

# 與大廈管理事務相關之逆權管有訴訟

陳俊華律師\*

## 引言

在香港這個寸金尺土的彈丸之地，樓價一直只升不降，不少市民往往要用上一生的積蓄才能擁有自己的安落窩。不過，間中有人卻能不花分文就能在香港取得土地，即是大家在新聞中常見，耳熟能詳的「逆權侵佔」，亦稱為「逆權管有」。

香港逆權管有之現行法律源自普通法，主要是以《時效條例》為基礎。除了新聞中常見的霸佔後巷、樓梯底等情況外，在香港一幢幢的高樓大廈中，於大廈管理框架下亦有三種常見的逆權管有訴訟，分別為（一）大廈共同業主逆權管有大廈公用部分、（二）非大廈共同業主逆權管有大廈公用部分、及（三）大廈業主立案法團逆權管有大廈私人部分。

此文章會簡短講解一下香港逆權管有之相關法律要素，再探討於大廈管理框架下，三種常見的逆權管有訴訟。

## 香港逆權管有之相關法律要素

根據現行《時效條例》（第 347 章），要入稟法院成功申請逆權管有，申請人須在 12 年或以上的時間（或在 1991 年 7 月 1 日法例修改前，則須 20 年），無間斷佔用及享有某一個地方，並要向法庭呈交證據，證明他在該段時間內實質管有有關土地，並具有管有該土地的所需意圖。

### 行為：實質管有有關土地 (factual possession)

要成功證明擅自佔地者實質管有有關土地，最重要的是要提出證據，證明及確立申請人已對有關土地實施充分程度的獨有及實質佔有和控制。一般以言，把土地圍起、封起（“enclosure”）會是最強而有力的證據去證明實質管有有關土地，但未必是決定性的。另外，佔有必須是與註冊業主的權益相逆的行為，即簡單而言，如果土地的佔用是得到業主的許可或同意，則逆權管有的訴訟將不能成功。再者，佔有也必須是公開地而非秘密地進行，以便業主有機會在時效期內質疑逆權管有。

\* 陳俊華律師為香港大學的畢業生，他於 1993 年在香港取得執業律師資格，並加入了鍾沛林律師行，他在 1999 年加入了林錫光、陳啟鴻律師行作為顧問，並於 2003 年成為合夥人。陳律師擁有處理樓宇買賣及物業管理事務的豐富經驗，現在主要處理物業管理和建設工程的相關法律事務，亦經常代表一些大型物業管理公司和建築商。

在與大廈管理事務有關而成功的逆權管有案例中，曾經有申請人於後巷（大廈公用地方）的兩個出入口，一邊安裝了鐵門，另一邊安裝了鐵閘，佔用該後巷超過二十年，最後成功證明他有實質管有該後巷的事實（黃景廉訴牡丹大廈業主立案法團 [2013] 4 HKC 295）。

#### 意圖：排除包括擁有人在內的所有其他人而管有土地 (animus possidendi)

擅自佔地者除了需要證明他的行為（即事實上管有某些土地）外，還需證明他具有所需的意圖，即是在當其時排除包括註冊業主在內的所有其他人而管有土地的意圖。相關的意圖不能單靠擅自佔地者的片面之詞。一般而言，法庭會以客觀的方式，透過擅自佔地者的行為，推斷出擅自佔地者的意圖。因此，如要成功展示出排除包括擁有人在內的所有其他人而管有土地的意圖，必須有一些明確的佔用行為。

一般而言，設置圍欄、興建永久構築物比搭建臨時構築物更有可能被視為明確的行為，更容易顯示出擅自佔地者的意圖。

只要符合以上所述之條件，加上逆權管有某土地超過 12 年或 20 年，在《時效條例》下第原業主便喪失向逆權管有者收回有關土地的權利，原業主對有關土地的所有權 (title to that land)，即告終絕 (extinguished)。

不少大廈業主、非大廈業主、甚至業主立案立團都會依賴上文所述之法律，在佔有大廈公用部分/私人部分超過 12 年（或 20 年）時，入稟法庭申請逆權管有。

#### **第一類逆權管有案件 --- 大廈共同業主逆權管有大廈公用部分**

在多層建築物的情況中，第一類常見的逆權管有案件是大廈共同業主逆權管有大廈公用部分。要更清楚了解大廈管理及大廈內逆權管有的情況，我們先要注意香港法例第 344 章《建築物管理條例》第 34I 條指出：

- (1) 任何人不可 ——
  - (a) 將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者；
  - (b) 使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致 ——
    - (i) 不合理地干擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用；或
    - (j) 對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。
- (2) 任何人違反第(1)款，即當作違反建築物公契對他施加的責任。

更甚，第 344 章第 34C 條指出即使如第 34I 條與大廈公契或任何其他協議的條款有不一致之處，即以第 34I 條為準。

簡單而言，法例規定了大廈業主不能將大廈公用部分的任何部分改作自用，或在影響大廈其他業主或佔用人對公用部分的使用下使用或准許他人使用大廈公用部分的任何部分。

不過，大廈共同業主佔用大廈公用部分的情況並不罕見。舉例說，大廈公契清楚列出天台屬於大廈公用部分，但某一個業主則鎖上了天台的出入口，並將天台轉建為自己家中的一部分。

在重慶大廈業主立案法團訴 Shamdasani (Incorporated Owners of Chungking Mansions v Shamdasani, [1991] 2 HKC 342)一案中，被告人持有 31 個單位，但當中 16 個單位卻未有顯示在大廈的原有圖則上，這些單位都是在大廈公用部分的凹位或據為己用走廊及電梯大堂（同屬公用部分）的方式建造。大廈業主立案法團於是要求法庭發出禁制令禁止被告人管有該 16 個單位，就相關的公用地方強制執行公契中賦予的權利。被告人於是以「逆權管有」作出抗辯，指他（以及先前的業權持有人）已經管有該 16 個單位超過 20 年。這宗案件的爭議點是在法團成立之前的時間，被告人如果要成功逆權管有，他就必須證明他曾經有針對重慶大廈每一名業主（即業權不可分割份數持有人）的逆權管有該 16 個單位佔用的大廈公用部分。由於被告人未能證明曾有針對每一名持有人的逆權管有存在，所以未能成功提出「逆權管有」的抗辯。

其後在Incorporated Owners of Man Hong Apartments v Kwong Yuk Ching & Ors ([2001] 3 HKC 116)一案中，大廈一個店鋪的業主佔用了店鋪毗連的部分通道，並僭建了建築物，而該通道屬於大廈的公用部分。大廈業主立案法團於是提出訴訟，聲稱該僭建物及其佔用通道的情況，違反了公契及第 344 章第 34I 條。業主則提出「逆權管有」，指他以及其先前的業權持有人已逆權管有了涉案的通道部分。上訴法庭指店鋪業主（及先前的業權持有人）是大廈公契的其中一個訂約方，不論他是否有佔用公用部分，業主依然受到公契的條文約束，包括不能將公用部分改作自用的條文。而大廈業主立案法團執行公契中賦予的權利是衡平法權益，由於店鋪業主並無在不知悉的情況下真誠地付出價值購買該店鋪毗連的部分通道，因此大廈業主立案法團依然有權利執行大廈公契的條文。

總括而言，如果申索逆權管有的人是大廈的共同業主之一，他不能以逆權管有申索為抗辯理由，反對法團提出訴訟，及阻止後者收回該大廈的公用地方，因為申索人的侵佔行為，必定是獲得他本身以共同業主的身分同意的，並非與共同業主權益相逆。此外，申索人是公契的其中一位訂約方，受到公契的條文約束，包括不能將公用部分改作自用的條文。

因此，法團在此種情況下可以取得禁制令，禁止某些業主進一步侵佔公用部分，及／或取得強制令，強制拆除逆權管有人在公用部分豎設的結構（例如牆壁、閘門、圍欄等）。

## 第二類逆權管有案件 —— 非大廈共同業主逆權管有大廈公用部分

另一類在大廈常見之逆權管有，則是由非大廈共同業主逆權管有大廈公用部分，譬如一個店鋪的租戶在經營業務的時候，除了運用自己的店面地方外，亦佔用了大廈相鄰的後巷（公共地方）放置貨品或生財工具，並將後巷鎖上。此類情況就會較複雜，甚至上訴法院在不同的案件中，對於應否准許此類申索亦有不同的意見。

廣泰樓業主立案法團 訴 心意中西美食 (Incorporated Owners of Mountain View Mansion v Heart Cuisine, [2012] 4 HKLRD 628) 一案涉及一名店舖租戶佔用了其店舖毗連的通道巷，並拆除了店舖的外牆。業主立案法團在土地審裁處展開訴訟，聲稱通道巷及外牆均為大廈公用部分，因此被告非法侵佔用大廈公共部分。案件最後上訴至上訴法庭，上訴法庭認為由於業主立案法團並非聲稱法團管有通道巷，要收回後巷，而是只是尋求根據《建築物管理條例》第 34I 條，就大廈公用部分強制執行共同業主在公契下賦予的權利。因此，《時效條例》並不適用。不論逆權管有人最初是否大廈公契的訂約方，他在取得公用部分的所有權後，也須遵守公契的限制性條文。因此，通道巷的任何佔用者（包括租戶）都受大廈公契約束，故不能在排除大廈其他共同業主使用的情況下佔用通道巷。在此前提下，法院裁定，禁止租戶使用通道巷作私人用途的強制令有效，並命令租戶還原店舖外牆。

不過，在不足一年後，上訴庭卻在另一宗案件 Wong King Lim v Incorporated Owners of Peony House ([2013] 4 HKC 295 「牡丹大廈案」) 准許非大廈業主對公用部分的逆權管有申索。此案中的逆權管有申索人自 1988 年佔用了稱為「小巷」的一幅土地上的一個構築物超過 20 年，並在該處經營業務。不過，該小巷其實是大廈的公用部分，在大廈圖則中稱為「後巷」。小巷有兩個出入口，申索人在一邊安裝了鐵門，另一邊安裝了鐵閘，從而在大廈兩邊阻隔了從街道進出小巷。上訴庭指出該申索人不是大廈的其中一個業主，並非大廈公契的訂約方。由於申索人能成功地證明他曾針對每一名業主（及業主立案法團），實質管有有關後巷，並具有管有該後巷的所需意圖，因此在《時效條例》下的相關期限過後，大廈共同業主對於被侵佔公用部分的所有權已終絕，大廈共同業主（及法團）對於被侵佔的公用部分再沒有任何權利，因此沒有理據向逆權管有人強制執行該大廈公契。

有見及此兩宗案件在類似情況下卻有不同的裁決，就非大廈共同業主的人，究竟可否就大廈公用部分提出逆權管有申索似乎未有定。緊接著牡丹大廈案後，高等法院、原訴法庭在 2013 年 8 月 9 日頒布判詞的 Yeung Mau Cheung v Incorporated Owners of Ka Ming Court, Castle Peak Road ([2013] 4 HKLRD 211) 中跟隨了牡丹大廈案的裁決。在此案中，自約 1969 年十月起申索人佔用了大廈兩個公用部分，經營了一家小食店，該商店有自己的供水和供電，並劃出了一個存貨區。兩個部分都以木板包圍，其後改為用金屬閘門包圍。1983 年，另一申索人則接管了該店舖。在約 2009 年，大廈地下要改建為一個大型購物商場，因此業主立案法團打算就該些公用部分向申索人展開訴訟，於是申索人以「逆權管有」為由，要求獲得該些部分的佔有業權。法團則提出反申索，否認其對有關公用部分的所有權已在《時效條例》下被終止，並依賴公契條文及《建築物管理條例》第 34I 條，向法庭申請空置管有權及禁制令。原訴庭判定該案的申索人自 1969 年十月起已實質管有有關公用部分，並具有管有該公用部分的所需意圖，因此已獲得有關土地的佔有業權。本案申索人從未成為大廈的共同業主或公契的訂約方，因此不受大廈公契規定的約束，故從未訂立契約與大廈之業主共同使用、佔用大廈公用部分。此外，《建築物管理條例》第 34I 條從未禁止申索人聲稱擁有有關公用部分的佔有權，因此一旦申索人的逆權管有行為已經終絕了法團對有關公用部分的權益，法團就不再有權根據大廈公契規定的義務或《建築物管理條例》第 34I 條，強制執行任何索賠。

總括而言，上訴法院中就此類申索持有不同意見，第一種看法是任何時候不論是大廈共同業主抑或非共同業主，均不可逆權管有大廈公用部分；另一種看法則是非大廈共

同業主可以逆權管有大廈公用部分。由於兩種詮釋均是由上訴法院作出，法庭對於應否准許此類申索至今尚未有定案，有待終審法院日後的最終裁決。

### 第三類逆權管有案件 --- 大廈業主立案法團逆權管有大廈私人部分

最後一類在多層建築物發生的逆權管有案件，就是由大廈業主立案法團逆權管有大廈私人部分。例如即使大廈天台是私人擁有，但業主立案法團卻在大廈天台加建管理處。

在上訴法庭 明霸有限公司 訴 新蒲崗大廈業主立案法團及其他人一案 (*Shine Empire Ltd v Incorporated Owners of San Po Kong Mansion & Others* [2006] 4 HKLRD 1)，根據大廈公契，原告人明霸有限公司自 1987 年起擁有大廈天台的獨有管有權，並在天台上加建了一層樓面。不過，管理公司卻擁有通道權，可以通往天台的一些公共設施。原告人（或其前任人）從來沒有圍封天台，或限制其他人通往天台。明霸有限公司之後於 2001 年向法院申請要求管有天台，而大廈的業主立案法團則以它已經逆權管有大廈天台 20 年提出抗辯。

在該宗案件中，上訴法庭表示由於業主立案法團在公契以及《建築物管理條例》下的法定職權是管理大廈公用部分，並確保大廈公契獲得遵從，而一般來說，公契都會列明業主享有其單位/部分的獨有擁有權，有權獨有使用、佔用或享用，因此，法庭不會輕易裁定某個業主立案法團會意圖違反公契，將私人物業據為己有。不過，法庭最終考慮的問題，依然是在審視案件的所有情況後，業主立案法團的行為可曾發生？即它可有取得大廈私人部分的實質控制，並有意圖將該大廈私人部分據為己有和使用？

同樣地，在 Loyal Sail International Limited 訴 偉倫大樓業主立案法團 (DCCJ 706/2014) 一案中，法團亦未能證明它具有排除包括擁有人在內的所有其他人而管有大廈私人部分的意圖。即使法團錯誤地以為所佔用的部分是大廈的公用地方，法團曾經在進行沖廁水供應系統的工程時意識過要向露天庭院業主取得許可，故此法庭認為法團是知道露天庭院是私人地方並得其默許，因此未能成功提出逆權管有。

另外在 福榮大廈業主立案法團 v. MA HING CHING DCCJ2356/2015 中，該案的爭議牽涉大廈地下電梯大堂右側電梯與樓梯間的士多房及現時管理處的位置。根據法團的案情，法團自大廈成立以來，一直使用現時管理處的位置，直至約 2015 年業主後人於管理處出現，並表示該管理處的位置為他所擁有。在土地註冊處查冊後，法團方知道該管理處位置屬於離世的業主於 1983 年購入該士多房。由於該業主及其家人的一家多年來並無向法團提出該管理處部份為他們所擁有，因此認為法團及該業主及家人均於多年來錯誤地以為該管理處為大廈公用部份。由於被告人及/或其母親多年來一直未有聲稱其為該管理處部份的業主，因此貴法團以逆權侵佔為由，藉此望取得該管理處部份的管有權。

而另一方面，業主後人在 1983 年從大廈發展商處買入士多房時，已清楚該管理處部份屬於她，亦從發展商取得管理處外大閘的鎖匙。在約 1985 年，該業主後人均稱能記得當年業主在一次晚飯時提議將鎖匙交予管理員以供他休息，。因此，被告人認為馬

業主一直知道管理處前部份屬她擁有，而業主及其家人一直在知情的情況下同意讓法團使用該管理處部份，直至其人於2015年要求收回該管理處部份為止，因此認為法團逆權侵佔理據不成立。法官認為雖然與訟雙方的證供合理，而且各自證供本身亦無不一致的地方，但卻在衡量哪方證供較有可能時，法官選擇相信該業主後人一方的證供。

換言之，業主立案法團作為獨立的法人，原則上似乎有可能在此類案件中成功取得逆權管有，只是在上述提及的案件中，法團所提出的佔用行為，並未足以構成逆權管有。再者，由於按常理而言，業主立案法團逾越其法定權力和職責範圍進行逆權管有是不太可能的，因此要確立此類型案件的逆權管有，或需更強力的證據。

## 結語

經過多年發展，其實逆權管有的相關法律原則在一般情況下已經相當清晰。不過，於大廈管理的情形下，相關法律原則卻相對模糊：原則上，大廈共同業主及非大廈共同業主均可逆權管有大廈公用部分（仍有待終審法院將來的裁決），而業主立案法團亦可逆權管有大廈私人部分。

逆權管有的門檻看似簡單，但實際上申請逆權管有並不容易，一定要提出適合而且有力的證據。事實上不同案件中一個極微小的差異，都有可能帶來不同的裁決。

最後，現時逆權管有制度將面臨重大變化，法律改革委員會於2014年公布《逆權管有》報告書，建議現時佔用土地逾十二年即可申請成為業權人的期限降至十年，但其後佔用人需通知原業主，兩年內無反對可申請為新業權人，但建議須在《土地業權條例》完成修訂後才可落實。有關建議需待政府決定是否實行，故未有時間表。

- 全文完 -

註：本文所提供的資訊僅屬一般資訊，並不構成相關法律的完整陳述，亦不應被依賴為任何個案中的法律意見或被視作取代法律意見。