

★ 法人法語 香港律師會
社區關係委員會

逆權侵佔的相關爭議

除相關案例外，逆權侵佔 (adverse possession) 的主要法律基礎為《时效條例》(香港法例第三百四十七章) (「條例」) 第七及十七條。

根據條例，要申請逆權侵佔，申請人須無間斷地佔用及享有有關私人土地或物業十二年(一九九一年改例前為二十年)，而政府土地則需要六十年。另外，根據逆權侵佔的法律原則，佔地者要證明其在相關時間內實際管有有關土地 (factual possession)，以及有意圖 (animus possidendi) 盡力排除包括原業主在內的所有其他人管有土地。在不少個案中，雙方都為佔地者是否有相關意圖而有爭議。

法官會根據庭上證據來決定佔地者是否擁有相關「意圖」。在 Tang Sau Lin v Youngfield Limited &

Others [2018] HKCFI 1040 中，原訴人稱自八十年代開始佔用銅鑼灣惠平中心與鄰座唐樓之間的後樓梯位置，因而向法院申請成為該地方合法的擁有人。法官判案時表示，原訴人雖至少管有後樓梯位置二十年(申請人由一九八四年開始佔地)，但她一直有意圖確保不會阻塞樓梯通道，亦因前述原因而未於樓梯通道設立圍門圍封範圍，反映她並無意排除其他人使用或享有該樓梯通道。由此可見，有關的證供不能符合逆權侵佔中「意圖」的要求。儘管如此，由於原訴人在樓梯底的範圍設有一個上鎖的鐵門，將該處改成一間儲物室。基於前述，法官認為該處為圍封範圍，除了原訴人外，其他人包括原業主均不能進入儲物室，因此裁定原訴人可逆權侵佔儲物室的範圍。

不同團體對於是否保留逆權侵佔一直有爭議。二〇一四年，香港法律改革委員會就逆權侵佔公布其建議報告，其主要方向為支持保留逆權侵佔的條文，並提出方案以平衡佔地者及原業主的權益。可能因報告其中某些建議與《土地業權條例》實施時一併處理較佳，故至今該等建議仍未實行。



譚雪欣
執業律師

香港律師會屬下聲明，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轉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處不承擔任何責任。

本文於 2019 年 5 月 27 日(星期一) 於星島日報 (A8) 的「法人法語」專欄刊登