

法改会发表《逆权管有》报告书

* * * * *

法律改革委员会（法改会）今日（十月二十日）发表报告书，就改革逆权管有的法律提出最终建议。

报告书讨论涉及逆权管有的案例，并就法律的不同方面提出建议。鉴于当局正就《土地业权条例》（第585章）进行检讨，报告书也提出了一些当业权注册机制实施后，适用于香港的建议。

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十二年后提出（政府土地的时效期为六十年）。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。

法改会辖下的逆权管有小组委员会主席陈景生资深大律师今日在记者会上表示，报告书的建议是根据现时适用于香港的物业转易机制而作出的，有关机制仍是契据注册制度而非业权注册制度。《土地业权条例》（第585章）虽已于二〇〇四年制定，却仍未实施。在现行制度下，即使某人已注册为物业的拥有人，其业权亦不获保证，业权谁属最终要视乎土地由谁管有而定。

报告书的主要建议包括：

一、 经审慎考虑香港的情况，包括现有的以管有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》此一事实，建议现有的逆权管有条文应予保留，因为这些条文可为部分关于土地业权的问题提供实际解决方法。

二、 逆权管有的法律应在未来的注册土地制度之下重新订定。注册本身应是针对逆权管有的一种保障方式，但这保障不应是绝对的。这是为了达到注册土地制度的目的——只有注册才能够转移或赋予业权。

三、 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，业权已注册的土地的擅自占地者，只可在连续逆权管有该土地十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。

四、 「隐含特许」原则应予废除；在《时效条例》（第 347 章）中应制定一项条文，订明：

「就裁定占用土地的人是否正在逆权管有该土地而言，不得单凭该人的占用与拥有人目前或未来对该土地的享用没有抵触这一事实，便假定该人的占用因法律的隐含规定而得到后者准许。」

五、 法改会明白已被剥夺管有权的注册拥有人仍可能须继续就政府租契的契诺负上法律责任，但这个不合理的情况通常只是理论性的。法改会不建议制定一项法定推定或法定转让，使逆权管有人变成须根据政府租契的契诺而负上法律责任。

六、 应促请政府加倍努力解决新界的土地界线问题。因为按重新测量的界线而蒙受损失或不利的人可能不会接受新的界线，所以最好是在《土地业权条例》的实施过程中一并解决。

七、 就承按人针对按揭人而取得按揭物业管有权的权利，在《时效条例》中制定一项条文，以清楚说明时效期在按揭人不履行还款责任当日起开始计算。

八、 在《时效条例》中制定一项条文，订明擅自占地者愿意交租与确立逆权管有所需的管有意图并无抵触。

有关改革逆权管有法律的咨询工作于二〇一二年十二月展开，共接获一百一十多份回应。今日出席记者会的还有小组委员会成员殷志明、法律改革委员会署理秘书长颜倩华及小组委员会秘书云嘉琪。

公众人士可到香港湾仔告士打道三十九号夏慤大厦二十楼法改会秘书处索取报告书的印刷本。报告书亦可从法改会的网站下载，网址是 www.hkreform.gov.hk。

完／2014年10月20日（星期一）