

## 法改会发表《逆权管有》咨询文件

\*\*\*\*\*

法律改革委员会辖下的逆权管有小组委员会今日（十二月十日）举行记者会，发表咨询文件，就改革逆权管有的法律提出初步建议。

小组委员会提出该等初步建议的背景，是香港现时所适用的物业转易机制，仍是契据注册（文件登记册）制度而非业权注册（业权证明）制度。

咨询文件指出，《土地业权条例》（香港法例第585章）虽已于2004年制定，却仍未实施。现行的契据注册制度并不保证业权。现时即使某人已注册为物业的拥有人，其业权仍可能会有不明确或不妥善之处。因此，土地业权是相对的，而业权谁属最终要视乎土地由谁管有而定。

逆权管有小组委员会主席陈景生资深大律师表示，逆权管有的主要条文，见于《时效条例》（第347章）。收回土地财产的诉讼，不得在诉讼权产生的日期起计满12年后提出，但政府土地例外；政府土地的时效期为60年。当业主已被剥夺对土地的管有权而逆权管有人又已取得对土地的管有，时效期便开始计算。

小组委员会已考虑过相关的案例，并就案例的不同方面提出建议。此外，由于当局对《土地业权条例》正进行更广泛的检讨，小组委员会也提出了一些当业权注册机制实施后，适用于香港的建议。

咨询文件的主要建议如下：

- 经审慎考虑香港的情况，包括现时以管有（possession）为基础的非注册土地机制、新界土地界线问题，以及法庭已裁定《时效条例》的现有逆权管有条文符合《基本法》，小组委员会认为现有的逆权管有条文应予保留，因为这些条文可为部分土地业权的问题提供实际解决方法。
- 逆权管有的法律应在未来的注册土地制度之下重新订定。注册本身是对逆权管有的一种保障方式，但这保障不应是绝对的。

- 当香港设有注册业权制度时，单凭逆权管有不应足以令注册产业的业权终绝。注册拥有人的权利应受到保障。举例来说，如注册拥有人因为精神上的无行为能力而不能作出所需的决定，或因为精神上的无行为能力或身体上的残障而不能传达上述决定，则擅自占地者的申请不会获准。不过，上述保障不会是绝对的。在建议的机制之下：
  - 已注册业权土地的擅自占地者，只可在连续逆权管有该土地 10 年后才有权申请注册。
  - 注册拥有人会获通知擅自占地者已提出申请，并可对申请提出反对。
  - 如注册拥有人未有在规定时间内提出反对，逆权管有人便可获注册。
  - 如注册拥有人提出反对，逆权管有人的申请便会失败，除非他能证明以下其中一种情况：(一)基于衡平法的不容反悔原则，注册拥有人谋求剥夺擅自占地者的管有权是不合情理的，而在该情况下，擅自占地者理应获注册为拥有人；(二)申请人基于其他原因有权获注册为业权的拥有人；或(三)擅自占地者是毗邻土地的拥有人并错误但合理地相信自己是该土地的拥有人。
  - 如擅自占地者未有被逐出并继续逆权管有土地再多两年，则擅自占地者会有权提出第二次申请，而有关事宜会转交审裁官裁决。
- 政府应加倍努力解决新界的土地界线问题。然而，小组委员会认为单单对界线重新进行全面测量并不能解决问题，因为按重新测量的界线而蒙受损失或不利的人未必会接受新的界线。在我们看来，新界的土地界线问题，最好是在《土地业权条例》的实施过程中一并解决。
- 就承按人（通常是银行）针对按揭人（借款人）取得按揭物业管有权的权利而言，小组委员会建议应通过法例，清楚说明时效期在按揭人不履行其责任（通常指未能依时还款）当日起开始计算。
- 小组委员会知道实际而言不能在新界“祖地”确立逆权管有。然而，小组委员会看不出有需要改变这个问题的法律。

陈景生资深大律师表示，咨询文件中的各项建议旨在推动讨论，不一定代表小组委员会的最终结论。他补充说，小组委员会欢迎各界对咨询文件中所讨论的任何议题提出意见及建议。

出席今日记者会的还有小组委员会成员殷志明、法律改革委员会秘书黄继儿、小组委员会秘书云嘉琪。

公众人士可往香港湾仔告士打道三十九号夏慤大厦二十楼法律改革委员会秘书处索取咨询文件的文本，亦可于法律改革委员会的网站浏览其内容，网址是<[www.hkreform.gov.hk](http://www.hkreform.gov.hk)>。

所有意见请于二零一三年三月十五日或之前，以邮递（湾仔告士打道39号夏慤大厦20楼）、传真（2865 2902）或电邮（[hklrc@hkreform.gov.hk](mailto:hklrc@hkreform.gov.hk)）送达法律改革委员会逆权管有小组委员会秘书。

完／2012年12月10日（星期一）