

Wong Sau Har

(上訴人)

及

Collector of Stamp Revenue

(答辯人)

香港特別行政區
區域法院
(印花稅上訴 2014 年第 15 號)

Wong Yau Chung

(上訴人)

及

Collector of Stamp Revenue

(答辯人)

香港特別行政區
區域法院
(印花稅上訴 2016 年第 99 號)

主審法官：區域法院法官廖文健

聆訊日期：2018 年 10 月 18 日

判案書日期：2018 年 10 月 22 日

《印花稅條例》(香港法例第 117 章) — 從價印花稅 — 兩宗物業買賣交易同時進行和成交 — 兩份轉易契所完成的交易是否構成一宗更大交易或一系列交易的一部分 — 《印花稅條例》第 4(5)、11 及 29(1)條

兩宗印花稅上訴案件的上訴人是夫婦。兩位上訴人於同日分別透過同一物業代理與同一賣方簽定了兩份臨時買賣合約，以相同售價購買一幢大廈內同一樓層的兩個物業，並分別以支票號碼是連續的兩張支票支付相同金額的臨時訂金。其後，賣方與兩位上訴人分別就兩個物業簽立兩份正式買賣合約。兩份正式買賣合約的條款均訂明，買賣其中一個條件是兩份合約必須同時進行及成交，否則會被視為未能完成購買相關物業。兩位上訴人其後亦於同日分別就兩個物業與賣方簽立兩份轉易契。

答辯人認為兩份轉易契所完成的交易，構成一宗更大交易或一系列交易的一部分，分別向兩位上訴人就兩份轉易契作出印花稅評稅，按兩份轉易契代價的總款額的適用稅率徵收印花稅。兩位上訴人不滿意評稅，向區域法院提出上訴，理由包括兩宗交易是獨立買賣，各自有獨立契據、地產代理及律師沒有向他們解釋兩宗交易會構成一系列交易來徵收印花稅，以及答辯人於交易完成五年後以兩宗交易構成一系列交易來徵收印花稅的做法不妥當。

裁決—駁回上訴：

- (1) 在考慮交易是否構成一宗更大交易或一系列交易的一部分時，應按涉案的事實，考慮交易間有沒有協調或互相依賴的情況，是否存在一些容合及統一的原素，而該情況及原素並非偶然的。
- (2) 基於兩宗案件的事實，兩位上訴人的交易必須同時進行和成交，不能分開執行，因此是互相協調或互相依賴的情況。再者，此情況是因為買賣雙方要履行兩份合約的條款而造成的，並非偶然。因此，兩份轉易契的印花稅計算不能引用《印花稅條例》第 29(1)條，以兩份轉易契各自的代價款額的適用稅率徵收。
- (3) 兩位上訴人聲稱他們的地產代理及法律代表未有給予他們恰當及正確的意見，即使兩位上訴人所言屬實，他們的地產代理或法律代表有疏忽或過失，不可能構成支持他們上訴的理據。
- (4) 根據該條例第 11 條，所有影響印花稅款額的事實及情況，均須詳列在評稅文書內；而有關上訴人事後對交易本質的主觀看法或交易意圖，並非法庭詮釋文書時的考慮因素。
- (5) 答辯人在交易完成五年後才追討兩份轉易契的印花稅，乃在《印花稅條例》第 4(5)條的法定時限內進行，並無不妥。

上訴人：無律師代表，親自應訊。

律政司政府律師陳翠薇代表答辯人。

DCSA 99/2016

上訴人：無律師代表，親自應訊。

律政司政府律師陳翠薇代表答辯人。

判案書中提述的案例：

AG v Cohen [1937] 1 KB 478

Jeffrey v Commissioner of Stamps (1980) 23 SASR 398

Old Reynella Village Property Limited v Commissioner of Stamps (1989) 51
SASR 378

Chan Koon Ping & Another v Collector of Stamp Revenue (DCSA 2/1984, 1985
年5月3日)