

法改會發表《逆權管有》諮詢文件

法律改革委員會轄下的逆權管有小組委員會今日（十二月十日）舉行記者會，發表諮詢文件，就改革逆權管有的法律提出初步建議。

小組委員會提出該等初步建議的背景，是香港現時所適用的物業轉易機制，仍是契據註冊（文件登記冊）制度而非業權註冊（業權證明）制度。

諮詢文件指出，《土地業權條例》（香港法例第585章）雖已於2004年制定，卻仍未實施。現行的契據註冊制度並不保證業權。現時即使某人已註冊為物業的擁有人，其業權仍可能會有不明確或不妥善之處。因此，土地業權是相對的，而業權誰屬最終要視乎土地由誰管有而定。

逆權管有小組委員會主席陳景生資深大律師表示，逆權管有的主要條文，見於《時效條例》（第347章）。收回土地財產的訴訟，不得在訴訟權產生的日期起計滿12年後提出，但政府土地例外；政府土地的時效期為60年。當業主已被剝奪對土地的管有權而逆權管有人又已取得對土地的管有，時效期便開始計算。

小組委員會已考慮過相關的案例，並就案例的不同方面提出建議。此外，由於當局對《土地業權條例》正進行更廣泛的檢討，小組委員會也提出了一些當業權註冊機制實施後，適用於香港的建議。

諮詢文件的主要建議如下：

- 經審慎考慮香港的情況，包括現時以管有（possession）為基礎的非註冊土地機制、新界土地界線問題，以及法庭已裁定《時效條例》的現有逆權管有條文符合《基本法》，小組委員會認為現有的逆權管有條文應予保留，因為這些條文可為部分土地業權的問題提供實際解決方法。
- 逆權管有的法律應在未來的註冊土地制度之下重新訂定。註冊本身是對逆權管有的一種保障方式，但這保障不應是絕對的。

- 當香港設有註冊業權制度時，單憑逆權管有不應足以令註冊產業的業權終絕。註冊擁有人的權利應受到保障。舉例來說，如註冊擁有人因為精神上的無行為能力而不能作出所需的決定，或因為精神上的無行為能力或身體上的殘障而不能傳達上述決定，則擅自佔地者的申請不會獲准。不過，上述保障不會是絕對的。在建議的機制之下：
 - 已註冊業權土地的擅自佔地者，只可在連續逆權管有該土地 10 年後才有權申請註冊。
 - 註冊擁有人會獲通知擅自佔地者已提出申請，並可對申請提出反對。
 - 如註冊擁有人未有在規定時間之內提出反對，逆權管有人便可獲註冊。
 - 如註冊擁有人提出反對，逆權管有人的申請便會失敗，除非他能證明以下其中一種情況：(一)基於衡平法的不容反悔原則，註冊擁有人謀求剝奪擅自佔地者的管有權是不合情理的，而在該情況下，擅自佔地者理應獲註冊為擁有人；(二)申請人基於其他原因有權獲註冊為業權的擁有人；或(三)擅自佔地者是毗鄰土地的擁有人並錯誤但合理地相信自己是該土地的擁有人。
 - 如擅自佔地者未有被逐出並繼續逆權管有土地再多兩年，則擅自佔地者會有權提出第二次申請，而有關事宜會轉交審裁官裁決。
- 政府應加倍努力解決新界的土地界線問題。然而，小組委員會認為單單對界線重新進行全面測量並不能解決問題，因為按重新測量的界線而蒙受損失或不利的人未必會接受新的界線。在我們看來，新界的土地界線問題，最好是在《土地業權條例》的實施過程中一併解決。
- 就承按人（通常是銀行）針對按揭人（借款人）取得按揭物業管有權的權利而言，小組委員會建議應通過法例，清楚說明時效期在按揭人不履行其責任（通常指未能依時還款）當日起開始計算。
- 小組委員會知道實際而言不能在新界“祖地”確立逆權管有。然而，小組委員會看不出有需要改變這個問題的法律。

陳景生資深大律師表示，諮詢文件中的各項建議旨在推動討論，不一定代表小組委員會的最終結論。他補充說，小組委員會歡迎各界對諮詢文件中所討論的任何議題提出意見及建議。

出席今日記者會的還有小組委員會成員殷志明、法律改革委員會秘書黃繼兒、小組委員會秘書雲嘉琪。

公眾人士可往香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十樓法律改革委員會秘書處索取諮詢文件的文本，亦可於法律改革委員會的網站閱覽其內容，網址是<www.hkreform.gov.hk>。

所有意見請於二零一三年三月十五日或之前，以郵遞（灣仔告士打道39號夏慤大廈20樓）、傳真（2865 2902）或電郵（hklrc@hkreform.gov.hk）送達法律改革委員會逆權管有小組委員會秘書。

完／2012年12月10日（星期一）