欠債有否足夠理據和文件支持，預計能否取得法庭判決去追債，「債仔」有否資產支付，「債仔」會否放棄一切而進行資產轉移避債，「債仔」的資產轉移能否被法庭駁回推倒。

另外，是成本效益。一筆債項，要用多少法律程序去追討，小至一封正式警告信，多至正式入稟法庭；「債仔」不抗辯取得判決或是「債仔」要和你進行多少天正式審訊後才可取得判決？要針對「債仔」資產（例如銀行戶口）去取得凍結命令？要向「債仔」物業釘契及拍賣？甚至乎要把判決送去外國執行。以上視乎對「債仔」反應的預計和上述他的態度去就時間和費用作出評估，和相關債項比較是否合乎成本效益？



司法管轄權以外的法庭文件之送達

在民事訴訟中，例如債務執行，在同一事件中通常會有不止一個被告。

一種情況是針對有限公司的行為。交易者可能通過有限公司與您做生意，而不是親自做。商業合同可以以該公司的名義而不是交易商的名義簽署。但是，這家有限公司可能完全歸他所有。因此，當出現法律糾紛時，我們建議客戶不僅要考慮有限公司本身被起訴，還要考慮交易商本人，因為法院可能會認為有限公司是交易商的第二個我，交易商應該進入有限公司被起訴的地位。

這也是一個實際的舉措，因為有限公司的資金很可能完全被移交給了交易商，而且僅對有限公司開始採取法律行動是毫無意義的，從而導致了空洞的裁決。

另一個問題是交易商可能是國際交易商，可能不在香港居住。因此，在發生法律糾紛時，傳票必須交付交易商的外國地址（除非他親自出現在香港供您交付）。

對於這種情況，應向法院申請准許在香港以外地方交付傳令令，並考慮是否適合在香港展開訴訟。此外，在香港以外地區發出傳票的許可批准後，還有一個在國外進行實際交付的程序。

有兩種慣常的方式。

第一種方式是根據國際海牙公約，由外國授權交付。

第二種方式是由外國自願代理人交付。雙方都必須遵守該國的訴訟法。

如果外國主管部門無法實現交付或自願代理人無法按照境外訴訟法交付，則必須通過香港法院批准的其他方式申請替代性服務，可能包括在該國製定有關香港法律訴訟的公告作為交付。



債務人的態度和反應策略

在要求債務時，債務人會有不同的態度，因此會有不同的策略。

1. 正式要求後償還

像這樣的人，他們很可能是有聲譽的富裕的公司。可能，他們已經在當地發展了很長時間，逃避債務的成本很高（例如，聲譽和未來業務的損失）。因此，準備一份正式的法律要求函，明確列出債務的實質內容和原創性，這將使他們盡快達成和解，或者以和解條款與你積極談判。

2. 證明貧窮

對於這類人，你會注意到他們繼續表達他們缺乏償還債務的資金。他們不會否認你的責任。如果您選擇對其採取法律行動，他們將不會做出回應，您可以輕鬆實現默認判斷。

但問題是執法問題。對他們的要求函的問題是沒有用的。在一開始，您必須考慮和 / 或甚至調查他們資產的下落。他們是否有銀行賬戶？他們是否有房產？

你可能需要支付少量費用的早期調查。此後，根據結果，在判決後立即採取行動，或者甚至是首先要求將資產移出香港的臨時命令。

3. 隱藏自己，擺脫債務

這種人類似於第二種類型。但是，他們將花費你更多，因為在繼續索賠和提供法律文件時，您需要執行更多工作以使法院滿意該服務已完成。

此外，如果要執行，則必須以額外費用在香港境外執行判決。



4. 拒絕承擔責任

對於這類人，您會注意到他們在情感上否認對您負有責任，並以此為藉口和指控作出回應。

為了嚇跑你，他們也可能會要求你回報更高的金額。

為了做好準備，你需要在作出判決之前承擔高額費用，因為法律訴訟很可能會在更長的日子裡進行全面審判（他們一起反訴）。他們可能會選擇在之後向高等法院上訴。

我們需要在早期階段做出完整的證據和文件以維持您的主張，因為他們會指責您在各方面撒謊。這種訴訟風險相對較大。



• 欠債



● 綜合

授權書，持久授權書和意願書

香港法例裡有明文規定可以透過訂立授權書（“POA”）以允許某人擔任另一人的受權人，代表他／她行使其權利。

在處理財產的時候，授權書的訂立非常普遍，特別是處理物業的轉易的時候制定者不在香港（不屬於管轄範圍內），以致他／她無法在香港律師面前實際地執行文件，如銷售和採購合同。

然而，如果制定者已經成為精神上無行為能力的人，授權書的效力可能即告終止。即使制定者已經成為精神上無行為能力的人，持久授權書（“EPOA”）可以持續生效，因此，近年來 EPOA 日益普及。

這對於患有長期疾病、或達到無意識狀態和患有癡呆症的制定者是有用的。由於制定者還活著，遺囑的存在無法幫助他或她處理他或她的財產。

EPOA 的訂立受的《持久授權書條例》的約束。條例列明了 EPOA 嚴格的形式規定，及容許在律師的協助下準備所涉及的技術細節。在起草後，制定者必須在註冊醫生和律師面前簽字。特別是註冊醫生必須證明制定者俱有精神上的能力。

正常情況下，律師事務所和附近的註冊醫生會一起工作。律師將安排制定者參加醫療諮詢。對外行人來說，這可能聽起來很奇怪，但法律規定是審慎的，其要求醫生真正地測試一個“正常”的人，無論他或她是否健全。這是在醫學知識的範圍內，對此我們不能評論。

此後，EPOA 的申請必須向香港高等法院提出。法院將就牽涉的技術細節提出具體規定。未來，根據 EPOA 的條款，當制定者成為精神上無行為能力的人時，被指派的律師可以代表他或她行使其權利。



大廈的糾紛

香港有不少人擁有土地。但是，實際上，人們多數是擁有住宅單位。住宅單位並不會獨立存在，他們會大量共同相連存在在大廈內。這樣，人們在使用其單位時，會很難不影響到他人。

另一方面，一座大廈內必會有很多公共空間，例如走廊、天台、外牆。各人的使用也易引起爭執。

最後，最大爭議的就是營運一座大廈，有很多開支，這些開支是要各戶主攤分。而在是否有這些開支前戶主們也要決議通過。由於金額不少，例如大廈大維修，因此，經常有大量掙拗。

大廈的管理，是依《建築物管理條例》和《建築物條例》，但究其實際運作，也多以已註冊的土地文件，尤其是大廈公契，成為了戶主間的「合約」。

因以上，大廈管理，主要有以下三大法律範疇：

1. 使用情況，有否影響他人，用途可否被人接受，又是 否道德？
2. 使用界限，有否逾越私人地方界限，佔用了公用地方 為己用。
3. 費用權責，一些費用是否合法被通過，有否招標？不 支付又有何方法應對？

以上這些，都是依據對土地文件，尤其是大廈公契去提出意見，而建築物管理條例的程序要求和建築物條例對備建物的理解，也要注意。



合約的建立

人與人合作，做生意，會產生很多協定。

但是，如就這些協定有糾紛，法庭能為此作出介入和裁決？

簡單而言，法庭只會受理和處理合約而合約的基本要求就協定各方要付出金錢代價。

比較直接的是買賣貨物，一方出金錢購買，另一方交出有金錢價值的貨物。

但是事情沒有這麼簡單，一方面干犯刑事法律的金錢協定一般不為法庭接受為合約。

但另一方面，一方的空頭承諾而引起另一方的行為反應和取捨也可被法庭視為合約。

各方行為和反應的事實要被充分考慮。

離婚後的事宜

婚姻關係的結果，就算已成功取得離婚令，但雙方的爭執或會未休止。

其中，最常見的爭執還是在金錢方面。

婚姻解除時，常有書面承諾或命令就某些共同資產（例如房產）作出安排，這包括把房產售出及款項的分配。

但始終會有爭執，如一方或會指有人扣起款項，而另一封則指款項已用於其身上。


因此，最後也或需要法庭在考慮各種證據後，作出裁定。





民事法律系列書籍

1. 實務法例
2. 授權書
3. 逆權侵佔的法律理據
4. 平安紙
5. 無爭議遺產承辦
6. 遺產
7. 警告信
8. 婚姻及資產
9. 大廈管理



聯絡我們

江炳滔律師事務所有限法律責任合夥

(Since 1996)

t : 852 3105 5111

f : 852 2519 3610

www.bkgp.hk

gp@bk.com.hk

香港告士打道 160號

海外信託銀行大廈19樓B室