

逆權侵佔的  
法律理據



3  
如何申請  
逆權侵佔?  
自己土地  
自己保護



BENNY KONG & TSAI SOLICITORS  
江炳滔律師事務所

# 序言

逆權侵佔，  
一種另類方式可使人獲得土地擁有權，  
其性質是什麼，如何達到？  
如果你是業主，有否方法防止別人侵佔  
自身土地？

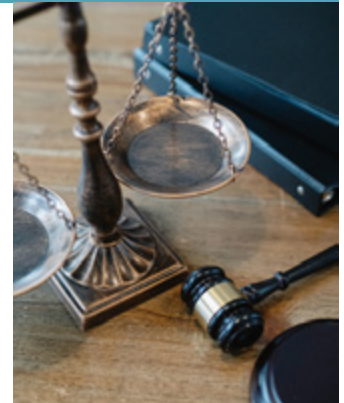
本冊子旨在就以上範疇，略作分享。



# 目錄

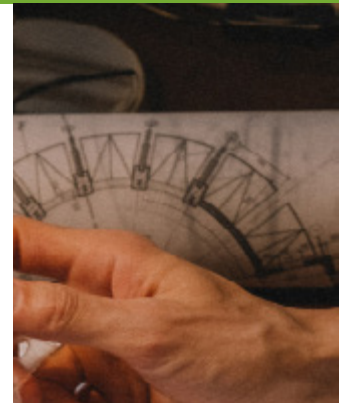
## 逆權侵佔的法律理據

1. 逆權侵佔的可能性
2. 逆權侵佔申請的證據組織
3. 大廈公用地方可否被逆權侵佔？
4. 申請逆權侵佔的抉擇



## 如何申請逆權侵佔？

5. 逆權侵佔 - 派遞入稟狀
6. 逆權侵佔與丈量土地
7. 逆權侵佔的官司和基本開展程序
8. 逆權侵佔——案件之正確開始



## 自己土地自己保護

9. 逆權侵佔申請的性質
10. 反逆權侵佔
11. 慎防逆權侵佔





## 逆權侵佔的 法律理據

# 逆權侵佔的可能性

在香港，尤其在新界，有不少土地被荒廢。其中原因，那些土地位置偏遠，經濟效用不太高，而在上一代的持有人離世後，其後人也未必知道其存在。

那些土地很多時候會被附近的村民佔用，例如用作耕田，處理廢車。

在很多的情況下，在長時間的佔領後，法庭會頒令佔領者成為土地的新擁有人。這就是所謂的逆權侵佔。

要達成此效果，是要向法庭作出申請的，但在構想此前，先要問問自己是否已符合了以下先決條件：

1. 持續佔領了多久，依《時限條例》，如是私人土地，要至少 12 年（自 1/7/1991），政府土地則是 60 年；
2. 在上述的佔領的時段中並沒有被現時土地業主反對過；
3. 佔領者存有視該土地為自身的土地的意向，要以各種人證物證於日後向法庭交代及說服。



## 逆權侵佔申請的證據組織

逆權侵佔是一嚴重的申請，要求法庭在閣下霸地很長一段時間後，把土地的擁有權從原有業主轉到閣下手中。

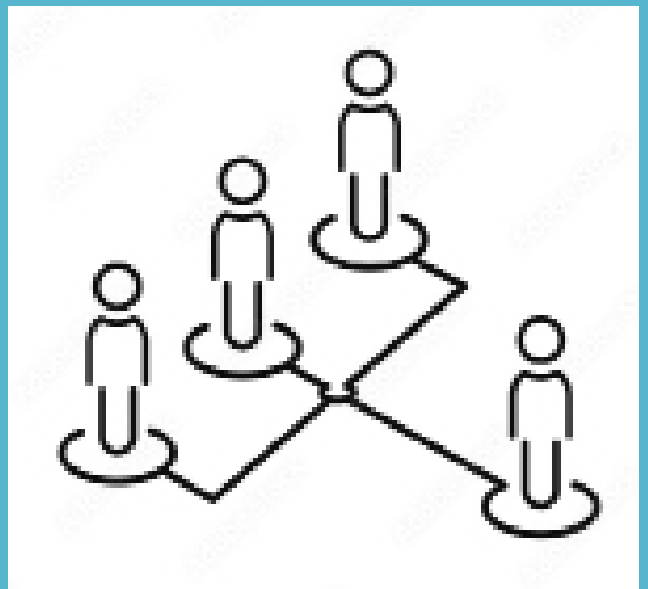
因為有人會因此失去土地擁有權，事態嚴重，即使在申請上原有業主沒有抗辯，法庭也有很高的證據要求去作出其決定。

其中一樣需要有效組織的證據是去向法庭證實，閣下有效佔領了土地，視為自己的土地而一直拒其他人於千里之外。

在組織這佔領 12 年的故事前，閣下可拿出以下的證據：

1. 圍封土地拒人進入的證據；
2. 代原業主支付土地各項費用的證據；
3. 閣下名字以業主身份出現在其他公文的證據。

這些證據，要巨細無遺，時序清楚，否則難以為法庭所信納。



## 大廈公用地方可否被逆權侵佔？

香港土地昂貴，居民住宅面積不大。

有些時候，居民也會佔用了其他地方，也不是新鮮事。

這些情況，在舊式多層住宅大廈也很常見，當中業主小則將鞋等雜物放在自家門前長期存放，多則將自家門前一部分公共走廊用鐵閘圍封起來，禁止他人出入。

年月飛逝，過了超過十二年，那些業主能否有可能成功申請逆權侵佔，把佔有的土地正名，成為自己名下的土地？

依現行案例，要成功這樣申請，並不容易，因受制於兩點：

1. 各業主自購買樓宇後，已承繼上任業主義務，受大廈公契管制，不可佔有公共地方；

2. 從法理角度，大廈公共地方是所有業主共同擁有的地方，因此道理上不能構成你侵佔了「自己」的地方從而喪失了逆權侵佔的基礎。





# 逆權侵佔的 法律理據

## 申請逆權侵佔的抉擇

申請逆權侵佔，取代登記業主的權利，其實不是只需申請這麼簡單。

其實，由頭到尾，都是一個訴訟，你做原告人，登記業主是被告人。

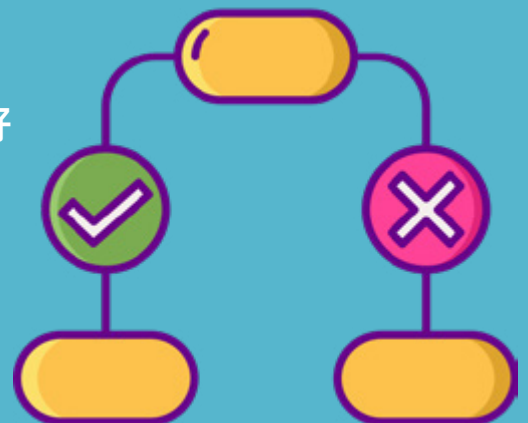
你的申請，法庭文件，是要被派送給被告人的。

上佳情況，土地或因太偏遠，在原業主去世後，其後人也忘記了該土地的存在，這樣便是你同法官的單獨申請。法官滿意，便可得此土地，就算未能成功，你對土地的佔用也未必會引起原業主後人的注意，你或可終身繼續佔用土地。

但是，在很多的情況下，官司一開打，你多年的佔用情況也為原業主或其後人所知悉。他們會和你打官司，如稍有不慎，例如佔領使用早被人反對過或土地是祖堂地，有機會敗訴之餘，更會被人反告，求法庭命令將你逐出土地，喪失家園。

另一方面，如果敗訴，更有機會要承擔對方的律師費。

因為，各人如想申請逆權侵佔，應先做好土地查冊，取得足夠意見才開始申請。



## 逆權侵佔 - 派遞入稟狀

逆權侵佔，如前提及，是一場官司，有原告人（申請者）和被告人（註冊業主）。逆權侵佔的啟動，可由律師撰寫入稟狀（傳訊令狀），呈交入法庭，開始案件。

在取得法庭蓋章的傳訊令狀文件後，要繼續案件，就要向對手派送傳訊令狀文件，是要告知對手閣下在告他，否則，如沒有派送文件成功的證據，法庭是不會繼續處理案件的，亦不會取得土地權益的頒令。

### 派送的地址

法庭基本接受的派送傳訊令狀的方法包括親身面交，掛號郵寄及投入信箱。但是，無論選用以上任何一個方法，你必須先有一個被告人的地址給你派。

這個地址又是什麼，是不是很简单的是指你佔領了的土地的地址，把法庭文件送到此地址上？當然不是，這個地址是以被告人個人

而言，其常用或是最後為人所知的地址。你佔了他人土地，他人應該不是住在這裡吧？

這個地址是如何被找出？佔領人未必認識土地註冊擁有人，如何知道他地址，找人打探？其實，最簡單的方法也是可安排律師去查冊該土地的註冊文件，尋找他使用的地址。

但是，在進行土地查冊時可能會發現很多複雜的問題，例如：

1. 土地原註冊人已去世而土地擁有權繼承未有定論；
2. 土地原註冊人一直只使用有關土地上地址

或又要一些特別方法去處理，也會衍生其他派送文件的可行方法。



## 如何申請 逆權侵佔



# 逆權侵佔與丈量土地

逆權侵佔嗎，除了要滿足很多法律要求，也有很多實務上的技術要求，也要和不同的專業合作。

如果閣下佔領的是一分层大廈的某單位，那麼事情會很簡單，被佔領的東西也夠易為法庭所確認。

但是，也在很多的情況下，被佔領的是一塊塊的土地，邊界難以單以文字使之清晰。

因此需要土地測量師，依政府存檔圖片，丈量出實際地界再丈量出佔領部分，與之相比較，以助法庭定出批准逆權侵佔的範圍，否則，法庭難以做出判決。





## 如何申請 逆權侵佔

# 7

## 逆權侵佔的官司和基本開展程序

在香港，有很多人霸佔土地，有些人霸佔荒廢了的新界土地，而土地註冊業主，不知什麼原因，例如身故，而不知道，而土地註冊業主的後人也可能遺忘了該土地的存在（如太偏遠）。

有些人則霸佔市區分層單位，這可能是原先註冊業主身故而又沒有後代，而單位則被丟空給其他人進入之而霸佔了。

這些人霸佔了一段日子，即大概十二年之後。在這段時間，他們把土地視為己有，換鎖抑或自加圍欄圍封土地，拒絕其他人進入，又沒有收到反對。

之後，他們意欲申請逆權侵佔，得到土地的擁有權，將自己的名字加註上土地註冊處的記錄上。但是，我們必須要知道，申請逆權侵佔不是向土地註冊處申請的。

申請逆權侵佔，是一場訴訟，在高等法院或區域法院開展（視乎土地價值）。即便是沒有人反對，

也是一場官司。

在這一場官司之中，申請逆權侵佔者是原告人，而原有土地註冊業主則成了被告人（除非是原有業主先發現你佔領了土地而先入稟要求你交出土地管有而作為原告人而你反告逆權侵佔以自己的權利凌駕，註冊業主則成為被告人）。

經律師開始逆權侵佔官司，首先最重要是鎖定正確的被告人。否則一切也是白告。要鎖定，首先要查清楚自己佔領的範圍是如何，牽涉單一業權抑或牽涉多位人士的業權。

進而，把正確人士，正確姓名列為被告人。如在查冊後得知此人已去世，則其遺產執行人或其他代表會成為被告人。

這是一小心細緻的行為，因如果告錯人，很可能在後階段先為法官所發現而直接判敗訴，浪費金錢和時間。

## 如何申請 逆權侵佔

# STAR 8

## 逆權侵佔 —— 案件之正確開始

逆權侵佔土地，對一般大眾而言，就以私人土地為例，是霸了土地超過十二年，便可作出申請，申請把土地據為己有，變為自己名下。

如先前提及，要構成這個條件，在法理上還有要求，例如一直以來業主沒有對佔領表示反對，亦或是有視土地為己有的行為。

在此暫不提及這些法理上的要求，其實就算已滿足了這些法理上的要求，開展逆權侵佔的案件，其實也有其他技術點要注意，否則，就算在法理上如何成功，案件最終也會失敗的。

一、正確的土地確認。如果閣下佔領的是一大廈的單位，那麼這不是大問題，因大廈單位的土地已有明確的界定，省下不少功夫。但是，在很大部分的案件中，被佔領的多是一塊在郊外的土地。由於在廣大的荒野中，各土地在肉眼未必能見到有明確的分界線。如果不能，

在開案之前，便要委聘測量師勘察，其會依據土地文件，量度出被你佔領的土地的範圍，是否在單一土地上，或是佔領範圍在多於一塊土地，甚至牽涉政府土地（如要逆權侵佔官地），佔領要求很不同了。

提早尋找測量師的費用也不會浪費，因在逆權侵佔空地而非單位，就算在開案後，也要找測量師，因法庭一般要依賴測量師圖紙定出佔領範圍。

二、正確的被告人。確認出佔領了那土地後，就可開始準備入稟狀開始案件，自己作為原告人自然要找出正確的被告人，這也有一些學問。例如，如牽涉原居民的祖堂地，被告人會包括其司理；有一些情況，會顯示原業主已過身，但土地未被繼承，則可能一大群後人及遺產執行人也為被告人。



自己土地  
自己保護



## 逆權侵佔申請的性質

很多人認為逆權侵佔申請只是一個向土地註冊署（俗稱「填土廳」）的一個遵例註冊程序。

很多人認為，以私人土地而言，我只要「霸」地超過 12 年，就可以簡單入紙申請，按程序取得該土地的擁有權，即是轉作自己名。

逆權侵佔申請是一場正式的官司，並不只是入紙註冊自己的名字。

入稟後，申請人會成為原告人。

案件也會有被告人，他就是有關土地的現在註冊業主。

你必須要告知他的申請，把你的申請文件（俗稱「狀紙」）派送給他。你不能在申請內容欺詐，而他也可抗辯反對你的申請，反駁你的申請內容。

但是，很多情況下，也可使用快速簡易判決申請，在入稟後，及派送後，如無人回應，在清晰無爭辯的情況下，可申請簡易判決。可於三至四個月取得判決，不用呈交文件證據。





自己土地  
自己保護

10

## 反逆權侵佔

逆權侵佔是很多沒有土地房屋的人的希望，他們希望在長期入住一個地方之後，在業主不察覺，或是在業主（如已離世）的親人不察覺的情況，在佔用多年後，申請逆權侵佔。

因為，現作為業主，如有安排某些親人免費長期入住自己名下的物業，便要格外小心。

因為，就算侵佔理據不足，也會造成訴訟，引發不安和費用。

以下有些方法，可能減少以上情況。首先，可以要求入住者，即使是親友，也在律師見證下，簽定租約，即使租金不高，以清晰關係。

如多年沒有處理以上問題，事態緊急，就可要求律師發出律師信，否定任何侵佔關係。



# 自己土地 自己保護

## 慎防逆權侵佔

香港土地價格昂貴，如能擁有，就能致富。但是，奇怪的是，又有很多佔領土地的事件發生。如果佔領長久，就可形成逆權侵佔。

這是很嚴重的事，因如有人已擁有逆權侵佔的基礎，即如佔領了私人土地多於十二年，那麼他的權力便可凌駕於你（原業主）之上，那時作正式反對也未必有用。

為何自有土地也不知道而讓人白白佔領也不知道，這可能是因土地是先人購買，位置偏遠又零碎，而先人去世後也沒有清楚告知後人，直至有人入稟逆權侵佔申請後，方才得知，為時已晚。








## 民事法律系列書籍

1. 實務法例
2. 授權書
3. 逆權侵佔的法律理據
4. 平安紙
5. 無爭議遺產承辦
6. 遺產
7. 警告信
8. 婚姻及資產
9. 大廈管理



### 聯絡我們

江炳滔律師事務所有限法律責任合夥

(Since 1996)

t : 852 3105 5111

f : 852 2519 3610

[www.bkgp.hk](http://www.bkgp.hk)

[gp@bk.com.hk](mailto:gp@bk.com.hk)

香港告士打道 160號

海外信託銀行大廈19樓B室