

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 26 July 2016 (Tuesday)
Page : D5

Property

樓市
論壇

讀者
來稿

逆權侵佔存漏洞 港宜效英改革

香港的私人土地權益主要沿用自 1844 年採用的契約登記制度。直至十九世紀末，世界各國漸漸改革為業權登記。英國早已引入業權制，並在土地登記法例上改革其逆權侵佔與地界治理的漏洞。

跟隨英國法律系統在香港，至今沿用英國已丟棄的舊土地法例，容許逆權侵佔土地。據法律改革委員會 2014 年報告稱，香港沿用的契約登記，在英國只算「未登記」的土地，所以主張繼續容許逆權佔地。但在英國容許佔地的法例已收窄，需要「霸地」10 年之後通知登記業主是否容許，再等兩年才能成功。

而報告又稱，要待香港有業權登記之後，才提議實行相類似的法規。此項「十加二」的英國逆權佔地土地法例於 2002 年完成改革。

實行業權登記 才有轉機

至於地界糾紛，現今科技發達，能細量髮絲萬分一至納米。而土地測量師紀錄地點坐標用毫米，那麼早年地界紀錄誤差卻有整米之闊，這是由於法律的地界可以無限幼細，但契約內描述紀錄的地界則無精度要求，可粗可幼。

今日經常發生的重定地界，代表業主的測量師需與政府的同業，在幾米的地界內各自給予意見。若地段本身誤差稍大，則成僵持狀態。每每是心急發展的業主投降了事。如遇到地段本身誤差數米更甚，小業主則望門興歎，需由有能力的大業主與政府商議，才能有更公平的處理。

逆佔土地與界綫糾紛，在其他發達地區多年前已立法處理，但唯獨香港要「麻煩」專業人士，以及政府官員盡心竭力，而損失的金錢由業主支付，損失的時間由社會承受。

但政府政策部門已明確表示，以現時立法的困難程度，實在愛莫能助，要待他朝一日香港能實行業權登記，問題才有眉目。

(文章經編輯刪節)

■香港測量師學會土地測量組主席
鄧康偉博士測量師