

# 香港法律改革委員會

## 逆權管有小組委員會

### 《逆權管有》

#### 諮詢文件

#### 摘要

(本摘要概述諮詢文件的內容。諮詢文件的文本可於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈20樓法律改革委員會秘書處索取，亦可從互聯網下載，網址是：<http://www.hkreform.gov.hk>)

#### 研究範圍

1. 2006年8月，律政司司長及終審法院首席法官把下列範圍的課題交予法律改革委員會研究：

“檢討香港現有的逆權管有規則，並提出該委員會認為適當的改革建議。”

#### 小組委員會

2. 逆權管有檢討小組委員會於2006年9月委出，負責研究上述的課題，並向法律改革委員會提出改革建議。小組委員會的成員如下：

陳景生先生，SC  
(主席)

資深大律師

周君倩女士  
〔任期至2010年1月止〕

司力達律師樓合夥人

韋健生教授

香港大學法律專業學系

夏思義博士

歷史學者

殷志明先生

大律師

梁守肫教授	梁守肫土地測量顧問有限公司董事總經理
黃小雲女士 〔任期至 2011 年 6 月止〕	地政總署副署長（法律事務）
黃佩翰先生	黃許律師行合夥人
蕭善頌女士 〔任期由 2011 年 10 月起〕	地政總署助理署長（法律事務） 港口機場鐵路發展及新界東（法律諮詢及田土轉易處）（至 2012 年 4 月止）
龍漢標先生	香港地產建設商會秘書長
雲嘉琪女士 （由 2010 年 6 月起擔任秘書）	法律改革委員會 高級政府律師

## 第 1 章 關於逆權管有的現行法律

### 相關法律

3. 關於通過逆權管有而取得土地的基本規則，見於《時效條例》（第 347 章）和相關的案例。在訴訟權產生的日期起計滿 12 年後，就不得提出收回土地的訴訟，但時效期為 60 年的政府土地則為例外。只有當土地擁有人已被剝奪對土地的管有權或已中止使用土地，而逆權管有人又已取得對該土地的管有，時效期才開始計算。

4. 在某些情況下，《時效條例》（第 347 章）的條文會對土地擁有人造成困難。另一方面，*Adnam v Earl of Sandwich*<sup>1</sup> 一案曾解釋訂立時效法規的目的：

“所有時效法規的正當目的，無疑是確認長時間的持續管有，但該等法規都是基於一個概括易明的原則：人們如先前依法有權享有土地或其他財產或金錢，但因自己的過失和疏忽而沒有維護他們的權利，在一段長時間內都對這些權利坐視不理，以致如果容許他們有權中斷他人長時間享用土地或享有豁免的情況，便是不公平的。在一定意義上，他們的默許也是促成以上情況的原因……。”

<sup>1</sup> (1877) 2 QBD 485.

## 證明逆權管有

5. 為了證明逆權管有，擅自佔地者須確立他實質管有有關土地，並具有管有該土地的所需意圖（*animus possidendi*）。由於法律推定土地是由擁有人管有，因此擅自佔地者須確立他已對有關土地實施充分程度的獨有及實質控制。

6. 擅自佔地者除了須證明他事實上管有土地外，還須證明他具有所需的意圖，即是“在當其時排除包括擁有人在內的所有其他人而管有土地的意圖”。所需的意圖是否存在，必須以客觀的方式裁定：“意圖必須從行為本身推斷出來”。擅自佔地者以往或現在就自己的意圖作出的聲明，都會被視作為自圓其說的證據。

7. 由於業權的相對性原則，擅自佔地者會根據逆權管有和不存在更佳業權的情況而持有新的產業權，但該產業權須受到隨土地轉移並且仍未終絕的第三者權利所規限，例如地役權和限制性契諾。

## 第 2 章

### 支持逆權管有的理據： 逆權管有與人權原則

8. 逆權管有的概念曾被一些人批評為不公義，理由是逆權管有助長“盜竊土地”。本章會探討支持這個概念的理據，以及這個概念是否違反相關的人權原則和《基本法》。

#### **第一項理據：防止陳舊的申索**

9. 逆權管有是時效法律的一個範疇。實施時效法規的政策，是為了防止被告人受到陳舊的申索影響，並促使原告人不要對自己的權利坐視不理。這是因為隨着時間的過去，要調查管有是在甚麼情況下開始和繼續進行，會變得越來越困難。因此，有關政策是規定一個固定期限，以求達到清楚明確的目標。

#### **第二項理據：避免任由土地不開發和荒廢**

10. 如土地擁有權和實際管有情況脫節，有關土地會變成無法出售。對於本可能長期未被充分利用的土地，鼓勵對其進行妥善的維護、改善和開發，是符合公眾利益的。

#### **第三項理據：避免在有錯誤時造成困苦**

11. 逆權管有的法律可避免在有錯誤時造成困苦，例子是擅自佔地者因擁有權或界線問題的錯誤而花費開支於改善土地的事上。假如真正擁有人知道並默許擅自佔地者犯錯，擅自佔地者可根據“擁有人

不容反悔”原則（*proprietary estoppel*）提出申索。話雖如此，但實際情況卻往往不是這樣。

### **反駁的論點**

12. 第一項理據假設擁有人知道對其有利的訴訟因由已經產生。事實上，逆權管有可能是暗中進行或未必是顯而易見，擁有人可能不知道其他人正據用他的土地。因此，擁有人不是真的對自己的權利坐視不理。

13. 對於第二項理據（鼓勵對土地進行開發和維修），多克里（*Dockray*）認為這項目標只切合有限的情況，不能成為支持逆權管有規則普遍適用的理據。有關規則並不限於安寧地長期管有荒廢物業的情況，而是不加區分地一概適用，既適用於年代久遠和不知情的據用情況，也適用於強行驅逐的個案。

14. 至於第三項理據（避免對被告人造成困苦），儘管在訂定時效期的長短時，已考慮到如何平衡原告人因不知道時效期正針對他計算而可能遭受的困苦和被告人所受到的困苦，但逆權管有的規則並無嘗試作這樣的平衡。原告人提出訴訟的時限是自動生效而非酌情決定的。

### **第四項理據：便利非註冊土地的轉易**

15. 時效法律的更基本目標是確保第三者對擁有權可能有的任何未決申索都會喪失時效，以便利調查非註冊土地的業權。

16. 然而，香港的土地買賣實際上是指政府租契的買賣。假如賣方已同意給予妥善的業權，但對於同意出售的該部分土地只能持有擅自佔地者的業權，買方是否必須接納有關業權，仍屬疑問。這是因為受擅自佔地者的業權規限的該部分土地，可能有被業主（通常是政府）沒收批租權的風險。

17. 由於我們在香港所買賣的一概是批租土地，逆權管有原則在香港協助物業轉易的作用大概比在英格蘭為小。但正如下文第 4 章所論述，丈量約份地圖或新批租約圖則所顯示的界線與新界土地上的實際界線不符的情況十分普遍，所以逆權管有往往是解決土地業權問題唯一可行的辦法。

## 人權與逆權管有

18. 在 *JA Pye (Oxford) Ltd and JA Pye (Oxford) Land Ltd v Graham* 和 *JA Pye (Oxford) Ltd and JA Pye (Oxford) Land Ltd v the United Kingdom* 這一系列受到廣泛報道的判決中，土地擁有人投訴他們根據《1998年人權法令》(Human Rights Act 1998)和《歐洲人權公約》第一號議定書(First Protocol of the European Convention on Human Rights)第一條安寧地享用財產的權利受到侵犯。上訴法院裁定，法定的訴訟時效期與公約並無抵觸，也不是不合乎比例、帶有歧視成分、無法或難以遵從。

19. 《歐洲人權公約》(正式名稱為《歐洲保障人權和基本自由公約》)第一號議定書第一條規定：

“每個自然人或法人均有權安寧地享用其財產。除非是為了公眾利益並符合法律與國際法一般原則所規定的條件，否則任何人不得被剝奪財產。

然而，上述規定不得在任何情況下損害國家執行其認為必需的法例的權利，以便按照整體利益管制財產的使用，或是確保稅款、其他供款或罰款得到支付。”

20. 原告人向歐洲人權法院提出針對英國政府的申請，<sup>2</sup> 指稱他們的土地因為英格蘭的逆權管有法律而被格林姆一家奪取，這些法律違反了《歐洲保障人權和基本自由公約》第一號議定書第一條。

21. 該案由歐洲人權法院前第四部門審判庭的七名法官審理。法院以 4 比 3 的多數裁定英格蘭的逆權管有法律(《1980年時效法令》(Limitation Act 1980)和《1925年土地註冊法令》(Land Registration Act 1925))剝奪了原告人的土地業權，對原告人施加過重的責任，並破壞公眾利益與原告人安寧地享用其財產的權利之間的恰當平衡。因此，有關法律違反了公約第一號議定書第一條。

22. 英國政府要求歐洲人權法院(下稱“法院”)由 17 名法官組成的大審判庭重新審理該案。法院在 2007 年 8 月 30 日宣布的判決中，以 10 比 7 的多數裁定有關的法例條文並無違反公約第一號議定書第一條。法院裁定：

“66. 因此，使申請人公司失去實益擁有權的法例條文，目的不是為了剝奪紙上擁有人的擁有權，而是為了管制有關制度的業權問題。過去，在這個制度下，12 年的逆權管有就足以使原擁有人重收土地或收回管有

---

<sup>2</sup> *JA Pye (Oxford) Ltd v United Kingdom* (2005) 19 BHRC 705.

的權利終絕，而新的業權是以不受反對的長期管有可給予業權這項原則作為依據。該 1925 年法令和該 1980 年法令適用於申請人公司的條文是整體土地法律的一部分，涉及管制多項事宜，包括個人之間在土地使用和擁有權方面的時效期。”

## 涉及《基本法》方面的問題

23. 在裕傑發展有限公司訴律政司司長及其他人 (*Harvest Good Development Ltd v Secretary for Justice and others*) 一案中，<sup>3</sup> 法庭曾考慮關於逆權管有的條文是否合憲。在裕傑案中，在 *Chan Tin Shi* 案<sup>4</sup> 中敗訴的紙上擁有人要求律政司司長採取措施廢除《時效條例》(第 347 章) 第 7(2) 及 17 條或以其他方式使上述條文符合《基本法》第六條和第一百零五條，並且恢復他們的財產權或對他們因為第 347 章上述條文的施行而被剝奪的財產給予足夠的補償。

24. 《基本法》第六條和第一百零五條規定：

“第六條 香港特別行政區依法保護私有財產權。

第一百零五條 香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。”

25. 夏正民法官裁定，由於在申請人之前的業權持有人的業權已在 1982 年終絕，因此所有關於取得和失去管有業權的事件都在《基本法》生效前發生。《基本法》因為沒有追溯效力而不適用於這宗案件，所以有關的司法覆核申請必須予以駁回。夏正民法官繼而考慮第 347 章第 7(2) 及 17 條是否涉及《基本法》。他同意代表答辯人的大律師的觀點，認為《基本法》第一百零五條英文本的“*deprivation*”和中文本的“徵用”在涵義上有明顯差異，“徵用”更具體和有限的解釋。由於全國人民代表大會常務委員會在 1990 年 6 月 28 日所作的決定，上述條文必須以中文本為準。夏正民法官認為，他必須把第一百零五條的英文本解釋為：香港特別行政區會依法保護私人被政府或政府機構徵用財產時得到補償的權利。他表示，根據對第一百零五條的“真實解釋”(“有關解釋獲第六條支持”)，亦可得出相同結果。

<sup>3</sup> [2006] HKEC 2318.

<sup>4</sup> 終審法院的決定，(2006) 9 HKCFAR 29。

他的結論是，依據第 7(2)及 17 條而失去管有業權，並不構成事實上或其他形式的徵用。

26. 夏正民法官接着考慮第 7(2)及 17 條是否抵觸《基本法》的問題。由於逆權管有的政策是基於經濟和社會方面的需要，因此他必須給予廣闊的酌情判斷餘地。他信納即使涉及《基本法》第六條和第一百零五條，逆權管有的法定計劃也符合上述條文。他的理由如下：

“183. ……自十九世紀中葉以來，逆權管有的機制已是香港土地法律不可或缺的部分。雖然香港的土地法律制度已變得越來越精密，使有關法律更能操作，但逆權管有的機制仍然是不可或缺的。……

184. 考慮到香港並無設有業權註冊制度，本席認為必須承認《時效條例》第 7(2)及 17 條所載的逆權管有制度明顯是為了貫徹一個正當的目標。就此，本席注意到暫委法官辛達誠在香港佛教聯合會訴佔用人一案的判決中也持有相同觀點。”

### 第 3 章 其他司法管轄區的相關法律

#### 澳大利亞

##### *非註冊土地*

27. 被剝奪管有權的擁有人收回土地的權利受到法規限制（但澳洲首都地區和北領地除外，在上述的兩個司法管轄區，擁有人不會因逆權管有而失去土地業權）。時效期一般為 12 年，由訴訟權最初在原告人方面產生的日期起計（但南澳大利亞和維多利亞除外，在上述的兩個司法管轄區，時效期為 15 年）。

##### *註冊土地*

28. 在澳大利亞的某些司法管轄區，亦可能通過逆權管有在根據托倫斯（Torrens）制度下註冊的土地取得業權（但澳洲首都地區和北領地除外）。有關做法大致可分為兩種。南澳大利亞關於擅自佔地者申請註冊為新註冊擁有人的制度，與昆士蘭、新南威爾斯、維多利亞和西澳大利亞的制度相類似。有些司法管轄區的制度頗為複雜，例如新南威爾斯的制度，但有關機制基本上是相同的：發出通知、註冊擁

有人提交知會備忘、註冊官或法院作出裁定，以及為反映上述裁定而更新土地登記冊。

29. 塔斯曼尼亞則採取第二種做法。在時效期屆滿時，註冊擁有人會被視作以信託方式為擅自佔地者持有有關土地。擅自佔地者然後可按認可格式向記錄官提出申請，要求作出將法定業權歸屬於他的命令。該項申請須以該土地的圖則或測量（連同外業紀錄）作為支持，而有關的圖則或測量須經測量師核證為正確的。在對某項申請作出裁定時，記錄官須考慮有關聲稱的所有情況、各方的行為和其他因素。

## 加拿大

30. 加拿大有 13 個普通法司法管轄區（包括聯邦層級）和一個大陸法司法管轄區。

### **非註冊土地**

31. 在艾伯塔、馬尼托巴和安大略，任何人提出收回非註冊土地的訴訟的時效期為十年，從訴訟權產生的日期起計。在不列顛哥倫比亞，除《1996 年時效法令》（**Limitation Act 1996**）或任何其他法令有特別規定外，任何人不可藉逆權管有而取得土地的權利或業權。如有權管有土地的人在構成侵佔的情況下被剝奪管有權，就土地的管有而提出的訴訟不受時效期規限，可隨時提出。

32. 在薩斯喀徹溫，《2004 年時效法令》（**Limitations Act 2004**）引入普遍適用的時效期制度。該法令第 5 條規定基本時效期為“*兩年，從發現有關申索事項的日期起計*”，但該基本時效期受最終時效期規限，該最終時效期為“*15 年，從有關申索所依據的行為或遺漏發生的日期起計*”。

### **註冊土地**

33. 除了艾伯塔外，加拿大所有設有註冊土地業權的省份本質上都不容許逆權管有。在不列顛哥倫比亞，在一項不能廢除的業權獲註冊後，任何人不可藉一段時間的管有而取得與註冊擁有人的業權相逆或對該業權造成減損的業權。註冊官不得接納一項完全或部分以逆權管有作為依據的申請，但如有關申請獲《土地業權法令》（**Land Title Act**）准許，並受到根據《土地業權查詢法令》（**Land Title Inquiry Act**）所作的業權聲明支持，則不在此限。在馬尼托巴，在土地納入《1988 年土地財產法令》（**Real Property Act 1988**）的適用範圍後，任何人不可僅藉一段時間的管有而取得與註冊擁有人的業權相逆或對該業權造成減損的業權。



## 英格蘭與威爾斯

### 非註冊土地

34. 截至 2012 年 7 月，英格蘭與威爾斯約有 20% 的土地仍屬非註冊土地。如土地並無註冊，收回該土地的訴訟的時效期為 12 年，從訴訟權產生的日期起計。

### 註冊土地

35. 《2002 年土地註冊法令》(Land Registration Act 2002) 實施法律委員會的建議，對註冊擁有人給予更大保障，以防他人藉逆權管有而取得業權。按照新制度，擅自佔地者在逆權管有土地達十年後，可申請註冊為擁有人。有關土地註冊擁有人屆時會獲給予時間送達反通知書。在新制度下，註冊擁有人相當可能能夠阻止擅自佔地者完成對逆權管有的申請。

## 愛爾蘭

36. 相關的法例條文是《1957 年時效法規》(Statute of Limitation 1957) 第 24 條，該條規定“在本法令就任何人提出收回土地的訴訟所訂明的期限屆滿時，該人對該土地的所有權即告終絕”。*Perry v Woodfarm Homes Ltd* 一案更全面地探討批租土地上的擅自佔地者的地位。在 *Perry v Woodfarm Homes Ltd* 一案中，由於原告人的逆權管有行為，有關租客的業權已受禁制。被告人很可能依據 *Fairweather* 案的裁決，接受已被剝奪管有權的租客轉讓批租權益。被告人其後在取得永久業權後，宣稱自己有權以永久業權持有人的身分將土地重收。被告人聲稱自己紙上的批租業權已經與永久業權合併，使被告人可憑藉自己的永久產業權而享有即時管有的權利。然而，愛爾蘭最高法院的大多數法官選擇依循 *Fairweather* 案中持異議的法官所提出的理由，裁定有關批租產業的承租人的業權已告終絕，該業權因而不能轉讓予永久業權持有人。

## 新西蘭

### 非註冊土地

37. 在新西蘭，收回土地訴訟的時效期為 12 年，從訴訟權產生的日期起計，但與毛利人的傳統土地和根據《1952 年土地轉移法令》(Land Transfer Act 1952) 所註冊的土地有關者除外。

## 註冊土地

38. 根據《1952年土地轉移法令》第64條，如土地是根據該1952年法令註冊的，使用人就不能藉着與註冊擁有人的業權相逆或對該業權造成減損的管有而取得業權。但是，第64條亦訂明該條文受《1963年土地轉移修訂法令》（Land Transfer Amendment Act 1963）第1部規限。該部規定，儘管註冊擁有人存在，但擅自佔地者在逆權管有土地最少20年後，可向註冊官申請業權證明書。

## 第4章

### 相關問題——測量 和新界的土地界線

#### 根據集體官契所批出的土地

39. 高義敦（Cruden）對新界集體官契的測量問題說明如下：

“新界的發展也日益反映出，集體官契所根據的原有測量在準確程度上參差不一。當局從沒有就集體官契所顯示的界線對新界重新進行全面測量，最初的錯誤往往沒有得到糾正。……但是土地交易多年來經常由交易雙方自行處理，沒有尋求律師的意見或協助，這個因素亦令到情況更為複雜。……

由於地價急升，加上擁有人和其他在土地擁有權益的人的認知不斷提高，因此土地交易雙方尋求律師協助的情況越來越普遍。現時交易雙方有更大機會發現舊有錯誤，並採取步驟加以糾正。但難題仍可繼續出現，當局早就應對新界重新進行大規模測量。”

#### 新批租約的圖則所存在的問題

40. 新批租約（根據在1905年後批出的官契所持有的地段）與根據集體官契所持有的舊批約地段都有差不多相同的問題。這些地段是從未開發的政府土地分割出來。如申請成功，有關的新圖則會附連於有關的批租約。可惜，只有極少數的官契依據上述的新批租約正式簽立。慣常的做法是在承租人以令政府滿意的方式履行新批租約所規定的責任後（即履行建築契諾），官契便當作已經批出。因此，即使批地文件附連的圖則所顯示的界線與批出的土地實際的佔用情況並不一致，也永遠沒有機會在租契文件上予以更正。

41. 事實是有關圖則沒有準確反映進行丈量約份測量時的土地佔用情況，以符合現今在界線方面的要求標準，但政府和法庭卻總是參考丈量約份地圖，作為解決土地界線問題的依據。如把這個做法應用於有關的爭議，現時對土地的任何佔用如不符合丈量約份地圖的界線，都被視為逆權管有，而在解決有關的界線問題時，也會當作為逆權管有的案件來處理。

## 對將會實施的註冊土地業權制度的影響

42. 當《土地業權條例》（第 585 章）和註冊土地業權制度在適當時間實施後，紙上的業權便會與在土地“所享有的業權”不相符。由於丈量約份地圖（將成為註冊的業權契據）所顯示的界線和地面上的實際界線不一致，註冊擁有人面對只能擁有他的部分物業的風險，因此現有的界線問題會變得更為嚴重。

43. 在現有的制度下，人們會按業權的現況承接前一位買方的業權。人們是通過轉易契取得所購買的土地權益。但是，在註冊土地業權制度下，人們只會取得註冊紀錄所顯示的業權。如存在逆權管有，該業權便會與實際狀況不符。由於賣方的業權不會“轉易”至買方，因此可能出現關於賣方藉逆權管有而取得的權利是否已轉移給買方的問題。

44. 在考慮測量和土地界線問題可能的解決方案後，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。擁有人如長時間根據“錯誤”的界線進行投資，會因此而遭受困苦。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。

## 第 5 章

### 《土地業權條例》（第 585 章）及關於逆權管有的政策

45. 香港尚未設有土地業權註冊制度。訂立此制度的法例雖已制定，但仍未實施。關於業權註冊的新法例一日未實施，香港的土地註冊制度仍是一種根據《土地註冊條例》（第 128 章）而設立的契據註冊制度，用以記錄關於土地權益的文書，這是我們必須緊記的一點。契據註冊制度的目的，是利便追溯業權而非賦予業權。根據第 128 章所備存的登記冊，只是一套文書索引，故此第 128 章僅賦予已註冊的文書優先次序。

46. 在設有土地業權註冊制度的司法管轄區，註冊紀錄取代了業權契據，也取代了如業權非註冊便應記錄在土地押記註冊紀錄上的事項。

### **《土地業權條例》的修訂進展**

47. 據一系列 2008 至 2011 年的立法會委員會文件所示，尚有多項重要事項須予決定方可完成草擬修訂條例草案以供審議。這些事項包括土地界線問題、土地由非註冊轉換為註冊的機制，以及更正及彌償條文的修改。

48. 香港的註冊業權機制的未來形態仍會有很多變化。機制何時實施，以及逆權管有如何納入機制之中，現時均尚未明確。第 585 章以其現有情況來說，是保留了逆權管有的概念。除非類似英格蘭《2002 年土地註冊法令》（Land Registration Act 2002）第 96 條的逆權管有條文已予實施（該條在註冊業權機制中設立了新的通知制度），否則現有的逆權管有規則在註冊業權機制中可能仍然適用。

## **第 6 章**

### **一些涉及逆權管有的法律議題**

#### **業主立案法團可否要求取得逆權管有**

49. 據上訴法庭在明霸有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團及其他人案（*Shine Empire Ltd v Incorporated Owners of San Po Kong Mansion & Others*, [2006] 4 HKLRD 1）中所言，業主立案法團似乎有可能成功取得逆權管有，但法庭不會輕易裁定某個業主立案法團（其法定職權為管理公用部分並確保公契得獲遵從）會意圖違反公契而將私人物業據為己有。

#### **多層建築物的其中一名共同業主可否剝奪另一名共同業主的管有權**

50. 由於管有是以整體而論，所以共同業主（聯權共有人或分權共有人）有權佔用整體土地或收取整筆租金或利潤，但此點本身不構成逆權管有。要觸發開始計算時效期，仍需出現剝奪權利的情況。如果其中一名共同業主長期獨享權益，則可推定已出現剝奪權利的情況。

## 多層建築物的共同業主可否就公用地方申索逆權管有

51. 在重慶大廈業主立案法團訴 Shamdasani (*Incorporated Owners of Chungking Mansions v Shamdasani*, [1991] 2 HKC 342) 案中，原告人是重慶大廈的業主立案法團。被告人是31個單位的業主，但這些單位之中卻有16個未有顯示在大廈的原有圖則之上。這16個單位是建於公用部分的凹位，又或者是以據用走廊及電梯大堂的方式而建造。法庭在駁回被告人以時效期為理由所提出的抗辯時，裁定如能證明逆權管有是在原告人成立為法團之後針對共有人而展開並持續為期共達20年即已足夠。

52. 爭議點是原告人成立為法團之前的情況：究竟就1968年至1972年的一段期間而言，是否必須就所有共有人而個別證明曾有針對他們的逆權管有存在。高院暫委法官陳振鴻在處理此問題時表示：

“分權共有人的權益是分開和獨立的，而時效期的作用是對自己的特有權利遭到侵犯的人個別提出訴訟的權利施加禁制，所以情況必然是：(a)時效期有可能針對不同的分權共有人而由不同的日期開始計算，以及(b)管有可能對部分分權共有人來說屬於逆權，但並非對全部分權共有人來說均屬逆權。……〔第353頁〕

……被告人必須證明，在原告人成立為法團之前的時間，就未有轉讓給他的土地和建築物的其他不可分割份數而言，曾有針對每一名持有人的逆權管有存在。”〔第355頁〕

不過，被告人未能證明就建築物的其他不可分割份數而言，曾有針對每一名持有人的逆權管有存在。

## 接續的擅自佔地者可否確立逆權管有

### **擅自佔地者所作出的業權處置**

53. 如S逆權管有了O的土地，而S的管有業權又透過轉易（不論是否有代價）、遺囑或無遺囑繼承而轉讓了給A，則這管有被視為屬連續性。O針對A所具有的訴訟權，會在S（亦即A的先前業權持有人）取得管有之日產生。換言之，O向A提出訴訟以收回土地的時限是由該日起計。因此，A可把S管有土地的時段和自己的相加。舉例來說，如S逆權管有了O的土地七年，然後把自己的權利出售給A，則O的訴訟權會在A逆權管有了土地五年之後受到禁制。

## **擅自佔地者遭另一名擅自佔地者剝奪管有權**

54. 在 *Tsang Tsang Keung v Fung Wai Man* HCA 11328/1996案中，高院暫委法官姬大維指出，按照第347章第13(2)條所用字眼的一般涵義，逆權管有必須為連續性，但無須由始至終均屬有關擅自佔地者所為，因為該擅自佔地者有可能是從先前的擅自佔地者手中取得逆權管有。姬大維法官採用了張澤佑法官在 *Ng Lai Sum v Lam Yip Shing & Anor* 案中的說法：

“……法律明確指出，第二名擅自佔地者可把首名擅自佔地者管有土地的時段與自己的相加，以完成管有土地的時段：*Megarry & Wade*，第1036頁。……”

55. 姬大維法官又指出，如有間斷，逆權管有會在首先有人放棄管有的一刻終止。上訴法庭確認張澤佑法官在 *Ng Lai Sum* 案中的裁決，那就是兩段逆權管有的時間可以相加起來。

## ***Fairweather v St Marylebone Property Co Ltd*一案裁決的影響以及裁決是否適用於香港**

56. 這宗案件的主要議題是，在承租人的業權遭擅自佔地者於法定時效期屆滿時終絕後，承租人可否透過向出租人退回批租契而令出租人得以要求取得土地的管有權並以此方式來終絕擅自佔地者的業權。英國上議院（最高上訴法庭）裁定：

“……批租契持有人對小屋所具有的業權，相對於擅自佔地者來說是已告終絕，但相對於永久業權持有人來說則仍屬妥善。在本席來說，這似乎是唯一可以接受的想法。若採納此看法，即表示在批租契終止之前是不會對永久業權持有人開始計算時限的——這樣做才算公平。這也表示在開始計算時限之前，永久業權持有人應有權根據契諾要求批租契持有人作出補救（這是他的應有權利），他也可以基於租賃權遭沒收而重收物業（這是他應該可以做的事情）：見 *Humphry v. Damion*；永久業權持有人也可以根據‘中斷租期’條款發出終止租契通知書或遷出通知書（視屬何情況而定）。……。”（鄧寧勳爵）（第545頁）

57. 韋傑夫勳爵（Lord Radcliffe）總結認為各項《時效法令》中關於“終絕”的條文，不會毀滅承租人與業主之間的產業權，而承租人是可以向出租人提出退回批租契的。他強調問題並非在於“不能給付自己沒有的東西”的原則是否有例外，而是在於這項原則是否適用於有關情況。他認為這項原則並不適用於有關情況。

## 對“*Fairweather*”案裁決的評論

58. *Fairweather* 案的裁決曾受到猛烈批評。愛爾蘭最高法院的多數法官在 *Perry v Woodfarm Homes Ltd* 案中拒絕遵從這項裁決，而學者普遍均贊同不應動搖“不能給付自己沒有的東西”原則的看法。基於“不能給付自己沒有的東西”原則，如果租客相對於第三方來說已喪失了相關土地的業權，他便無法透過退回批租契而給予業主一項相對於第三方來說屬於妥善的業權，韋德（Wade）教授對此情況也有批評。

59. 在另一方面，支持 *Fairweather* 案裁決也大有人在。庫克（Cooke）相信這項裁決是正確的。她詳細解釋說案中的租客未有賦予業主管有權，只是移除了妨礙業主行使自身管有權的障礙物。佐丹（Jourdan）也指出，*Fairweather* 案的多數裁決是有不少理據支持的，並且依然有效，即使有了《1980年時效修訂法令》（Limitation Amendment Act 1980）對相關法律作出修訂，但這項法令並未有改變 *Fairweather* 案的裁決所定下的法律。

## 香港法庭如何看待“*Fairweather*”案的裁決？

60. 終審法院在 *Chan Tin Shi v Li Tin Sung* 案中贊同 *Fairweather* 案的裁決，認為租客的“業權”只是相對於擅自佔地者而言已告終絕，相對於業主而言卻依然存在，所以租客仍須就批租契的契諾而負上法律責任。不過，終審法院未有評論租客可否透過退回批租契而讓業主得以驅逐擅自佔地者。*Fairweather* 案裁決明示地再次確認了一項原則，那就是成功的擅自佔地者不會成為業權被終絕的租客的承讓人。此點對香港的發展商帶來了一些難題，這個問題會在下一章作詳細討論。

## 逆權管有對祖地的影響

61. 我們希望指出祖地在逆權管有議題中的特有情況。在 *Leung Kuen Fai v Tang Kwong Yu T'ong or Tang Kwong Yu Tso* 案中，法庭裁定：每當有新成員出生，祖地即產生一項新的衡平法權益。根據《時效條例》第7(2)及22條，新的時效期會開始計算，而新的時效期會在該名成員不再是未成年人後六年才屆滿。

62. 因此，實際上對於祖地來說，除非有人可以顯示“祖”已完全後繼無人，否則擅自佔地者的業權是無法確立的。即使擅自佔地者有辦法終絕某個祖堂的全部現有成員的業權，這個“祖”往往仍有可能在日後增添新成員。關於此點，即使可在生理角度顯示現有成員不可能生兒育女，也不表示“祖”不會有新成員加入，因為仍然會有人可以根據中國法律和習俗而有權繼承“祖”的成員的權益。

## 第 7 章 建議

### 逆權管有應否在現行的非註冊土地制度之下予以保留？

#### 香港的土地業權是以管有為基礎

63. 雖然《土地業權條例》（第 585 章）已於 2004 年制定，而政府和持份者亦曾致力於實施該條例，但香港現時所實施的土地註冊制度仍是一種受《土地註冊條例》（第 128 章）規管的契據註冊制度。契據註冊制度只記錄影響某一物業的文書，並非業權的保證。即使某人已在土地註冊處註冊為物業的擁有人，也不一定是物業的合法擁有人，因為他的業權可能會有不明確或不妥善之處。換言之，非註冊土地的業權是相對的，而業權誰屬最終是視乎土地由誰管有而定。

#### 現有的逆權管有法律符合《基本法》原則和人權法原則

64. 在之前的第 2 章中，我們討論到逆權管有的法律是否符合《基本法》第六條和第一百零五條，即私有財產權應受到保護、而財產的取得、使用、處置和繼承權利，以及財產被依法徵用時得到補償的權利應受到保護。在裕傑發展有限公司訴律政司司長案中，夏正民法官裁定《時效條例》第 7(2)及 17 條符合《基本法》第六條和第一百零五條。他又認為由於香港沒有業權註冊制度，《時效條例》第 7(2)及 17 條所載的逆權管有機制，明顯是為達到合法目的而設。

65. 在 *JA Pye (Oxford) Ltd v the United Kingdom* 案中，歐洲人權法院曾考慮過英格蘭的逆權管有法律（包含於《1980 年時效法令》（Limitation Act 1980）及《1925 年土地註冊法令》（Land Registration Act 1925）之中）是否與《歐洲人權公約》相容。歐洲人權法院認為，時效期本身以及業權於時效期完結時終絕均涉及到整體公眾利益。

#### 香港的情況

66. 在本諮詢文件的較前部分，我們曾探討過支持逆權管有的理據，分別是：

- 防止陳舊的申索——因為逆權管有是時效法律的一環，也因為時間的過去會增加調查相關申索的困難。
- 避免土地不被開發和荒廢——因為如果土地擁有權與管有不相符，土地會變成無法出售。
- 避免在有錯誤時造成困苦——因為如果擅自佔地者基於擁有權或界線方面的錯誤而花費金錢改善土地，在不符合



“擁有人不容反悔”原則（proprietary estoppel）的要求時，擅自佔地者也可以提出逆權管有的申索。

- 利便非註冊土地的物業轉易——因為讓在不受爭議的情況下長期管有土地的人能以擁有人的身分處置有關土地是符合公眾利益的做法。而非註冊土地的買方所必須查究的業權年期，是與時效期直接相關的。

67. 在香港來說，逆權管有原則在協助推動物業轉易方面的價值，可能會較其他司法管轄區（例如英格蘭與威爾斯）為低，因為在香港我們所面對的必然是批租土地。由於在香港出售土地事實上是等於出售和購入政府租契，如果賣方所擁有的只是擅自佔地者的業權，則買方是否必須接受該項業權，頗成疑問。這是因為擅自佔地者的業權所涵蓋的該部分土地，可能會有被業主（通常是政府）沒收批租權的風險。不過，如果擅自佔地者的業權所涵蓋的土地只佔出售土地的一小部分而該部分土地被業主重收的風險又極低，則我們往往可以說該部分土地的可在市場買賣業權已經確立。

68. 我們又討論過土地界線問題，以及常見的丈量約份地圖或新批租約圖則與新界土地具體界線不符的問題。實際上，買賣雙方通常會議定土地會按照實地的具體佔用界線而出售，而不是按照於二十世紀之初以非先進儀器製備的丈量約份地圖所示的地段界線而出售。如果所出售的土地有部分地方是位於具體界線而非丈量約份地圖所示的界線之內，賣方便無法給予買方該部分地方的妥善業權。小組委員會注意到，逆權管有通常是這類土地業權問題的唯一實際解決方法。

#### **建議 1**

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，我們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關於土地業權的問題提供實際解決方法。

### **逆權管有應否在未來的註冊土地制度之下予以保留？**

69. 當香港他日實施註冊業權機制時，便沒有理據足以支持逆權管有原則毫無限制地應用於註冊業權機制。註冊業權制度若要行之有效，那些為自己業權註冊的人，應可依據業權已予註冊的事實來保障自己的擁有權，除非有令人信服的理由顯示情況不應如此，則屬例外。

註冊本身應是針對逆權管有的一種保障方式，但這保障不應是全無限制的。

### **建議 2**

我們建議，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——只有註冊能夠轉移或賦予業權。

## **在註冊土地制度之下處理逆權管有申索的建議機制概要**

70. 我們已探討其他設有業權註冊的司法管轄區中處理逆權管有的各種不同機制。有一些司法管轄區保留了與適用於非註冊土地的規則相同的規則，而另一些則完全廢除了逆權管有。其他司法管轄區則已對逆權管有的應用施加限制。

71. 在各個已對逆權管有的應用施加限制的司法管轄區中，我們相信《2002年土地註冊法令（英格蘭與威爾斯）》（Land Registration Act 2002（England and Wales））附表6所採納的條文，可以在確保註冊紀錄冊資料完備、保障私有產權，以及令逆權管有的法律在有令人信服的理據時只可用於範圍極窄的情況三者之間取得適度平衡。基礎的原則是，單憑逆權管有不能令註冊產業的業權終絕。

### **建議 3**

我們建議，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：

- 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 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：(a) 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；(b) 申請人基於其他原因有權獲註冊為業權的擁有人；或(c) 擅自佔地者在錯誤但合理地相信自己是毗鄰土地的擁有人的情況下已逆權管有該土地。
- 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。

## 廢除“隱含特許”原則

72. 目前的情況是：大體而言，擁有人的意圖“在實際上無關緊要”。然而，如擅自佔地者使用土地的方式與擁有人對該土地的未來計劃相符，法庭以往並不願意裁定存在逆權管有。英國法律改革委員會（Law Reform Committee）也建議廢除隱含特許原則。《1980年時效（修訂）法令》（Limitation Amendment Act 1980）實施這項建議，而有關的條文則編訂為《1980年時效法令》（Limitation Act 1980）附表1第8(4)段。

73. 香港的相關條文仍是以《1939年時效法令》（Limitation Act 1939）為依據。現在英格蘭《1980年時效法令》已說明了有關要求，把問題解釋得一清二楚。因此，如根據《1980年時效法令》附表1第8(4)段制定一項條文，便可清楚明確地表明隱含特許原則在香港不適用。我們建議應在香港制定一項與《1980年時效法令》附表1第8(4)段相類似的條文。

### 建議 4

我們建議“隱含特許”原則應予廢除，並建議應在香港制定一項條文，訂明：

“就裁定佔用土地的人是否在逆權管有該土地一事而言，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。”

## ***Chan Tin Shi & Others v Li Tin Sung & Others* 一案的裁決**

74. 在前一章中，我們討論了終審法院在 *Chan Tin Shi* 案的裁決。該案涉及《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）第 6 條。上述條例在《聯合聲明》簽訂時通過，目的是使所有將在 13 年內屆滿的新界土地契約能夠續期至 2047 年 6 月 30 日。一些在批租土地地段的擅自佔地者提出申請，要求法庭作出他們已逆權管有有關土地超過 20 年的聲明，但契約持有人反對有關申請，理由是契約持有人可根據該條例所設立的新業權而非現有業權，令有關申索失敗。

75. 上訴法庭判契約持有人勝訴。副庭長羅傑志表示：

“我們或可說關於時效的法規會帶來實益，因此應以寬鬆而非嚴格的方式予以解釋。但本席認為，這樣並不表示對與土地擁有權有關但與時效完全無關的法規的解釋，必須有利於擅自佔地者。他們畢竟是以侵入者的身分開始佔用土地，所以是犯錯者。由於擅自佔地者在佔用土地時不會繳交租金，而《續期條例》的目的之一，就是制定一些為保障最終業主（即政府）的收入而議定的條文，因此這樣的解釋就顯得更為合理。”

76. 在上訴時，終審法院所要考慮的問題是《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）第 6 條是否具有就政府租契設立新產業權的效力。終審法院裁定《新界土地契約（續期）條例》的效力，是重寫根據原有政府租契所批出的年期，而不是在原有的租契年期屆滿時向政府租契授予新的年期。這項裁決產生一個不合情理的結果。由於年期只是續期而沒有設立新的產業權，致使舊有的年期僅是簡單地延續至 2047 年 6 月 30 日，因此原擁有人會繼續有法律責任每年按應課差餉租值的 3% 繳交地租。如擅自佔地者沒有繳交地租或潛逃，原擁有人便可能被判須負法律責任。

77. 為解決這個不合情理的情況，我們曾考慮應否制定一項法定推定，表明擅自佔地者在時效期內剝奪紙上擁有人的管有權後，須根據政府租契視為有關土地的紙上業權擁有人的承讓人，以使擅自佔地者須就契諾而負上法律責任。我們在仔細考慮這項建議後，認為不適宜這樣做。這是因為建議的法定轉讓會牽涉複雜問題，也因為我們在反覆思量後，認為這個不合情理的情況並不如表面上那麼嚴重。

### **建議 5**

小組委員會知道，已被剝奪管有權的註冊擁有人須繼續就政府租契的契諾負上法律責任，而這樣不合情理

的情況是有可能出現的。然而，我們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。

## 測量和土地界線問題

78. 有一點應予注意，“逆權管有”的案件實際上是源於不準確的“丈量約份地圖”或新批租約圖則。丈量約份地圖或新批租約圖則上的界線無法輕易在地面上識別出來。儘管個別的土地擁有人可能會安排專人繪製測量圖，並把有關圖則提交土地註冊處或測繪處，但這些測量圖沒有指向丈量約份地圖或新批租約圖則作交互參照，並且不獲賦予確定的法律地位。曾有人建議對新界土地重新進行全面測量，認為這樣可解決有關問題。由於蒙受不利的人可能會藉訴訟或其他方法討回損失，因此小組委員會認為單單重新進行測量並不能解決有關問題。政府將需要制定法例，而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。

### 建議 6

我們建議，應促請政府加倍努力解決新界的土地界線問題。然而，我們認為單單對界線重新進行全面測量並不能解決有關問題，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。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。

## Common Luck 案的裁決

79. 我們在第 1 章討論了 *Common Luck Investment Ltd v Cheung Kam Chuen* 一案。該案定下了關於以下問題的法律：如按揭人拖欠付款但仍然管有按揭物業，承按人收回物業管有權的權利在何時根據《時效條例》第 7(2)條喪失時效？該案的案情、判決和一些學術分析已在第 1 章闡述。

80. 香港律師會的物業委員會曾就上述問題發表意見。物業委員會的委員在考慮另一項問題時指出，就按揭的各方的關係而言，法庭對《時效條例》條文的解釋有混亂或含糊之處。他們的意見如下：

- 在一些案件中，按揭人能依據《時效條例》第 7 及 19 條禁制承按人提出申索，但終審法院卻在 *Common Luck Investment Ltd v Cheung Kam Chuen* 一案中採用不同的方式解釋

按揭人根據《時效條例》所享有的權利，並得出完全不同的結論。

- 物業委員會關注到，如終審法院的裁決是正確的，承按人只要沒有做任何事情以強制執行其權利，不履行責任的管有按揭人就會被視為以特許持有人的身分佔用物業，那麼承按人針對按揭人而取得管有權的權利，永遠都不會根據《時效條例》的條文而受法規禁制。另一方面，如管有承按人有權依據《時效條例》第 14 條聲稱按揭人的衡平法贖回權已受法規禁制，這就會產生按揭人在所有情況都是輸家的不妥當情況。
- 物業委員會發覺難以把終審法院的裁決與其他裁決和《時效條例》的條文協調。他們認為這是適當時間向政府表達他們所關注的問題，使政府能仔細檢討終審法院就《時效條例》的條文所作的裁決。

81. 小組委員會同意物業委員會的觀點。小組委員會亦大致贊同本諮詢文件所載的由夏普（Harpum）作出的分析。就《時效條例》而言，存在逆權管有的唯一要求，是針對管有有關土地的人的訴訟因由應已產生。顯而易見，按揭人如拖欠付款，便已符合上述要求。因此，在時效期屆滿後，承按人的權利會喪失時效。

#### **建議 7**

**就承按人針對按揭人而取得按揭物業管有權的權利而言，我們建議應通過法例，以清楚說明時效期在按揭人不履行其責任當日起開始計算。**

## **逆權管有對祖地的影響**

82. 新界的一些土地是由“祖”所擁有。“祖”是家庭組織，為敬奉祖先的目的而擁有土地。在一個“祖”中，同一祖先的所有男性後裔都有權在生前享有土地權益。

83. 我們在前一章中探討了逆權管有法律在祖地的適用範圍。根據《時效條例》，如以信託形式持有的土地被陌生人逆權管有，受託人對法定產業的業權並不受影響，直至**所有**受益人的權益都已喪失時效為止。再者根據《時效條例》，18 歲以下的土地擁有人展開收回土地的訴訟的時效期不是訴訟權產生後的 12 年，而是該擁有人滿 18 歲後的六年。我們討論了“祖”是為當其時的成員而設的信託，而“祖”的現有成員在土地享有《時效條例》第 10(1)條所指的衡平法

權益。由於“祖”的成員具有受益人的身分，因此他們可向祖地的逆權管有人索回管有權。每當有一名新成員出生，就有一項新的衡平法權益在祖地產生，而新的時效期也會開始計算。因此，根據現有法律，要在祖地確立逆權管有是不可能的。

#### **建議 8**

**我們知道在實際的情況下不能在祖地確立逆權管有。然而，我們看不出有需要改變關於這個問題的法律。**

### ***Fairweather v St Marylebone Property Co Ltd*一案的裁決**

84. 在前一章中，我們討論了 *Fairweather* 案的裁決。該案裁定，在時效期屆滿而承租人的業權已被擅自佔地者終絕後，承租人可藉著把批租契退回而使業主能夠索回對土地的管有。我們討論了支持 *Fairweather* 案裁決的理由，以及對該裁決的批評。至於因出租人和承租人的共謀行為而令人覺得有不公平的情況（這是批評 *Fairweather* 案的焦點），有關問題在香港並不存在，因為身為出租人的政府一直拒絕接受“管有業權地段”作退回和交換之用。

85. 除了上述的法律爭論外，*Fairweather* 案的裁決也在香港產生了政府不接受“管有業權地段”作退回之用這個實際問題。*Fairweather* 案的裁決再次明確肯定以下原則：成功的擅自佔地者不能成為業權已被終絕的租客的承讓人。由於從擅自佔地者得到業權的人不會享有由政府租契所批出的年期，因此政府不願意接受該人退回土地。在一些個案中，發展商已為重新發展而集合多幅土地後，卻可能遇到無法找到其中幾幅土地的紙上業權擁有人的問題。他所能做的只是取得管有人（擅自佔地者）的業權。由於擅自佔地者不能把政府租契轉讓予該發展商，因此該發展商也不能把具有擅自佔地者業權的土地退回給政府，以獲得政府重批租契作重新發展之用。結果是新界涉及“管有業權地段”的換地活動陷於停頓。

86. 因此，有土地發展商建議修訂有關法律，使成功的擅自佔地者被當作藉法定轉讓而獲轉讓他已取得擅自佔地者業權的土地的批租契。小組委員會的多數成員，並不贊同這項建議。亦曾有人提出建議，政府如認為不適宜接受“管有業權地段”作退回和交換之用，可考慮向這些地段發出“不反對書”或“暫准書”，以解決 *Fairweather* 案所引致的問題。但是，如有關的出租人不是政府而是一名分租客，上述建議便不會適用。目前，我們看不出有甚麼理據，支持採納一個區分發展商和其他土地使用者的兩級制度。

87. 因此，雖然我們知道發展商的憂慮是真實和有理由的，但我們不會在這一問題上提出建議。小組委員會反而想強調上文所論述的 *Fairweather* 案的裁決在施行上所引起的問題，並促請政府考慮制定適當的行政措施解決有關問題。

## 總結

88. 小組委員會邀請公眾就上述各項建議發表意見。上述各項建議代表小組委員會檢討逆權管有法律的一項嘗試。香港目前依賴的契據註冊制度是受到 1844 年制定的《土地註冊條例》（第 128 章）所管制，而這項檢討是因應這個背景而進行的。我們希望當局為《土地業權條例》（第 585 章）進行持續和範圍更廣泛的檢討時，可考慮我們就逆權管有所提出的觀點。