

參閱文稿

北京華研有限公司
香港大風出版社

No. 2023~11

2023年6月14日

安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏。¹

逆權侵佔 ⇨ “佔屋運動” ⇨ 政府整治空屋

中信泰富經濟研究部 梁曉

疫情阻礙國際往來，有海外華人長時間沒回家，突然發現房子被“佔領”，而且一時半會兒還要不回來？不僅在西班牙，還有澳大利亞，國內社交網絡轉載，網站媒體加入討論，天方夜譚吸引眼球。²

¹ [唐]杜甫：《茅屋為秋風所破歌》。

² 〈西班牙法律允許強佔住房：有華人三年沒回西班牙房子遭強佔……為啥會有這樣規定？〉《羊城晚報》金羊網 2023年3月30日；〈震驚！人在國內，華人澳洲豪宅被強佔！百萬財物遭洗掠，警方竟無計可施！澳洲奇葩法律：“逆權侵佔”可以白撿他人房產……〉，澳微幫網站 2021年12月11日。

一、普通法系的“逆權侵佔”

逆權侵佔 adverse possession，又譯反向佔有，“是普通法系中獨有的概念，是指佔有方可以通過佔有這一行為，佔有他人土地，在達到法律設置的時間後，佔有人即可取得土地所有權。”³ 譬如，香港發展局官方簡介“逆權管有”即逆權侵佔，重點就是時效：“逆權管有是時效法律的一部分。根據《時效條例》第 347 章，如私人土地被他人佔用，土地業權人提出訴訟收回土地時，有關訴訟必須於訴訟權產生之日起 12 年內提出。一般而言，當土地擁有人已中止使用土地，而佔用土地的人士已取得對該土地的管有，訴訟權便產生。”⁴ 換言之，私人土地或房產，甚至通道、樓梯間，如果被連續佔用超過 12 年，其所有權人逾時未提起訴訟明確表示要收回，就很可能會喪失業權，具體由法院根據每個案例的實際情況而判定。

2021 年 9 月發展局局長黃偉綸答香港立法會議員提問：“關於逆權管有的法定機制與《基本法》下保護私有財產條文（即第 6 條及第 105 條）的關係，本地法庭曾就此作考慮。⁵ 法庭認為，香港目前沿用契約註冊制度，業權以管有為基礎，並非以註冊為基礎，契據文件的註冊只

³ 魯晁瑋：〈逆權侵佔與時效取得的法律思考 — 以 Van Valkenburgh v. Lutz 為例〉，〈北方經貿〉2017 年 8 期 44~46 頁。

⁴ 〈逆權管有 Adverse possession〉，香港發展局網站。“收回土地財產的訴訟，不得在訴訟權產生的日期起計滿 12 年後提出，但政府土地例外；政府土地的時效期為 60 年。當業主已被剝奪對土地的管有權而逆權管有人又已取得對土地的管有，時效期便開始計算。”（〈《逆權管有》香港法律改革委員會報告書〉，香港法律改革委員會 2014 年 10 月 20 日）

⁵ 裕傑發展有限公司訴律政司司長及其他人（Harvest Good Development Ltd v Secretary for Justice and others [2006] HKEC 2318）。— 原文註

作紀錄而非保證業權。法庭亦指出，逆權管有機制多年來在處理土地業權問題時發揮實際作用，同時鼓勵業權人維護其土地權利和善用其土地，因此符合公眾利益，沒有抵觸《基本法》保障的私有財產權。”⁶

發展局局長鄭重引用的法庭判例 2006 年“裕傑發展有限公司訴律政司司長及其他人”就是大名鼎鼎的香港恆基地產附屬公司被逆權侵佔、上訴失敗、輸掉 12 萬平方英尺大埔農地案件。案中的農婦母女 1962 年起霸佔五幅毗鄰大埔翡翠花園的 12.1 萬平方英尺農地，到 1982 年已滿 20 年符合逆權侵佔要求，1990 年代恆基為爭回土地引發連串訴訟。興訟十幾年，2006 年終審恆基敗訴、申請司法復核也失敗，2007 年再換一個角度向高等法院申請司法復核仍被駁回。2018 年恆基斥資一億多港元，買回其中三幅地合共九萬多平方英尺，規劃為住宅用途。⁷大地產商真金白銀支付一億多，未計打官司+策劃運作 30 年花費的人力物力財力，雖然買回的只是被侵佔的大部分土地，總算為這場佔地“馬拉松”畫上一道休止符。

逆權侵佔在香港並不罕見，信手拈來媒體報道：2013 年〈工廈士多夫婦，逆權侵佔勝訴〉，⁸〈居民逆權佔地，贏荔園公司〉，⁹ 2015 年〈已

⁶ “逆權管有是時效法律的一部分，時效法律為不同類型的民事訴訟設立時限，原意是促使被侵權的人士盡早啟動訴訟程序，讓有關糾紛及早解決，為社會和經濟活動提供確定性。……”（筆者黑體加重；〈立法會四題：廢除逆權管有條文〉，香港發展局網站 2021 年 9 月 1 日）

⁷ 〈逆權侵佔勝訴，達 12 萬平方呎，阿婆贏恆基霸地〉，香港《太陽報》2006 年 1 月 6 日；〈恆基挑戰“免除令”遭駁回〉，香港《東方日報》2007 年 9 月 13 日；〈恆地斥逾億購回大埔浮農地〉，香港《大公報》2018 年 12 月 11 日 A19 頁。按香港法律，1991 年 7 月 1 日前侵佔的時限需超過 20 年；12.1 萬平方英尺，約合超過 1.1 萬多平方米。

⁸ “樓梯底開檔數十年，遇改建商場始遭迫遷”。（香港《文匯報》2013 年 8 月 10 日 A13 頁）

⁹ 香港《文匯報》2013 年 11 月 13 日 A24 頁。

故女星梅綺，物業被申逆權侵佔〉，¹⁰〈姨丈託屋後失聯，老婦申逆權侵佔〉，¹¹ 2016 年〈通道鋪霸佔七成官地，阻裕民坊重建〉，¹² 2018 年〈老婦申逆權侵佔唐樓後梯，結果得四鐵櫃〉，¹³……再看 2002~2013 年市區和新界物業逆權侵佔案件的結果統計，總計 180 項判決中，既有擅自佔地者勝訴，也有業主勝訴的。（見文末附表）

不僅在香港，“從英美普通法的角度檢視，其法理基礎在於物盡其用，而為使土地不致荒廢，便於土地的開發利用以期發揮效益之目的，同時也告誡地主有維護地上權的責任義務。”在實際操作上，“美國各州大致支持地上權可經‘逆權侵佔’之立法用意，雖說各州規定稍有差異，基本上要件相同”。¹⁴

二、大陸法系的“取得時效”

大陸法系國家的成文法也有類似的法規。取得時效 *Usucapio*（英文 *Acquisitive Prescription*）又譯時效取得。“取得時效制度源起羅馬法，後被法、德、日、瑞士、意大利等大陸法系國家繼受，……取得時效允許通過持續、公開、和平的佔有取得所有權。從表面上看，它表現為對**在所有權上睡眠**的權利人的一種懲罰，與民法保護私有財產的宗旨相

¹⁰ 香港《文匯報》2015 年 2 月 28 日 A10 頁。

¹¹ 香港《文匯報》2015 年 12 月 4 日 A11 頁。

¹² 文匯網 2016 年 4 月 26 日。

¹³ 香港《大公報》2018 年 6 月 23 日 A10 頁。

¹⁴ “其中幾點要件大致相同：一、實際佔有 actual possession；二、敵意佔有 non-permissive, hostile or adverse use of the property；三、公然佔有 open and notorious use of the property, or openly occupy the property；四、持續佔有 continuous use of the property；五、排他性佔有 exclusive use of the property。”（筆者黑體加重；張瑋心：〈論時效取得地上權〉，臺灣《軍法專刊》62 卷 3 期 162~183 頁）

違。……其背後肯定有一個比保護個人財產權更高的利益考量。”例如在羅馬法時期，主要價值之一就是“調節所有人和需要人之間的矛盾，平衡有餘與不足，鼓勵使用他人廢置之物，以使物盡其用。伴隨羅馬帝國擴張史的，是流血、動亂和不斷增長的物資需求。對物尤其是土地的充分利用，是**經濟恢復的根本**，是戰爭得以繼續的基礎。……”¹⁵

關於取得時效制度的具體規則和要件，甄增水梳理對照了公元前6世紀~公元7世紀中葉的羅馬法，拿破崙時期法國《民法典》為代表的近代民法，以及德國《民法典》和瑞士《民法典》為代表、始於20世紀初的現代民法，時間跨度超過兩千年，“對他人之物一定時間自主佔有，是取得時效制度永恆的主色調，時代的變遷不能使之有絲毫減色。”演變至今日，在適用的客體方面，“即使登記的不動產也不例外。”¹⁶

在大陸法系國家，取得時效無非有四大存在理由。其一，尊重長期存在的事實狀況；其二，避免年深月久造成法院審判的舉證困難；其三，不保護在權利上睡眠者；其四，彌補法律行為形式上的缺陷。¹⁷

¹⁵ 羅馬古代法時期，“《十二表法》第六表第三條規定：‘土地為兩年時效，其他物件為一年時效。’其主要特點是取得時效僅適用於羅馬市民，並對可以適用取得時效的物進行限制，不要求佔有人的善意和正當名義，時效完成的法律後果是佔有人可以保留佔有物”。（筆者黑體加重；甄增水：〈取得時效制度在大陸法系中的演變〉，《南京大學法律評論》2011年1期151~162頁）

¹⁶ 值得一提，在演變過程中“時效完成所需時間的多樣性規定，說明了其純粹屬於技術領域。”（甄增水：〈取得時效制度在大陸法系中的演變〉，《南京大學法律評論》2011年1期151~162頁）

¹⁷ “相應地，美國學者對反向佔有（即逆權侵佔）制度的存在理由有四種說明模式。效率~人格模式對應於‘尊重長期存在的事實狀況’。其辭曰：隨著時間的推移，反向佔有人對目標不動產的感情越來越深，而漫不經心的所有人對該不動產的感情越來越疏。反向佔有人在不動產上享有更高的個人價值。時效模式對應於‘避免年深月久造成法院審判的舉證困難’。其辭曰：隨著時間的推移，不同權利主張人之間的產權爭議的

有源遠流長的法律基礎作為土壤，¹⁸ 每當遇到合適的時機，逆權侵佔或時效取得就會蓬勃發展，甚至席捲各國成為“運動”。

三、佔據空屋運動

“佔據空屋運動 (squatting movement) 是一種社會運動，旨在佔用閒置土地、臨時或永久廢棄的建築物，作為農田、住房、會議場所或社會和文化中心。其主要目的是聲討控訴，同時呼應社會運動參與者們認識到的實現住房權的經濟困難。……佔據空屋運動被一些作者視為 1960 年代後期出現的新社會運動 (New Social Movement) 之一。”¹⁹

審理會越來越不準確，出錯的風險不斷增加。開發模式對應於‘不保護在權利上睡眠者’。其辭曰：允許反向佔有可促進經濟發展，避免資源浪費。管理模式對應於‘彌補法律行為形式上的缺陷’。其辭曰：可把反向佔有視為彌補微小產權缺陷的有效辦法。”（徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第 153 條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020 年 2 期）

¹⁸ “英美作者在談到反向佔有制度的起源時，並不把它與羅馬法掛鉤，甚至撇清它與羅馬法的關係，遠的把它的起源追溯到《漢穆拉比法典》，近的把它追溯到 1275 年的《威斯敏斯特法》，”（徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第 153 條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020 年 2 期）

巴比倫王朝約公元前 1792~1750 年的《漢穆拉比法典》“第 30 條：里都或巴衣魯因其義務繁重，離棄其田園房屋，其後他人取其田園房屋而代之服役，已屆三年，倘彼歸而要求其田園房屋時，不得交還之。取其田園房屋而代其服役者應擔負軍役。第 31 條：倘彼離去僅一年即歸，則應交還其田園房屋，由其自服軍役。”（《外國法制史資料選編》上冊 24 頁）

¹⁹ 擅自佔屋者為 squatters，佔據空屋運動又稱 squatters' movement。（Julia Ballesteros-Quilez、Pablo Rivera-Vargas 和 Judith Jacovkis：“Counter hegemony, popular education, and resistances: A systematic literature review on the squatters' movement”，美國國家醫學圖書館（NLM）網站 2022 年 10 月 20 日）

佔用空置房屋和建築物以滿足住宿等需求的做法起源於 1960~70 年代初期的英國，“該運動迅速傳播到丹麥、荷蘭和德國，每個國家都有不同的細微差別。……德國佔屋的第一波浪潮與 1968 年的學生運動有關。第二波佔屋浪潮始於 1978~79 年，當時政府宣佈在柏林舊區設立重建區；情況變得令人憤慨：當無數的公寓空置時，住房需求猛增。在這種情況下，佔屋運動再次出現，首要目標正是受這些重建計劃影響而空置的房屋。……佔據（荷蘭語 *Krakers*）在阿姆斯特丹的年輕人中非常受歡迎。多年來，荷蘭已成為歐洲佔據空屋運動最穩定的國家，因其找到了對話的態度和當局的支持。”這些支持包括：第 12305 號法律——規定一處房產只能閒置一年——的實施；又如，阿姆斯特丹市政府公佈了一份可居住房屋的目錄，如果業主既丟空房屋，又達不到對房屋進行最基本維護的要求時，房產就會被納入目錄。²⁰

徐國棟梳理了荷蘭佔據空屋運動發展及衍生的社會和治安問題、相關的立法過程和關鍵的法院裁決：1964 年發生首次佔據空屋運動；1971 年最高法院裁定佔屋者也享有住房安寧權（即阻止他人違背佔有者意志隨意進入的權利），體現“人權高於財產權”；1981 年頒佈《空置法》*Leegstandswet*，詳盡條款賦權市政機構，干預迫使房屋所有人出租空置房；1994 年《荷蘭刑法典》429 條新增處置佔房者的條款，唯其適用條件均為空置不足一年的房屋，“等於允許佔房者佔據空置一年以上的房屋”；2010 年頒佈《強佔與空置法》*Wet Kraken en Leegstand* 將佔屋列為犯罪行為，但《荷蘭憲法》仍把住房權看作一項人權，為投機而囤房被視為非法；隨後，2012 年的一個裁決裁定房主為拆房而驅逐佔房者

²⁰ Julia Ballesteros-Quilez、Pablo Rivera-Vargas 和 Judith Jacovkis: “Counter hegemony, popular education, and resistances: A systematic literature review on the squatters' movement”，美國國家醫學圖書館（NLM）網站 2022 年 10 月 20 日。

行為違法，應運而生雙方事先磋商“反佔房協議”——由可能的佔房者作出允諾，在房主需要出售、出租或拆除房屋時立即騰房。²¹

德國、荷蘭和丹麥等，以及近年的佔屋新聞熱點西班牙，是大陸法系國家；而英美法系的英國則是佔據空屋運動的主要發源地。“一個例子是 1945~46 年在英國由退役軍人組織發起的佔領前軍營浪潮。”²² “一些從戰場歸來的老兵無屋可居，遂佔據了英國南部一些大城市的空屋。爾後，佔據空屋運動蔓延開來，於 1960 年代達到高潮。到 1975 年，英國約有五萬佔據空屋者。佔據空屋運動旨在**實現居住正義**，讓富人空置的房屋給無家可歸者居住。依據英國 1980 年《時效法》，房屋所有人的返還請求權必須在 12 年內提出，而佔屋者在住滿空屋十年後，可以申請變更房屋所有人登記。在兩年的申請期內若未發生爭議，佔屋者即可取得房屋所有權，房屋原所有人無權採取法律行動收回房屋。”²³

四、房屋空置稅

佔據空屋的始作俑者和追隨實施者多為民間力量，房屋空置稅則由政府直接主動出招，管治目標明確。

²¹ 1994 年“佔據空屋運動在荷蘭得到合法化，理由是‘與其閒著不如利用 Use it or lose it’。”（參見徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第 153 條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020 年 2 期）

²² “大規模佔據空屋的現象並不局限於 1940 年代。1960 年代末，一群尋求住房的人佔據了意大利的公寓。”（Hans Pruijt: “The Logic of Urban Squatting”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 2011 年 1 月）

²³ “但佔據空屋有鳩佔鵲巢之嫌，引起貧富兩個階級的激烈衝突，富人階級得勝，於是，（英國）佔據空屋行為在 2012 年後被宣佈為違法。”（筆者黑體加重；徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第 153 條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020 年 2 期）

加拿大溫哥華連環出擊的空屋稅，可視為一個典型。首先是 2017 年溫哥華市一級推出的“空屋稅 Empty Homes Tax”，旨在“將空置或未充分利用的房產歸還給在溫哥華生活和工作的人，作為長期租賃房屋”。就空屋稅而言，業主只能擁有一個主要居所。按 2022 年稅率，“被視為或宣佈為空置的房產將按該房產 2022 年評估應稅價值的 3% 繳納稅款”；2023 年該稅率將提昇至 5%。實施五年後，溫哥華市奏捷：2020 年被確認的空置房屋 49% 在 2021 年已轉為有人居住，2021 年的空置房屋總數比 2020 年減少了 20%。²⁴

再接再厲，溫哥華所在的不列顛哥倫比亞省（BC 省）2018 年開始徵收“投機與空置稅 Speculation and Vacancy Tax”——“旨在將空置房屋變成 BC 省人民的住房，並確保外國業主和主要以外國收入為主的人為 BC 省的稅收制度做出公平貢獻。”2019 及以後年度的適用稅率，外國業主和衛星家庭稅率 2%，其他加拿大公民和永久居民業主（非衛星家庭）為 0.5%。BC 省報功：2021 年度是該稅種實施的第四年“有 57% 的收入來自外國所有者、衛星家庭、居住在 BC 省以外的加拿大人和其他非 BC 居民所有者”超過 7800 萬加元可用於“可負擔房屋 affordable housing”項目。²⁵

²⁴ 課稅標的——溫哥華市境內非主要住所的住宅房產（Not-Principal Residences），或一年中出租時間不到六個月的住宅房產。“空置房屋稅是我們為期十年‘溫哥華住房戰略’的眾多行動之一，該戰略旨在解決住房危機並為溫哥華居民提供更宜居和負擔得起的住房。”（筆者黑體加重；“Empty Homes Tax”，“Purpose of the Empty Homes Tax”，Vancouver 政府網站）

²⁵ 2018 年該稅種剛推出時，稅率統一為“應納稅財產評估價值的 0.5%”；第二年即開始有針對性地加稅。（“Speculation and vacancy tax”，“How the speculation and vacancy tax works”，BC 省政府網站）衛星家庭，全年全球總收入的大部分並未在加拿大納稅申報表中申報的家庭。

2022 年度，加拿大全國範圍新增“未充分利用住房稅 Underused Housing Tax”稅率 1%，納稅標的是“加拿大境內空置或未充分利用房屋的所有權”，該稅通常適用於非居民、非加拿大國籍的業主。²⁶

此外，溫哥華還有基本的房產稅 Property Taxes（地稅），不同城鎮略有差別，2022 年度平均稅率約在 0.27% 左右。²⁷

簡單計算，2022 年一個外國人在溫哥華市持有一棟市價 130 萬加元、空置時間超過六個月的房屋，需交納的最高稅率為市級 3%+省級 2%+國家級 1%+基本房地產稅 0.27%=6.27%，²⁸ 乘以房屋評估市值，該年度的稅額近 8.2 萬加元；按 2015~20 五年溫市房價漲幅約 27% 倒算，²⁹ 幾年前房子買入價大數 100 萬加元。——如果繼續不管不顧每年“空屋”六個月，各項空置稅加總，**交上 12 年左右，³⁰ 就等於當初買房子的總價了！**而且，按上述稅率組合的權重，以往讓人聞之色變的房產稅，反倒成了細枝末節的零頭。

空置稅有用嗎？“有強有力的證據表明，空置房屋稅正在減少溫哥華空置住宅的數量。根據本市空屋稅項目收集的數據，經過 2017~21 五個年度，空置物業數量減少了 36%。……自該稅實施以來，超過 1.15 億加元的有關稅務淨收入已被用作支持溫哥華的可負擔房屋計劃。”例

²⁶ “Underused Housing Tax”，加拿大政府網站。

²⁷ 溫哥華的房產稅由市政費率 Municipal Rate 和教育費率 Educational Rate 兩部分組成。（“Vancouver Property Tax Calculator 2022”，WOWA 網站）

²⁸ 譬如 BC 省政府網站黑體字溫馨提示，BC 省徵收“投機與空置稅”，不等同於溫哥華的“空屋稅”，也不等同於加拿大全國的“未充分利用住房稅”，“您必須為每項稅款單獨申報”。（“How the speculation and vacancy tax works”，BC 省政府網站）

²⁹ “Vancouver Property Tax Calculator 2022”，WOWA 網站。

³⁰ 一山還比一山高。隨著 2023 年溫哥華市級空置稅從 3% 提到 5%，總稅率相應提高到 8.27%，預計稅額高達 10.75 萬加元。——只需要繳納 9~10 年的房屋空置稅，稅款總額就相當於買房錢了。

如“社區房屋補助計劃 Community Housing Incentive Program”。³¹ 而且，溫哥華的房價也應聲下降了。³² 見賢思齊，首都渥太華 2022 年批准通過了類似的“房屋空置稅 Vacant Unit Tax”，2023 年開始實施，稅額按財產評估價值的 1% 計徵。³³

加拿大各級房屋空置稅特立獨行？法國巴黎的空置稅不遑多讓。

法國 1998 年開始徵收房屋空置稅，³⁴ 稅額根據住房的勘定租金價

³¹ “外部數據也強調了空屋稅對溫哥華租賃住房供應的積極影響。加拿大抵押住房公司 (CMHC) 觀察到，引入空屋稅後，溫哥華的長期租賃市場發生了重大轉變，在 2018~19 年調查中，長期租賃公寓存量增加了 5920 套。CMHC 報告的租賃庫中公寓總數 2020 年繼續增加 2455 套，2021 年再增加 615 套。”（溫哥華市：“2021 Empty Homes Tax Annual Report”）從時間跨度看，2018 年起 BC 省實施的投機與空置稅，對減少溫哥華房屋空置應該也起到了雙管齊下的政策效果。

³² “溫哥華的房地產價格頂峰出現在 2017 和 2018 年溫哥華空置稅實施期間，因為它增加了溫哥華房地產市場的投機成本。”（“Vancouver Property Tax Calculator 2022”，WOWA 網站）追蹤當地房屋價格走勢，2017~18 年高位下滑後，大溫哥華地區獨立屋和公寓的平均價格 2021 年跟隨環球金融資產泡沫再度上昇，2022 上半年達到高峰後再次回落。（參考 William Li: 〈2023 年 3 月溫哥華房地產市場報告〉，JALH 網站 2023 年 3 月 22 日）2021 年房價重新上漲，也許是促使溫哥華市政府決定將空置稅率從 3% 再大幅提高到 5%（增幅高達 67%）的觸發點之一？

³³ 渥市房屋空置稅也以空置半年以上為限。“這是渥太華市用來解決居民可負擔住屋危機的工具之一，此項稅收的收入將用於支持可負擔房屋的新措施。”（“Vacant unit tax”，渥太華市政府網站）

³⁴ “最初，在應納稅的第一年（空置兩年之後）稅率為租金價值的 10%，第二年（空置 3~4 年）增加到 12.5%，空置四年之後增加到 15%。此後，空置稅的適用範圍大大擴張，稅率也有所提高。……2013 年，空置稅力度大幅增加。免稅空置期縮短至一年，稅率從潛在租金收入的 12.5% 開始，並在房產空置後的幾年內增加至 25%。法國政府還對人口超過五萬人的地方強制徵稅。”（筆者黑體加重；聯合國歐洲經濟委員會、Housing Europe 聯合會：#Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region, 2021 年，128 頁）

值來計算，按不同地區住房緊張程度分為兩類：1、空置住房稅 TLV (vacant housing tax)，由國家徵收，適用於位處“緊張地區 zone tendue”且空置一年以上的房屋，目前稅率是第一年 17%，隨後年度增加至 34%；2、空置房屋稅 THLV (housing tax on vacant dwellings)，主要應用在不適用 TLV 的地區，由各地市政府徵收，稅率可以因城市而異。³⁵ 學者 Mariona Segú 長期追蹤研究，自從法國引入了空置住房稅 TLV，減少空屋頗有成效：“該稅導致 1997~2001 年間的空置率下降 13%。對於最初空置率很高的城市，其作用更是加倍的。我們的研究結果還表明，大部分空置住房轉變成了主要住宅。……該稅在減少長期空置方面特別有效。”³⁶

法國相對於其他國家還有一項政策優勢——“法國的情況很特殊。所有居民，無論是租客還是自住業主都要繳納居住稅 (habitation tax)，這樣就可以清楚地計算空置單元。”³⁷ 原理不複雜，一名業主只能申報一項住宅作為自住用途，名下如果還有其他住宅、既沒有對應繳納居住稅的承租人，又無合理的原因申報，基本上可以劃入空置住房的範疇了。

重中之重是巴黎，原本就在“緊張地區”，適用較高的空置住房稅 TLV 稅率。不過，面對愈演愈烈的住房緊張情況，巴黎市議會仍覺得力

³⁵ “Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)”，法國政府官方網站。“（住房）緊張地區”的租金水平通常高於其他城市，人口超過五萬，城市化程度很高。巴黎、馬賽、里昂、波爾多、阿爾勒、圖盧茲等城市均在此列。

³⁶ Mariona Segú 和 Benjamin Vignolles: “Taxing Vacant Dwellings: Can fiscal policy reduce vacancy?” 慕尼黑大學 *MPRA Paper*, No. 85508, 2018 年 3 月 26 日。

³⁷ “空置稅設計的首要困難是衡量空置物業的存量。尤其是，空置單元和第二住宅之間的區別至關重要，而且各國的計算方式不盡相同。” (Mariona Segú: “Does the taxation of vacant properties improve housing affordability in cities?” 巴塞羅那大學 *IEB Report*, 2018 年 2 期 15~17 頁)

度不夠。巴黎從 2015 年開始對空置房屋徵收相當於公平市場租金價值 20% 的附加稅。2017 年 1 月再接再厲，巴黎空屋稅跳昇至三倍，達到市值租金的 60%。³⁸

德不孤，必有鄰。

澳大利亞墨爾本，“空置住宅土地稅 Vacant residential land tax”從 2018 年開始徵收。誰說西方文明不鼓勵告密？為全方位幫助業主如實申報空屋，“如果您懷疑業主未履行其義務，鼓勵您與我們聯繫並舉報。”並附舉報表格鏈接。³⁹不耽誤全國統一徵收的“外國業主空置費 Vacancy fee for foreign owners”2017 年 12 月實施。⁴⁰同時，還有墨爾本所在維多利亞州的“海外缺席所有者土地附加稅 Absentee owner surcharge”適用於在當地擁有房產、卻通常不居住的非公民或非永久

³⁸ 1999~2014 年間，巴黎的第二套住房數量躍昇 43% 達到 10.7 萬套，佔住房存量 7.5%。負責房屋和住宿事務的巴黎副市長 Ian Brossat 解釋，“控制住房佔用具有戰略意義。對第二套住房徵收更高的稅將鼓勵業主全年出租或出售，從而增加租賃供應。我們的目標是讓巴黎人受益。”（筆者黑體加重；Jérôme Porier: “A Paris, la surtaxe sur les résidences secondaires va passer de 20% à 60%”，《世界報》*Le Monde* 網站 2017 年 1 月 25 日）

³⁹ “政府對墨爾本內城區和中城區的空置房產數量感到擔憂，這項稅收旨在鼓勵土地所有者提供可供購買或出租的住宅物業，以便盡可能有效地利用墨爾本目前的住房存量。”該稅不同於土地稅、缺席所有者土地附加費和聯邦的“外國業主空置費”。（“Vacant residential land tax”，維多利亞州政府網站）

⁴⁰ 由海外人士持有的澳大利亞民用住宅，如果任一年度內居住少於六個月，將徵收此項費用。“作為澳大利亞政府綜合住房負擔能力計劃的一部分，本空置費於 2017 年 12 月引入。目的是作為一種經濟激勵措施，鼓勵外國業主出租他們的住宅並增加澳大利亞的可用住房。”（“Vacancy fee for foreign owners”，澳大利亞稅務局網站）為與維多利亞州的空置稅區分，俗稱為聯邦空置費。

居民。⁴¹

英國對空置房屋額外加稅（empty home premium）。英國房產稅正式名稱“市政稅 Council Tax”，由地區政府徵收，稅額不一，稅收用作支付社區的各種服務，如街道清潔、消防、道路維修、醫療及公立學校等等與居民息息相關的社區服務。在英格蘭和威爾士，如果房屋空置兩年或以上，加收額外的市政稅；如果空置十年以上，最高可能要徵收正常市政稅的四倍。⁴² 蘇格蘭則對空置一年或以上的房屋加倍徵收市政稅。⁴³ 英國的額外房產稅並非一蹴而就。譬如英格蘭的 BCP 管理區明確定義，“當一處房產不是任何人的唯一或主要住所（居住地）時，該房產即為無人居住。”當地從 2013 財年開始對空置兩年以上房產徵收 1.5 倍市政稅，逐步細分為空置兩年、五年、十年以上不同等級，再逐步調昇最高級別的懲罰性稅率（詳見表~1）。⁴⁴ 如何落實監管？還是鼓勵告密：布里斯托爾政府網站廣而告之：“可以使用〈市政稅查詢表〉，告知我們某物業無人居住或沒有裝修”並貼心附上填表鏈接。⁴⁵

⁴¹ 2016 土地稅年度，海外缺席所有者擁有的維多利亞州土地徵收 0.5% 的缺席所有者土地附加稅；2017 年稅率增至 1.5%；2020 年起再提昇到 2%。（參見“Absentee owner surcharge”和“Absentee individuals”，維多利亞州稅務局網站）目前，澳大利亞的維多利亞州、新南威爾士州和昆士蘭州，都相繼推出了這類只針對海外人士（維州和昆州為“海外缺席人士”）的土地附加稅。

⁴² “How Council Tax works: Second homes and empty properties”，英國政府網站。

⁴³ “空置房屋不給予市政稅折扣；對於空置一年或更長時間的某些房產，將市政稅提高 100%。”（“Council Tax: Discounts, exemptions and reductions”，蘇格蘭政府網站）

⁴⁴ “為應對全國住房短缺問題，政府鼓勵空置房屋的業主讓他們的房產可供使用。為了激勵這一點，房產空置的時間越長，市政稅就越高。”即使是空置不足兩年的房屋，也必須百分之百繳納市政稅，不能享受任何折扣減免。（“Council Tax: Discounts, exemptions and reductions”，BCP 管理區政務委員會網站）

⁴⁵ “Empty properties and council tax”，Bristol 政府網站。

表~1: BCP 管理區空置物業需繳納的市政稅比率變化

空置的時間長短	2013 年 4 月 ~2019 年 3 月	從 2019 年 4 月起	從 2020 年 4 月起	從 2021 年 4 月起
0~24 個月	100%	100%	100%	100%
兩年以上	150%	200%	200%	200%
五年以上	150%	200%	300%	300%
十年以上	150%	200%	300%	400%

這還不夠。英國市政稅分八個級別定額徵收，目前最高 H 級房屋（估值 32 萬英鎊或以上）一年的市政稅平均三千多英鎊，意味著很多頂級豪宅即使加倍收稅每年也不到房價的 1%。《衛報》2014 年黑體大標題〈對空置房屋徵收重稅〉批評當時的空屋加倍市政稅“對高端市場來說幾乎沒什麼威懾作用，……這種‘買了就走 buy-to-leave’投資的興起，正把倫敦的大部分地區變成一座鬼城（ghost town）。”⁴⁶ 大倫敦的伊斯靈頓自治市“面對一個不受約束的市場”索性提議案“對空置房屋處以六萬英鎊的罰款，”而且具體規定“業主需要提供水電費等證據來證明有人住在那裡。”⁴⁷

⁴⁶ 2014 年空置房屋市政稅按 150% 徵收，當時頂格 H 級市政稅平均約 2000 英鎊，“即使最大豪宅的（額外稅收）也不過 1000 英鎊左右。……《衛報》一項調查發現，在北倫敦主教大道‘億萬富翁區 Billionaires' Row’，主要由海外投資者擁有的腐朽豪宅（rotting mansions）中，空置著價值 3.5 億英鎊的房產。”（Oliver Wainwright: “What I want from our cities in 2015: a severe tax on empty homes”，*The Guardian* 網站 2014 年 12 月 29 日）

⁴⁷ “伊斯靈頓分析 2008 年以來新建六棟公寓樓的選民登記數據，發現在 587 套住宅中，三分之一沒有登記選民居住或被標記為空置。”其中一棟樓 45 套房有 23 套屬於此類。負責住房和開發的執行委員 James Murray 豪言壯語，“新房子不能容納人是不對的。倫敦人對住所的需求應該排在全球金融投資前面。很明顯，面對一個不受約束的市場，膽怯是不會成功的。”（筆者黑體加重；Robert Booth: “London council plans to fine 'buy-to-leave' investors”，*The Guardian* 網站 2014 年 3 月 31 日）當時英國媒體紛紛轟動報道。時至今日，伊斯靈頓官網列出空置房屋額外稅收的比率和年限仍與英格蘭其他地區一致，看來額外重稅未獲得通過執行。（參見“Empty property charges”，Islington 政府網站）

在美國的不同地方，也有針對空置房屋的懲罰性措施。例如首都華盛頓 DC，針對第三級別“空置物業 vacant properties”和第四級別“破舊物業 blighted properties”分別按物業評估價值 5%和 10%徵收房產稅；作為參照，第一級別普通住宅物業是按 0.85%徵稅。三、四級別分別是一級的近六倍和近 12 倍！鼓勵告密：政府網站接受投訴舉報，如果業主未如實填報物業空置情況，還要被處以罰款。⁴⁸ 制定出第三、四級別高額房產稅的法案 2010 年通過，從 2011 財政年度起實施至今。按華盛頓 DC 目前的最高一級稅率，破損房屋丟空十年不打理，稅款總額等於房屋評估價值。

不履行交稅義務，有什麼後果？截止 2023 年 4 月，美國已經有 17 個州通過了全面的州授權土地銀行立法 (land bank legislation)。“通過州授權法規授予土地銀行的示範權力包括但不限於，**通過拖欠稅收的執法程序獲得不動產**的能力，……”⁴⁹ 譬如，“底特律土地銀行管理局的使命是將該市荒廢和閒置的房產重新用於生產用途。我們利用各種銷售計劃使底特律人能夠擁有房屋和購買土地。此外，我們通過合規計劃進一步履行我們的振興承諾，要求翻新和入住以改善社區並打擊房地產投機。”除重大節日外，每天朝九晚五在網站上拍賣房屋。⁵⁰ 芝加哥所在的庫克縣 2013 年成立土地銀行 CCLBA，“旨在解決庫克縣大量空置住

⁴⁸ “OTR Vacant Real Property” 和 “Real Property Tax Rates”，華盛頓哥倫比亞特區政府網站。

⁴⁹ “土地銀行被定義為政府實體或特殊目的的非營利性公司，專門從事收購空置、廢棄和拖欠稅款的房產，目的是將這些房產重新投入生產使用，或暫時持有和維護這些房產，以穩定低迷的市場或實現長期的土地使用和社區目標。”（筆者黑體加重；“National Land Bank Map”，Center for Community Progress 網站）

⁵⁰ 另有特別的“立即擁有 Own It Now”房屋，全天 24 小時開放網上拍賣。（Detroit Land Bank Authority 網站，<https://buildingdetroit.org/>）

宅、工業和商業地產的問題。……將通過購買、捐贈、沒收和其他轉讓獲得財產、留置權、票據或契約。”⁵¹

澳大利亞，根據 1993 年《地方政府法》*Local Government Act* 第 713 條，只要任何土地或房屋的業主“自應付之日起超過五年未支付房地產稅及費用”，當地的市政委員會 Council 有權將之出售，以償還應付稅、費金額，包括應計利息。近期的拍賣案例，既有土地也有房屋，無遠弗屆，包括悉尼所在的新南威爾士州，⁵² 以及遠離首府阿德萊德的南澳內陸小鎮。⁵³

五、私有產權“神聖不可侵犯”？

“香港現時所適用的物業轉易機制，仍是契據註冊制度而非業權註冊制度。現行的契據註冊制度並不保證業權。現時即使某人已註冊為物業的擁有人，其業權仍可能會有不明確或不妥善之處。因此，土地業權

⁵¹ Cook County Land Bank Authority (CCLBA) 網站, <http://www.cookcountylandbank.org/>。

⁵² 參見“新南威爾士州政府公告 Government Gazette of the State of New South Wales” 2023 年 4 月 21 日, 2022 年 1 月 21 日。新南威爾士州肯普西郡, 2022 年 11 月一次過強制拍賣 23 處物業, 大部分是土地, 其中幾座附有建築物。“這些物業拖欠的房地產稅費從 3347 澳元到四萬澳元不等, 最早的可追溯到十多年前。……此類銷售受到新南威爾士州政府根據《地方政府法》第 713 條的嚴格監管, 該法允許市政委員會出售未清繳稅款的物業。” (“Council to reluctantly auction properties for unpaid rates”, Mirage News 網站 2022 年 11 月 5 日)

⁵³ “未支付稅費的物業拍賣已於 2023 年 5 月 3 日舉行。共有 11 處房產被拍賣。……所有物業均已在拍賣期間售出, 並全額收回所有房地產稅、拍賣成本、未償付的水電費。……市政委員會對結果非常滿意。收回欠款以及由新業主支付房地產稅和開發土地的前景令人鼓舞。” (“Sale of land for unpaid rates - Outcome”, Coober Pedy 政府網站 2023 年 5 月 4 日)

是相對的，而業權誰屬最終要視乎土地由誰管有而定。”⁵⁴

即便將來香港完善、細化了土地註冊制度，私有產權也並非“神聖不可侵犯”。香港法律改革委員會以英格蘭與威爾士的土地註冊法令為例，認為註冊記錄完備、保障私有產權、有確鑿理據並限制在小範圍實施逆權侵佔，這三者可以“適度平衡”：

在各個已對逆權管有的應用施加限制的司法管轄區中，我們相信《2002年土地註冊法令（英格蘭與威爾士）》*Land Registration Act 2002 (England and Wales)* 附表6所採納的條文，可以在確保註冊紀錄冊資料完備、保障私有產權，以及令逆權管有的法律在有令人信服的理據時只可用於範圍極窄的情況三者之間取得適度平衡。基礎的原則是，單憑逆權管有不能令註冊產業的業權終絕。⁵⁵

再看大陸法系，可以直接參照《魏瑪憲法》153條的立法原意：

1919年的《魏瑪憲法》第153條第3款規定，所有權附有義務，其使用應同時服務於公共利益。……《魏瑪憲法》因為希特勒的上臺而壽終正寢，但在納粹覆滅後制定的《德國基本法》第14條保留了《魏瑪憲法》第153條第3款的規定，這證明了這一規定的合乎時代性和頑強的生命力。它向我們宣告：所有權並非絕對的，而且自古就

⁵⁴ 〈《逆權管有》香港法律改革委員會報告書〉，香港法律改革委員會2014年10月20日。“雖然《土地業權條例》（第585章）已於2004年制定，而政府和持份者亦曾致力於實施該條例，但香港現時所實施的土地註冊制度仍是一種受《土地註冊條例》（第128章）規管的契據註冊制度。契據註冊制度只記錄影響某一物業的文書，並非業權的保證。”（香港法律改革委員會：〈《逆權管有》報告書摘要〉13頁，2014年10月20日）

⁵⁵ 筆者黑體加重；香港法律改革委員會：〈《逆權管有》報告書摘要〉16頁，2014年10月20日。

未絕對過。⁵⁶

現代民法存在的時代，資本主義已從自由競爭過渡到壟斷階段，民法的價值本位也滲透了社會本位的因素，消費者保護、定型化契約、所有權的限制、勞動契約的干涉都是民法基於實質正義對契約自由、所有權絕對原則的限制，是社會本位對個人本位的修正。⁵⁷

看來，無論英美普通法系，還是歐洲大陸法系，同此心，同此理。私有產權並非絕對真理高高在上。

英美法逆權侵佔（反向佔有）和大陸法取得時效，“儘管要件規定頗為不同，但在存在理由上，兩種制度頗為接近。……要言之，反向佔有制度的哲學基礎是功利主義，即追求最大多數人的最大幸福的主張，適用這一制度，儘管原所有人或其繼承人的利益受到減損，但物由於盡了其用，社會利益的總量得到了增加，多數人的幸福感相應地得到了增加。當然，反向佔有制度也宣告了**所有權神聖論的破產**。儘管有學者聲稱近代興起過所有權神聖的理念，但從歷史來看，所有權只有在它得到

⁵⁶ “所有權負擔的義務有多種，包括不濫用的義務、綠色義務，當然也包括積極行使義務。該款的產生晚於反向佔有和取得時效，體現了這兩個制度的精神，即課加所有權積極行使義務的精神，不排除在制定該款時立法者受到了這兩個制度的影響的可能。……如果有人認為所有權是絕對的，那他肯定陷入了幻想！”（筆者黑體加重；徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第153條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020年2期）

⁵⁷ “在這一時代變奏曲中，取得時效制度不僅沒有在民法中消失，反而得到擴大，其原因何在？唯一的解釋是不同時代的某些社會需求的滿足，離不開取得時效。……一項發源於古代的法律制度，可以穿越千年的隧道，在近代民法中扎根發芽，根本的原因似乎不是民法規則的形式理性，而是**制度背後社會現實對價值需求的同一性**，……是取得時效在大陸法系長存的根本原因。”（筆者黑體加重；甄增水：〈取得時效制度在大陸法系中的演變〉，《南京大學法律評論》2011年1期151~162頁）

積極行使時才是神聖的。”⁵⁸

直接擺在眼前的，加拿大疊床架屋徵收各級房屋空置稅，侵犯合法購房~買地業主的“神聖”私有產權？⁵⁹ 溫哥華市政府說得明白，“旨在解決住房危機並為溫哥華居民提供更宜居和負擔得起的住房”。BC省政府也沒藏著掖著，“旨在將空置房屋變成BC省人民的住房。”——短期目標，給租房市場增加供給=壓抑房租上漲；中期成就，庫房專項稅收專款專用，提供“本地居民可負擔的住房”以及相關補貼；延伸效應，提高炒賣房產成本，也增加了買賣的“摩擦係數”，壓制炒風平抑房價。——買房還連著一家子租戶，要麼提前通知解約賠償，要麼連租約買入，畢竟不如交易空屋乾淨利落。

政府直接出手有法理依據？早在北美殖民地時期，文采斐然的英國王室牧師約翰·多恩 1622 年在對弗吉尼亞公司的一次佈道中明確說：“在自然法和國際法中，一片土地如果從來沒有任何人居住過，或者被之前的居住者完全遺忘或長期拋棄的話，它將可以為那些想要擁有的人所擁有。”多恩引述的法條是“國家必須採取措施使每個人都能為了國

⁵⁸ “反向佔有的結果是實體權利的喪失，取得時效的結果是實體權利的取得，兩者的路徑完全不同，但可以異曲同工，因為一方實體權利的喪失，可能意味著另一方取得此等實體權利。”（筆者黑體加重；徐國棟：〈反向佔有、取得時效、佔據空屋運動與所有權積極行使義務——兼論《魏瑪憲法》第 153 條的歷史根源〉，《經貿法律評論》2020 年 2 期）

⁵⁹ 是的，不合理空置的土地也可能要交空屋稅：2017 年，一名溫哥華女子擁有上一年度估價 392.9 萬加元、市價還在上漲的土地，按當時 1% 稅率可能要交稅 4~6 萬加元。徵稅“理由是該幅土地可以用來興建房屋。……溫市府稱，房屋空置稅的目的是鼓勵空地的業主開發自己的物業，而市府不欲見到業主為了要避開房屋空置稅，把自己的房屋拆卸。市府正研究麥克杜格爾的個案，看看女事主是否有其他選擇。”（〈溫市空地徵房屋空置稅〉，《星島日報》加拿大版，2017 年 12 月 20 日）

家的最佳利益不斷改善他擁有之物”。⁶⁰ 當然，結合時代背景和地域，此處主要針對的是北美原住民“地主”。

美國建國後，針對有的地方私有土地不被耕種，而窮人卻得不到可以耕作的土地，傑斐遜曾呼籲政府“在地產價格上漲時以幾何級數相應地提高對地產徵稅的份額”，慨嘆“顯而易見，目前產權法律的範圍擴展太大，以至於侵害了自然權利”。林克雷特《世界土地所有制變遷史》解讀，“換句話說，在兩種權利相互衝突的場合，**獲得幸福的自然權利應當優先於財產權**。……（傑斐遜）他相信一個民主的政府有權制定法律，使地產的所有狀況都符合公共利益，對於共和政體的政府而言尤其應該如此，……傑斐遜堅決主張，為了達到那個目的，政府應該通過增稅的干預手段限制產權並重新分配財富，那不僅是權利，還是一種職責。”⁶¹ 《美國獨立宣言》主要執筆人的關注點，顯然不是還沒學會囤積私有土地的印第安人。

遙相呼應兩千多年前《周禮》託名周公旦、定型於戰國，囤積土地不耕種的要徵稅：“凡宅不毛者，有里布。凡田不耕者，出屋粟。”《漢

⁶⁰ “在所有各國的國內法中通過的那條法規：Interest reipublicae ut quis re sua bene utatur（國家必須採取措施使每個人都能為了國家的最佳利益不斷改善他擁有之物），也應當在國際法——也就是全世界本身的國內法中通過：Interest mundo（整個世界、全人類都必須留意為了整個人類的最佳利益使所有的地方都得到盡可能的改善）。”（筆者黑體加重；《約翰·多恩佈道集》，轉引自塔克：《戰爭與和平的權利》142~143頁）John Donne (1572~1631)，曾任英國王室牧師、倫敦聖保羅大教堂教長（Dean），是那個時代最著名的傳教士。多恩也被視為現代派詩歌的先驅，20世紀詩人葉芝、T.S.艾略特等都從多恩詩歌中廣泛汲取營養。1940年海明威小說《喪鐘為誰而鳴》直接得名於多恩的同名佈道，“……沒有人是與世隔絕的孤島，每個人都是大地的一部分，……任何人的死都讓我受損，因為我與人類息息相關，因此，別去打聽鐘聲為誰而鳴，它為你而鳴。”

⁶¹ 筆者黑體加重；林克雷特：《世界土地所有制變遷史》201~202頁。

書》亦步亦趨細化執行課以重稅：“又以《周官》稅民：凡田不耕為不殖，出三夫之稅；城郭中宅不樹藝者為不毛，出三夫之布；”⁶²

延伸開來，處理空置房屋的政策措施多為因勢利導。二戰後百廢待興，巴黎“房荒”住房短缺，政府強勢徵收空置房，就連畢加索大名鼎鼎享譽國際也沒能豁免，只好“頗為憤慨”自己發牢騷。⁶³ 1960~70年代房屋短缺，英國、荷蘭、德國佔據空屋蔚然成風發展成“運動”……新世紀金融海嘯後貧富分化加劇，西班牙、法國、美國逆權侵佔個體行為鑽法理空子此起彼伏，為了“維穩”警察對民事糾紛也不傾向下狠手驅逐，“擅自佔有 Squatting”英文單詞直譯蹲坐、蹲住不走了，全球網絡指導在各國法律環境下如何佔屋求存，⁶⁴ 業主即使買了專門的產權保

⁶² 《周禮·地官司徒》106；《漢書·食貨誌》，王雷鳴編註：《歷代食貨誌註釋》1冊110~111頁。

⁶³ 畢加索1937年搬進奧古斯丁大帝大街七號的著名畫室，波耶蒂街舊畫室成為貯藏室。“1951年8月，畢加索在波耶蒂大街的畫室大門上被貼上了封條。豁免畢加索的司法程序以失敗而告終。現在住房短缺，而畢加索這所房子多年未住人，一直閒置著。”畢加索在巴黎蓋魯撒克大街還有另外兩處小公寓，“由於這兩處房子還一直空著，他們害怕這兩處房子也會被徵收。”（哈芬頓：《畢加索》212、333頁）“這年（1951）夏末，畢加索不得不返回巴黎。當時由於房荒，當局勒令畢加索騰出波耶蒂街的那所房子。自從他戰時遷居奧古斯丁大帝大街之後，這所房子就已變為一個貯藏室，……然而畢加索在奉命遷讓時，卻也頗為憤慨，正如他所說，如果他在經營一般的商業，他倒可以佔有他所需要的地方，以便儲存商品，而畫家卻不能受到同等的待遇，……”（潘羅斯：《你必須回到鬥牛場去：畢加索傳》346頁）

⁶⁴ 《佔屋者手冊》*The Squatters Handbook* 有詳細豐富的法律和實用信息，1976年至今已更新13版，包括如何找空屋，進入屋內而不幹犯“刑事損毀”，警察來了如何應對，甚至具體到法院文件來了可接收後再尋求佔屋者諮詢機構的幫助，在文件正式生效前為自己爭取一段時間的迴旋餘地，等等……還按澳、比、德、法、荷、西、英、美等國家分類，甚至有若干熱點城市的專項手冊。“無論他們說什麼，SQUATTING 都會堅持下去！”（“How to squat!” squat 網站，<https://squatting-manual.squat.net/>）

險 Title Insurance，面對逆權侵佔也可能有若干免賠條款。⁶⁵ 更有各地各國政府相繼主動出手，溫哥華、渥太華、巴黎、墨爾本等大城市及房地產熱點地區直接冠名“空屋稅”，英國空置房屋的房產稅加倍甚至四倍，美麗尖首都空置物業近六倍的懲罰性稅率，經濟手段“明火執仗”挑戰私有產權，保障本地居民的居住權，勉力維護社會福祉和公平。⁶⁶

“2010年3月，有消息稱，國家電網公司近期在全國660個城市的調查顯示，有高達6540萬套住宅電錶連續六個月讀數為零。”這個數據，超過整個日本或俄羅斯或半個美國的住宅總量。全國城鎮居民家庭2.3億戶，算下來，每3.5戶城鎮居民面對一套黑燈瞎火。……2012年“北京核對空置房屋381萬戶”。這個數據，超過三個新加坡或1.5個香港的住宅總量。北京市常住人口1962萬人=775萬戶，算下來，每兩戶北京居民面對一套黑燈瞎火。⁶⁷

⁶⁵ 例如，“在保單簽發後才發展成熟的逆權侵佔索賠，可能不在承保範圍內。”（Andrew M. McKenzie: “What Is Title Insurance, Anyway? - How A Title Policy Protects You (And Doesn't)”，Beresford Booth 律師所網站 2022年7月1日）

⁶⁶ 各國家地區的基本“房產稅”，原本也是基於居住本地享受了教育消防環衛警察等社會服務，譬如英國房產稅正式名稱 Council Tax 市政稅，中國香港特區叫差餉（警察俗稱“差人”），溫哥華主要由 Municipal Taxes 市政稅和 School Tax 教育稅兩大部分構成。又如美國，房產稅主要用於本縣市日常公共服務開支，其中用於當地公立學校的學區稅可能佔三分之一以上；如果購買的房子屬於新發展區，在基礎稅率外還會有額外地產附加稅 Mello-Roos tax，主要用於本區域基礎設施、公用服務、學校的建設和改善。（參見“Where do property taxes go?”和“What is Mello-Roos?”加州 Tulare 縣政府網站）服務好，學區好的區，稅率通常也較高。

⁶⁷ 梁曉：〈得民心者得天下：居者有其屋——八論“加快轉變經濟發展方式”〉，《參閱文稿》No.2016~1。

附表：2002~2013 年香港已裁決案件中擅自佔地者或業主勝訴的情況⁶⁸

	市區土地			新界土地		
	擅自佔地者 勝訴	業權擁有人 勝訴	不適用	擅自佔地者 勝訴	業權擁有人 勝訴	不適用
2013 年 36 宗	11		3	8	11	3
2012 年 18 宗		2	3	6	5	2
2011 年 15 宗	4	2		4	5	
2010 年 16 宗	2	3	1	5	4	1
2009 年 18 宗	1	3		2	10	2
2008 年 15 宗	2	2		3	8	
2007 年 10 宗		3		3	4	
2006 年 11 宗	1	2		5	3	
2005 年 9 宗					9	
2004 年 11 宗		1		4	6	
2003 年 8 宗	2	1		2	3	
2002 年 13 宗	2	1		4	6	

引用和參考書籍：

法學教材編輯部《外國法制史》編寫組：《外國法制史資料選編》上冊，北京大學出版社 1982。

（美）雅瑞安娜·哈芬頓 Arianna Huffington 1998：《畢加索：創造者與毀滅者》，陳子慕譯，金城出版社 2007。

（英）林克雷特 Andro Linklater 2013：《世界土地所有制變遷史》，啟蒙編譯所譯，上海社會科學院出版社 2016。

（英）羅蘭·潘羅斯 Roland Penrose 1958：《你必須回到鬥牛場去：畢加索傳》，周國珍譯，金城出版社 2012。

（英）理查德·塔克 Richard Tuck 1999：《戰爭與和平的權利：從格勞秀斯到康德的政治思想與國際秩序》，羅炯等譯，譯林出版社 2009。

王雷鳴編註：《歷代食貨誌註釋》，農業出版社 1984。

⁶⁸ 由香港法律改革委員會在 www.lexisnexis.com “所有香港案件” 資料庫中檢索整理。如案件由多於一級的法庭審理，算作兩項裁決。“不適用” 欄目包括業權擁有人不能證明妥善的業權而須依據逆權管有以取得管有業權的案件，亦包括法庭下令重審或只作出非正審裁決的案件。（香港法律改革委員會：《逆權管有》報告書）