

法改會發表《逆權管有》報告書（附圖／短片）

下稿代法律改革委員會發出：

法律改革委員會（法改會）今日（十月二十日）發表報告書，就改革逆權管有的法律提出最終建議。

報告書討論涉及逆權管有的案例，並就法律的不同方面提出建議。鑑於當局正就《土地業權條例》（第585章）進行更廣泛檢討，報告書也提出了一些當業權註冊機制實施後，適用於香港的建議。

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十二年後提出（政府土地的時效期為六十年）。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。

法改會轄下的逆權管有小組委員會主席陳景生資深大律師今日在記者會上表示，報告書的建議是根據現時適用於香港的物業轉易機制而作出的，有關機制仍是契據註冊制度而非業權註冊制度。《土地業權條例》雖已於二〇〇四年制定，卻仍未實施。在現行制度下，即使某人已註冊為物業的擁有人，其業權亦不獲保證，業權誰屬最終要視乎土地由誰管有而定。

報告書的主要建議包括：

一、 經審慎考慮香港的情況，包括現有的以管有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》此一事實，建議現有的逆權管有條文應予保留，因為這些條文可為部分關於土地業權的問題提供實際解決方法。

二、 逆權管有的法律應在未來的註冊土地制度之下重新訂定。註冊本身應是針對逆權管有的一種保障方式，但這保障不應是絕對的。這是為了達到註冊土地制度的目的——只有註冊才能夠轉移或賦予業權。

三、 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，業權已註冊的土地的擅自佔地者，只可在連續逆權管有該土地十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。

四、 「隱含特許」原則應予廢除；在《時效條例》中應制定一項條文，訂明：

「就裁定佔用土地的人是否正在逆權管有該土地而言，不得單憑該人的佔用與擁有人目前或未來對該土地的享用沒有抵觸這一事實，便假定該人的佔用因法律的隱含規定而得到後者准許。」

五、 法改會明白已被剝奪管有權的註冊擁有人仍可能須繼續就政府租契的契諾負上法律責任，但這個不合理的情況通常只是理論性的。法改會不建議制定一項法定推定或法定轉讓，使逆權管有人變成須根據政府租契的契諾而負上法律責任。

六、 應促請政府加倍努力解決新界的土地界線問題。因為按重新測量的界線而蒙受損失或不利的人可能不會接受新的界線，所以最好是在《土地業權條例》的實施過程中一併解決。

七、 就承按人針對按揭人而取得按揭物業管有權的權利，在《時效條例》中制定一項條文，以清楚說明時效期在按揭人不履行還款責任當日起開始計算。

八、 在《時效條例》中制定一項條文，訂明擅自佔地者願意交租與確立逆權管有所需的管有意圖並無抵觸。

有關改革逆權管有法律的諮詢工作於二〇一二年十二月展開，共接獲一百一十多份回應。今日出席記者會的還有小組委員會成員殷志明、署理法改會秘書長顏倩華及小組委員會秘書雲嘉琪。

公眾人士可到香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十樓法改會秘書處索取報告書的印刷本。報告書亦可從法改會的網站下載，網址：www.hkreform.gov.hk。

完

2014年10月20日（星期一）

