

## 目錄

P.6 自序

### Chapter 1 逆權佔地沿革與法理

- P.10 竊鉤者誅，竊國者侯
- P.14 逆權佔地與盜竊罪並論
- P.17 逆權原意漸偏離
- P.26 拋荒土地與違規佔用
- P.32 追溯佔地期限的「矛」與「盾」
- P.35 「逆權」挑戰「主權」
- P.39 逆權訴訟矛盾多
- P.41 正為鷗盟留醉眼，細看濤生雲滅

### Chapter 2 逆權佔地的時效

- P.50 逆權佔地與人壽關係
- P.53 法例講時限，何者更有賺
- P.56 逆權佔地時限限何人？

### Chapter 3 逆權佔地的測量效用

- P.62 歷史助測量
- P.67 航空測量作證據
- P.70 逆權佔地須計算時限與範圍
- P.73 地面相片的測量作用
- P.76 執行收地令，地界要釐清
- P.79 收地測量，未必順暢

### Chapter 4 逆權佔地的類型

- P.84 逆權佔地的邊線與地界關係
- P.88 鵲巢鳩佔
- P.91 鸕蚌相爭
- P.94 獅子搏兔
- P.98 虎口拔牙
- P.101 勞燕分飛
- P.103 大包圍形式逆權佔地
- P.106 佔用公地不同情況

## 目錄

### Chapter 5 不同的佔地情況

- P.114 誰是持「牌」佔地人
- P.116 多人爭佔地，引數學原理
- P.119 逆權佔地的變例
- P.124 反向逆權佔地
- P.127 垃圾變黃金
- P.130 逆權佔地起疑團
- P.133 守門不知門範圍
- P.136 馬隨車後
- P.139 分地費用欠安排
- P.142 一株紅杏出牆來
- P.145 豪門氣派，陋室情懷
- P.148 認錯土地發錯牌
- P.152 從堵塞鳳凰徑說起
- P.155 公眾權益，何處伸張
- P.157 漫說私家街

### Chapter 6 立體的佔地形式

- P.164 立體業權是不可分割的股權
- P.167 立體分界
- P.172 雖說界線，實應界面
- P.175 認許航空攝影，地界概念調整
- P.177 上下伸延的地界與分層佔用空間
- P.181 吃一口蛋糕，還索一角碟子
- P.185 三維方式定界難以避免
- P.188 地面與空間
- P.191 凌空過界費思量
- P.194 分割大廈與分割土地
- P.199 逆權管有，什麼來由
- P.201 國際測量師聯會議三維定界

### Chapter 7 天地人三大元素分析與總結

- P.206 逆權佔地的三大元素
- P.213 探討逆權佔地原則
  
- P.220 總結

## 竊鉤者誅，竊國者侯

「竊鉤者誅，竊國者侯。」古人以此慨歎世事的不公。犯了小錯，可能受到嚴厲的懲罰，但犯大錯，反而獲得利益。見諸現今法律，也有類似地方。

這話怎說？原來與土地的佔用有關。你於不當的地方短暫泊車，雖然所佔的位置僅數十平方呎，但很可能被抄牌罰款，逃不過法網；但你若長期佔用他人的土地，即使面積廣闊，卻有機會以逆權佔地（adverse possession）<sup>1</sup> 的理由，據為己有。這豈非「竊鉤」、「竊國」的現實寫照嗎？

逆權佔地的行為，本是盜竊的一種，但此事卻有其正面的道理，才有法律根據。逆權佔地的概念源自中古時代英國的列土分疆制度。羅馬帝國滅亡後，英國人獨立建設自己的王國，王室以封邑形式把土地分割，分賜給下屬及將領。當時並沒有詳細測量製圖等工序，記錄地上現實的居住情況，所以一地的地主也可能不清楚土地的界線。而封邑的界限範圍，也可能模糊不清，若是獲得土地的下屬將領按照自己的認識遽然佔據土地，便可能與

原居該地的居民或地主引起紛爭。當時有些土地早已有人長居於此，賴以維生，但提不出承繼土地來源的證據，難以自命為地主，因而受權貴打壓，被驅離賴以為生的土地。因此，政府便訂立了佔地時限，確認某人連續使用土地若干年，即使無法證明自己是地主，也認定了其擁有權，保障了一般在農地上耕作的勞苦百姓。推論下去，便引申為限制一地的地主，若任由他人佔用其地，並且毫不干預，直至逆權時限過了，便喪失其追溯權，是為逆權佔地的起由。

又因土地是人類的寶貴資源，若有任何土地長期荒置，實是浪費，可算是全民的損失。若有地主真的棄置土地不用，屬暴殄天物；讓他人開發，幫助生產，正好合乎公眾利益，此地主喪失土地追溯權，亦可算咎由自取。故此逆權佔地的法理，得以成立。

### 如何理解逆權佔地

逆權佔地的行為是有法律根據的。香港於 1965 年訂立《時效條例》（Limitation Ordinance），條例訂明若土地佔用者能提供證據證明其已佔地超過 20 年，便無須追溯更早的年期已足以令地主喪失索地的權利。初期逆權佔地的時限，私人土地是 20 年，但於 2002 年開始，改為 12 年。若是政府土地，則一直都是 60 年。這法例相等於一把保護傘，提供予本已安居樂業之人免受迫遷之苦。



除了訂明佔地的時間外，《時效條例》更強調「逆權佔地」所需要的兩大要素。其一是佔地者是存心佔有，摒絕任何人侵入；其二是佔地時段須連續無間且有明證的。

關於第一要素，筆者寫下「存心佔有」這幾個字時，也懷疑是否能正確譯出「intended」這英文的原意。中文「存心」用在這條例中，似有貪心歪念之意，未必符合上文所描述的歷史來源。法例沿用此語，便引來佔地之人不以「存心」為悔，反而覺得明刀明槍地佔地是理所當然之舉。若筆者理解無誤，當初訂定法例的人士，或許代表較正面的看法，暗含佔地者真誠確信土地是一己所有。至於不容任何人侵佔，亦非顯示霸道，只不過表露守土禦敵的精神罷了。因此，佔地者應證明自己有明確的絕對使用權，從來沒有與他人分享土地，最好是有圍欄或實地標誌，顯示佔地的範圍，作為逆權佔地的證據。

至於第二要素，是該佔地者實質上居住及使用該地，且證明是無間斷地使用，而地主是從無爭辯的。若是期間地主曾經試圖收地，或有實質的抗議或警告等，則佔地的連續性未必成立。舊日寶翠園屋苑有道路讓公眾通行，其地主選擇於每年的一個日子，貼出公告，封鎖道路逾一整天，目的就是昭告市民，該道路是私人擁有，並防止大眾連續使用，造成逆權佔用。

由此可見，逆權佔用，不單適用於個別的佔用者，公眾佔用的形式，也是一變體。聽說英國曾發生一宗案例，有人購買了一幅土地，內有一小徑。買家不以為意，準備開發建屋，而屋有一部分坐落在這小徑上。誰知此舉竟引來鄰近的一位老婦投訴，反對該地主阻塞小徑，理由是她幾十年來都途經這小徑散步、從未間斷，亦無人提出任何異議，因此有權繼續享用這路徑。新地主自然不服，訴之於官，結果是老婦得直，地主須要保留小徑之地暢通，更改其發展計劃。

總之，逆權佔地是地政上的一大問題，最易引起衝突，私人地主固要留意一己的利益，政府則是政府土地的地主，擁地更多，何嘗不要加倍留意呢！

1 香港法律用詞是「逆權管有」。此名詞可能準確，符合英文，但獨立來看卻表達不到佔地的意義，故筆者選擇以「逆權佔地」一詞作為本書行文之用，突顯佔地的行為。

## 逆權佔地與盜竊罪並論

「逆權佔地」的申索人，引用《時效條例》時，必須符合「存心佔有」及「連續佔有」這兩個要素。「存心佔有」土地比較虛泛，未必容易借用實物判斷。雖然是否存心也可以依賴一些圍牆鐵網之類作證，顯示「守土」的決心，但這未必是唯一的必然證據，要證明是否「存心」佔有土地，始終不比「連續佔有」土地容易。

筆者參閱另一有關佔有他人財產的法例，是為本港法例第 210 章的《盜竊罪條例》(Theft Ordinance)，這條例當然不是單指盜竊土地的問題，它的內容包括所有算得上是盜竊的情況，其中開宗明義說的，正是導言的部分，第 2 條第 1 款是這樣寫的：「如任何人不誠實地挪佔屬於另一人的財產，意圖永久地剝奪該另一人的財產，即屬犯盜竊罪，而竊賊 (thief) 及偷竊 (steal) 亦須據此解釋。」

這一段的意義看似很簡單明顯，而又與一般道德常理相符，然而法律文字當非如此一句便作罷。這段法例主題便已包括三個


關鍵詞：「不誠實地」、「挪佔」及「財產」。法例的另外部分，盡有篇幅分別闡述這三個詞語，且先節錄這三闡述部分，再行討論。

法例第 3 條：「不誠實地 (Dishonestly)」。內文頗長，不適宜盡錄，只可以說若有人採取了合理的步驟仍找不到擁有該財產的人，則挪佔他人的財產不得被視為不誠實。

法例第 4 條：「挪佔 (Appropriates)」。此段的第 1 款，全文不太長，就讓筆者全錄如下：「任何人行使擁有人的權利，即相當於作出挪佔行為，此包括他並非藉偷竊而 (不論是否不知情地) 獲得財產，但其後卻就該財產行使權利，以擁有人身份保有或處理該財產。」

法例第 5 條：「財產 (Property)」。此段為財產作出定義。它的第 1 款很短，就是一句：「財產包括金錢及所有其他土地及非土地財產，亦包括據法權產及其他無形財產。」

法例之中，既有《盜竊罪條例》，又有《時效條例》，前者指出不誠實地挪佔財產便等於盜竊罪，即盜竊土地是法律不容許的；後者卻又指明管有他人之地超過時效之期則可免被追索，兩者之間難免矛盾。令二者可以並存，唯一解釋是《盜竊罪條例》中的特別免責情況：《盜竊罪條例》中的第 5 條第 2 款指明佔地情況遇有例外，可以衍生為「逆權管有」者，不但不會問罪，反可免



被追索。如此亦可見兩條法例對應之點，是為「不誠實地……」便等於盜竊，但是基本上「視為己有，固守土地不讓」，則可視為有理。這正是文首所提出的「存心佔用」的問題。這所謂「存心」應否等於「誠實地」相信，更為貼意呢？



## 逆權原意漸偏離

逆權佔地容許佔地者引用《時效條例》取得土地，原意是避免曠日持久而難以解決地界紛爭。但發展至目前香港的情況，背景已不相同，當初的良好意願可否保持不變，卻大有問題。現今不少案例是佔地者已經他遷，或是土地已改租予他人，有些佔地者更坦承自己非法用地，不停找尋證據證明自己逆權佔地，以取得該地的地權，哪似得法例初訂時的情況。要討論逆權佔地的合理性，恰當做法似乎可以從逆權佔地的原意與目前本港情況比較，以作判斷。

逆權佔地當初的理據可分為四類：

1. 防止陳舊的土地申索；
2. 避免土地拋荒；
3. 避免地權或地界有誤而造成困擾；
4. 便利土地的轉易。



## 防止陳舊土地申索

本港所有私人土地的批出方式，不外乎兩種：一是新界的舊批約地段（Old Schedule Lot），另外則是市區及新界後期的新批地段（New Grant Lot）。

1904年，英政府於收地初期，本擬採用清朝應有的土地紀錄，以確定新界原居民的業權，但索取這類紀錄，再作跟進後，發覺所謂紀錄，竟然「差無可差」（worse than useless）<sup>2</sup>，遂決定放棄此舉。英政府實行從頭測量新界的耕種居住實況，既往不咎，亦不追溯業權紀錄，只要現場生息的村民，按實地情況宣稱為地主，又沒有他人異議，便即配付地段號數，於集體官契內註冊作實，是為舊批約地段。而市區及新界後期的批租地段則是政府以拍賣方式出售的土地。本港的地主，全都有載於註冊紀錄，新批出的地段更是以真金白銀購入，其業權固可推算至百多年前，大部分都可根查至一百幾十年內；若有陳舊的申索，亦不至於無從根據。

因此，早期英國因難以根尋批地歷史而設立《時效條例》的情況應不會於香港發生。且看當初情況，是英國的封邑土地界限與範圍未必清楚。佔地者可能只知當前事實，極其量只能追溯二三十前的事物，故此時限設定或有其需要。但目前本港的情況卻未必是這樣。

雖然香港確也有地主從不現身，變成土地被佔仍不自知的現象，但這無損地主的註冊身份。至於何者為「陳舊」的申索，亦應與社會情況配合。現今的《時效條例》訂定12年為喪失追溯權的限期，相當於認定12年前的紀錄已屬「陳舊」，豈非太短？對地主而言，可說有失公允。

## 避免土地拋荒

土地是萬物託生之處，是重要的資源。若任由一幅土地拋荒，不事生產，絕對是浪費資源，並無良法可補救。所以，若土地被拋荒，不應視為僅屬個別地主的損失，而是整個社會之災。若非有法律來對付這種耗費土地資源的行徑，當演變至某一大地主佔有大量土地而又蓄意拋荒，豈非與廣大市民為敵、影響民生？故此拋荒土地，應是社會不容，這樣的理據似乎最充分，足以支持逆權佔地的措施。遇有地主放棄一地，長期不作生產，他人佔用而代勞，獲判這地主喪失追溯之權，看似「替天行道」，這是逆權佔地最有力的理據。

但這樣的本意，放之於目前本港的情況，卻有很大的偏離。真正佔用原已拋荒之地而落籍於此，勤墾地連續定居及耕種幾十年者，漸已少見。反之，種種有別於上述的佔地情況，卻絕不罕見，這正是值得討論的地方（詳見Chapter 5）。



## 逆權佔地以解決越界問題

土地上的耕種或建築範圍，有實物邊線可以根尋；若這些邊線與該地段圖上紀錄的界線不符，如實地佔用範圍超越地界，逆權佔地便可作為解決這問題的一個方法。這樣的越界情況，其實亦包括兩個可能：其一是地界的紀錄圖正確，越界的建設確是有意或無意侵佔鄰地；其二是實地本就是固有的情況，只不過地界圖則有誤，以致顯示有越界的建設。

關乎第一個情況，若越界的建設已超過《時效條例》的規定，而土地被侵佔的一方亦從無提出反對，則逆權佔地的概念正好應用，這情況可說是符合逆權佔地的原意。但前提是地界圖的確是準確無誤，否則問題便可以帶到第二種情況。

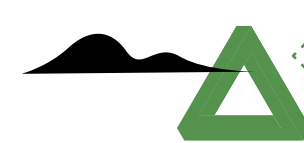
第二種情況是地界圖可能失準，源於當初製圖時誤測實地事物所致，明明某房屋或某一幅用地是有顯著的周界，但因測量之時草率或其他原因，把該地段畫細了或畫歪了，造成該地段有一部分看似是超出地界伸入鄰地。這情況其實並非逆權佔地。該地的地主固然從未想過自己的建築或用地竟有越界之處，即使鄰居也同樣從無「被佔」的感覺。若然政府或定界人士指該處為逆權佔地，反會令該地主困惑，而他的鄰居如果老實的話，也不會接受這指證。但如果鄰居認為確有損失，或會順理成章地索回「土

地」。那麼，地界圖失準便會演變成爭地訴訟。

因此，越界現象可能真有其事，亦可能本無其事，關鍵在於地界圖是否準確。一般而言，若無其他有力的旁證足以證明地界圖有誤，該圖則便不容否定，只好把超越地界的建築或用地視作逆權佔地。但有些例子則可以依賴一些事物證明圖則可疑，於是，以逆權佔地方式解決問題，未必適當。

以本港百多年前的丈量約份圖（Demarcation District Sheet）為例，有些百年前的舊屋，可以相信是丈量約份測量時代的原物。這些舊屋與丈量圖比對而有不符時，便應審情度理，看看究竟是房屋真的越界，還是丈量圖失準。具體例子包括長洲、坪洲的一些排屋，實地上這些排屋間的分牆應是代表各屋地的分界。但是丈量圖上所見的地界卻盡是畫得歪斜，與排屋中的分牆交差起角，弄至實地上每一間屋呈現成跨越圖上其他地段（圖 1.1）。這現象實在不合常理。適當的解釋應是丈量圖失準，而不是實地的舊屋分牆有任何可疑之處。解決辦法應是修正丈量圖，而不是當作逆權佔地處理。





○ 圖 1.1 實地上每間屋都跨越圖上其他地段 ○



即使早年的圖則或有欠準，也絕對不似歷史上封邑的謬誤。至於用地的證據更是明確不過，自上世紀中葉，本港已有航空照片及地貌測量圖作紀錄。及至 1963 年後，航空照片更不斷供應，每一地段的變動都一覽無遺，而地主以及易手過程也可於土地註冊處查證，毋庸猜測，惟恐年湮代遠而不便根查的顧慮實也多餘。

所以，借用逆權佔地解決越界用地，也要看是否真的越界，還是圖則不準而誤判。若是後者，解決辦法應是修正圖則，而不應引起訴訟，以逆權佔地手法處理。

## 便利土地的轉易

《時效條例》被認為可令無人認領的土地，回放到市場上買賣，但是此逆權佔地的原意應不適用於本港的情況。

第一，先談土地無人認領。土地若真的無人認領，當然也無人出面放售，亦難有買家可進行收購。這種情況有損自然資源，固然不容置之不理，因此《時效條例》令佔地者合法擁有土地的地權，使土地繼續開發。但是這「無主」的情況，在本港很少出現，因為本港的私有土地在土地註冊處有正式紀錄。想找出某一地段的地主，只要按註冊紀錄便可根尋。若該註冊的地主或已身故，也多有承繼人可接觸，確實永遠無人現身自稱為地主的，應是絕無僅有，所以「無人認領」而妨礙土地市場運作這方面，逆權佔地的「功能」應該很微。

第二，使土地能夠繼續正常買賣。土地可以買賣本屬常態，不管多偏遠的土地，只要有該地段發展的傳聞，發展商便會大肆搜購附近一帶的土地。由於本港的土地絕大部分都可尋到地主，無論地主（包括承繼人）身在何處，覓地者總有辦法接觸到他們。



由此可見阻礙土地買賣應非事實，即使任何地段讓它保留在註冊地主的名下，都不見得有買賣的問題。但是，若某地段經過逆權訴訟而判給佔地之人，卻反會令日後土地轉手產生問題。

原來本港奉行至今的「契約註冊」原則，是依靠契約來支持一地業權是否妥善，每當投資者意欲購買一地段，他的律師當先查閱該地歷來的買賣契約，從盤古初開（即首次批出土地）起始，逐次根尋，直至最後的交易，證明從頭到尾的轉讓交接都妥善無疑，才算放心跟進作新的買賣。若以往的轉讓歷史稍有疑點，都不算是完整的業權，買家方面便會多加考慮，甚至告吹了事。

按照這樣的「查契」程序，買家方面為了穩陣「過底」，多會認定由逆權佔地得來的地段未算明確無瑕的業權，不會購入。事實上，政府處理這類土地也會「另眼相看」，不似一般正常批地，而是特別留意規範它的發展。如是者，逆權佔地者即使獲判土地，也不易發展及變賣，因而從土地角度而言，本來名歸註冊地主，買賣應無問題，反而變為他人逆權佔有的形式，卻難覓買家。因此，逆權佔地非但不能促使土地投放市場，反而影響它出售的機會和價值，亦即與「解放」土地回歸市場的原意背道而馳。

第三，逆權佔地的處理令地段碎片化。早期地段，邊界不規則引致他人能夠佔用，地界更變得模糊。另一方面，佔地者只會

見地使用，本無意理會地界何在，對於已變模糊的地界，更不會著意依隨。因此，佔地周邊未必與地段的界線相符，而是會交叉錯亂，弄得原本不規則的地段更為碎裂。若佔地者獲判土地，則他可能得到一組地段的一些部分，餘下的碎裂部分仍歸個別地主所有。這一來，許多地段便被割裂成碎塊，弄得土地買賣更為繁複。這些因素，只有影響土地的市場價值，怎符合逆權佔地的原意呢？

由此觀之，目前好些案例是否偏離逆權佔地的原意，應該大有商榷。單純考慮逆權佔地所需要的兩大要素的字面意義，可能是目前產生大量逆權訴訟的原因。其實引用《時效條例》時，應該回顧當年設立這條例的原意為基礎。

2 語出自 1898 年 10 月 8 日駱克 (Stewart Lockhart) 的報告——*Extracts from the Lockhart Report on the New Territory, 8 October, 1898, from Great Britain*，關乎耕地 (cultivated land) 的一段。