

本文刊載於 2010 年 08 月 23 日之星島日報

時效條例與逆權管有

最近有租客以「逆權管有」為法律基礎，要求法庭頒令其所侵佔逾廿年的單位屬於自己。法庭在考慮各方面的證據後，包括租客即使已登報尋人及事件已被廣泛報道而仍找不到原業主，便頒令單位屬租客所擁有。

根據《時效條例》(香港法例第 347 章)第 7 條，倘業主在可提出訴訟的期限內仍沒有向法院提出驅逐侵佔者，業主將喪失提出訴訟的權利並且失去有關土地或物業的業權。在舊有的《時效條例》，有關訴訟權的期限為 20 年。若有關訴訟權是在 1991 年 7 月 1 日後產生的，有關訴訟權的期限則縮減至 12 年。若所侵佔的業權是屬於政府的，則官方提出收回土地的訴訟權期限為 60 年。

《時效條例》第 8 條說明業主的訴訟權自被剝奪或中止管有土地的日期起產生。明顯地，除非土地被侵佔者侵佔，否則即使業主放棄管有物業，收回土地的訴訟權並不會產生，而且訴訟權期限是由被逆權侵佔的一刻起計，而非由業主放棄管有物業(在租賃的情況下，放棄管有是指放棄收取租金)的一刻起計算。

要成功提出逆權侵佔，侵佔者必須證明事實侵佔及有意圖侵佔。事實侵佔的行為必須是公開的、和平而非暴力的及在業主不同意的情況下發生。單單的侵入或擅自進入並不足以被視為逆權侵佔，侵佔者必須要證明對土地/物業有充分的實質控制權。一般來說，擁有物業的鑰匙是證明對物業有充分實質控制權的最簡單方法。至於侵佔意圖這方面，根據有關的案例，法庭要求的不是意圖去擁有，甚或意圖去獲取擁有權，而是意圖去「管有」。

何志健 執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。