

在海外買房,却被“合法”鳩占鵲巢的華人們

身在中國的柳先生震驚地發現,自己在澳大利亞的房子,被人搶了!

今年7月份,他才發現,有位陌生人進入他位於墨爾本 Hawthorn East 的房屋,並換鎖入住了好幾個月,大有據這棟房子為己有的架勢。

Hawthorn East 位於墨爾本中央商務區以東7公里處,算是澳大利亞的豪宅區,房價中值超過200萬澳元,接近900萬人民幣。

住在這樣的豪宅區,柳先生一直奉公守法,按時繳納房產稅。他做夢也沒想到還會發生房子被人強佔的事。

在1275年的威斯敏斯特規約中,根據該規約,業主可以採取有限的收回土地行動。而1639年的《時效法》規定,業主如果離開房產20年,就逆權佔有成立。

目前,美國、英國、法國、德國、匈牙利、西班牙、丹麥、波蘭、澳大利亞、新西蘭、印度等世界上大多數現代法律體系都承認“逆權佔有”的概念。要素大都相似,但時效期限因國家而異,甚至在一個國家內也不同。

以澳大利亞為例,各州的法律對於“逆權佔有”時



紅瓦頂的房子,就是柳先生一家的。

2019年底,柳先生與家人飛回上海探親,隨後由於新冠疫情暴發便一直身處中國未歸。

“(2021年)7月23日,我朋友晚上路過我家門口,看到里面燈亮着,還以為我們回到澳大利亞了。”接受澳大利亞媒體採訪時,柳先生說,在與友人通話中得知這一情況後,他的第一反應是,房子里是不是進小偷了。

次日,柳先生的朋友報警。

警方趕到時,闖入者還在。瞭解情況後,警察竟然認為,闖入者是合法的,自己無法驅逐此人。

這位陌生的闖入者,還在房屋前門貼出告示,聲稱根據澳大利亞法律,自己擁有在房屋內居住的合法權利,其他人未經其許可進入該房屋將被追究法律責任。告示中顯示日期為2021年1月20日。

柳先生徹底懵了。自己的房子,就這樣被一個陌生人搶去,警察還不管。

這是強盜邏輯嗎?

闖入者的聲明。

合法“搶”房子,怎麼做到的?

身在中國國內,很多事情無法親自處理,柳先生只能尋求法律幫助。

畢竟澳大利亞是法治國家,對方號稱依法“搶”房子,柳先生打算依法搶回來。

律師黃記輝開始代理此案,聽說了來龍去脈後,也覺得此事有蹊蹺。

“我們的高級合夥人 Tony Carbone 從業35年,也是第一次聽到這麼離奇的案子。”黃記輝說,“這是一起‘逆權佔有’(Adverse Possession)的案件。之前一些佔有者的案子都是非法入住房東屋子後,房東發信令其離開便解決了,沒想到在柳先生住宅里升級到這麼複雜的情況。”

警方則表示,“沒有法院的命令,他們不能做任何事情”。

比如維多利亞州和南澳州要求必須至少15年,新南威爾士州、昆州、塔州、西澳只需要12年,而北領地和首都地區則是完全禁止的。

可不要以為,施行“逆權佔有”的國家,就是把業產權利當兒戲。各國其實都有嚴格規定。

再以澳大利亞為例,“逆權佔有”要求土地佔有人對該土地的使用是真實、公開並且排他的;而且,法律還規定,這種佔有必須是持續進行的,不能是秘密佔有或者通過強制手段實現。

除此之外,澳大利亞法律要求佔有人必須真實地利用該土地並且進行必要維護,包括修建圍牆、維護花園、支付土地相關費用等等。

一旦以上條件滿足並且持續超過法定時間,土地佔有人就可以通過法庭搖身一變成為土地的合法主人。



心大的業主:遺忘房子20年

即使條件苛刻,但在地廣人稀的澳大利亞,“逆權佔有”的案件也時有發生。

2016年6月,悉尼就發生了起轟動一時的“逆權佔有”案件,受害者同樣是華裔。

這起糾紛的核心是一棟位於悉尼內城區維多利亞時代風格的排屋。鳩占鵲巢的年輕男子名為安德魯·詹姆斯(Andrew James),有人看到他進出這棟位於伊麗莎白大街的空屋。

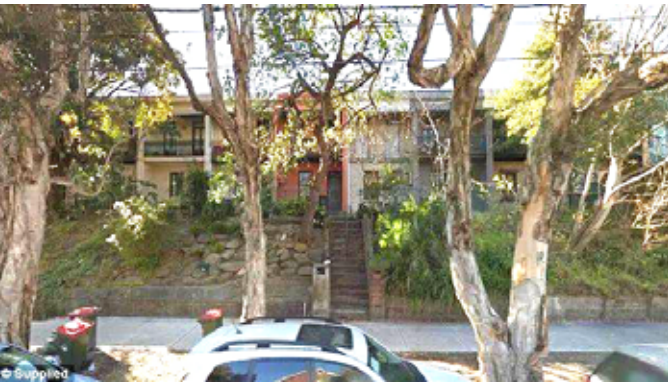
房子一角,還有後院。它確實有點破舊了,不過,他的鄰居說,當時還值個100萬美元。

這棟排屋原業主是中國出生的保羅·傅(Paul Fuh)。他在1991年買下房子,2007年回到中國後,整整九年再沒有出現。詹姆斯顯然認為,他可以成功地不花一分錢就佔有這棟房子。隔壁鄰居威爾頓(Paul Wilton)首先發現了詹姆斯的舉動,他以非法入侵的名義報警,卻被告知只有業主才有權利起訴那個年輕人非法入侵。房子與周圍的環境。

另一位鄰居克納普(Gerard Knapp)說,他擔心這可能開創一個先例,使得很多空屋被佔。悉尼有成千上萬被外國投資者買下的房屋空置,這可能導致很多人真的做出“目無法紀”的行為。

9年無人打理,被佔有的排屋已經變得殘破不堪了。

2008年,悉尼市府還因疏於管理房屋,將華裔業主保羅·傅告上法庭。由於他的缺席,法官



勒令市府進行緊急維修並且支付訴訟費用,共計3.5萬餘澳元。

針對這次房屋被佔有的事情,法官還是對詹姆斯下達了驅逐令。

法官在判決書上寫道,除非原業主知道詹姆斯準備佔有自己的房子,否則“逆權佔有”不成立,屬於盜竊。

但因為華裔屋主拖欠維修費超過五年,這棟排屋被悉尼市政府拍賣。

最近比較出名的“逆權佔有”也發生在悉尼,結果剛剛相反。

2020年,悉尼一個房產開發商格特斯(Gertos)通過“逆權佔有”成功獲得了一套房屋的所有權。

這棟古老的房子位於悉尼內西區的阿什伯里阿什伯里(Ashbury),已有幾十年的歷史。房主名為多尼(Henry Thompson Downie),他此前和全家人一起生活在這裡。

後來,房子里逐漸出現一些白蟻,而且到了難以忍受的地步。

或許就是白蟻的原因,多尼最終選擇搬離了這裡。在隨後的40多年中,他們將這棟房屋出租給其他人,但沒有花大力氣修繕維護。

最神奇的是,這棟缺乏修繕的房屋不僅沒有倒塌,起初那些肆虐的白蟻反而都不見了。在這40多年中,沒人租的時候,多尼的親屬就任由其空置。

1998年,一位房地產開發商戈托斯(Bill Gertos)拜訪客戶時注意到了這棟房子。他觀察一段時間後,確信這里真沒人。據他說,他走近房子時,發覺前後門都沒鎖,門栓也掉了。

實際情況是,這棟房屋最後一個房客去世了,業主多尼的親屬沒有維修破舊的房子。於是,1998年,戈托斯擅自闖入進來,大搖大擺鳩占鵲巢,充當起了房屋的主人。

他不僅在沒有得到屋主同意的情况下擅自更換門鎖,還直接將房子租給其他不明就里的租客。

戈托斯花了約3.5萬澳元修理這棟房子,2014年又花了10.8萬澳元進一步翻新。

而在這麼長的時間里,原房東的子女和親屬似乎都忘記了這棟房子——目前這棟房子估值在170萬澳元左右(約合人民幣776萬元)。

這些家屬的心,是有多大……

2017年,一切準備就緒的戈托斯依據澳大利亞《房地產法》(Real Property Act)正式向法院申請成為土地所有者。

法院這才注意到,這棟房屋是有主人的。於是法院告知原屋主多尼的親屬:有人佔用了你們的房子20年,現在我們要正式把這棟房子連同土地一起送給他了。

多尼的親屬得知消息後立即表達了抗議,但法院最終表示:根據澳大利亞“逆權佔有”的規定,戈托斯有足夠證據表明他投資維修了房子,付了稅並收取了房客的租金,因此這塊土地和房子現在都是他的了。

而且,法院還要求原房東的女兒和外孫承擔戈托斯的法庭費用。



這座價值數百萬美元的豪宅,被佔後,變得垃圾遍地。

什麼是“逆權佔有”,為什麼在資本主義國家里會發生這種合法佔有他人房產的事情呢?“逆權佔有”是一個起源于普通法系國家的概念,指非土地所有者如果持續佔有土地超過法定時限後,可以不經原業主同意而成為該土地的合法新業主。

這條法律的背後邏輯很簡單,就是鼓勵社會不要浪費資源,即人們不能永遠佔有着一個權利而從來不去行使它,這也符合衡平法的基本原則之一,即公平有助於警醒者,而非怠惰者?(Equity aids the vigilant, not the indolent)。

“逆權佔有”這個概念最早可在“漢謨拉比法典”中找到。大約公元前2000年左右,巴比倫王朝第六任國王漢謨拉比編纂了該法典。法典中有282條規則,其中3條規則涉及逆權佔有的概念。

第3條規定,如果一個人離開自己的房子、花園和田地,其他人是可以佔有的。

這個觀念被現代社會繼承了下來。英國法律中最早出現“逆權佔有”內容是

其他可能,他已經成為這塊地的主人。”

中國人,71億澳元的房子要當心除了澳大利亞,美國也發生過“逆權佔有”的案件,而且是在寸土寸金的加州灣區——這裡房價的中位價,都超過100萬美元。

2008年,史蒂文·德卡普里奧(Steven DeCaprio)就搬進了這一棟房子,並最終合法佔有成功:“我簡直不敢相信自己確實擁有了這套房子。”

德卡普里奧利用了加州歷史悠久的“逆權佔有”條款:擅自佔地者在居住和照顧廢棄房屋五年後,並按期支付房產稅,就可以向法院提交申請,成為房子的合法主人。

灣區雖然房地產火爆,但總能找到空房子。比如在灣區治安糟糕的奧克蘭,就散佈着一些空房子。2018年11月,備受爭議的Moms 4 Housing組織就未經許可,讓幾名無家可歸的婦女搬進奧克蘭一所空房子,並在房東試圖驅逐她們時,利用逆權佔有反訴。

Moms 4 Housing 是奧克蘭的一個婦女組織,專門鼓勵人們佔有長期被廢棄的房屋。

Moms 4 Housing 成員。看起來,還挺酷的。該組織的發起人尼達·比(Needa Bee)稱,早在Moms 4 Housing 出現前,很多家庭就已經悄悄佔據了奧克蘭各地的空置房屋。比說,她正在與七戶佔據空置房屋中的家庭合作上訴,其中一些家庭已經在同一所房子里默了一年。

Moms 4 Housing 的成員並沒有試圖遵循五年的要求來申請合法所有權。相反,她們對房子的高調佔領是出來傳遞一個政治信息:每個人都享有住房的權利。

房東的代理律師托德·羅斯巴德(Todd Rothbard)稱,Moms 4 Housing 住房運動“純粹無法無天”。



Moms 4 Housing 成員。

在中國香港地區,由於也是以普通法為基礎,自然也存在“逆權佔有”的可能。

2010年,一位林姓女租客要求“逆權佔有”香港土瓜灣一個單位的業權,獲勝訴。法官認為,業主失去聯絡已26年,租客盡力尋找未果,依法判單位給她。

2006年,一位黃姓市民聲稱已佔用土地超過20年,要求“逆權佔有”大埔一幅12萬平方呎農地,業主為恆基地產附屬公司,終審法院判黃市民勝訴。

回到本文開頭提到的柳先生,他最終還是奪回了自己的房子。

柳先生的法律代表向法院申請到驅逐令,並與當地警方協商後,終於在8月中下旬得以讓房屋歸還原主。

“出了十多個警察,破門,把里面的人強行驅逐。”柳先生補充道:“但房子已經慘不忍睹。里邊有很多非法佔有者留下的衣物,吃的東西,垃圾也都沒扔,很髒很亂,其中一個浴室的牆體還被破壞了。”

而且,對方不止沒珍惜房子,還對屋里的財務下手了。

柳先生說,自己曾從中國帶了很多盜器到澳大利亞,連同屋里的金銀飾物、昂貴的裝飾品等,都被入侵者拿走了。幾乎沒給他留下任何昂貴的東西。“最可怕的是冰箱也拿走了。買冰箱的時候,因為積欠(才)拿進去,也不知道他(怎麼搬走的)。”

能否通過法律手段,向侵佔者尋求賠償?柳先生目前還不得而知,這取決於警方的調查結果。

最近幾年,部分越來越有錢中國人熱衷海外買房。單是澳大利亞,據外商投資審核委員會披露的信息,2019-2020財年,中國人就花了71.1億澳元去買房。

很多人買了房子,並不是為了自己居住。而是像他們在國內買房一樣,當成投資工具。自己留在國內,等待國外房子升值。

柳先生的遭遇,也給其他人提出了警醒:如果房子長期沒人居住,還是存在一定風險,說不定什麼時候你的房產就被“逆權佔有”了。

本文作者:陳勁松



房子俯拍圖,好大一塊地。

對於這個受到媒體高度關注的判決,澳大利亞最高法院大法官羅文·達克(Rowan Darke)面對外界質疑時是這樣解釋的:“我很確信,自從1998年之後,戈托斯在事實上擁有這塊土地,並開始籌劃獲得這塊土地的所有權。實際上,戈托斯也成功接管了土地的實際保管權,排除了