

# 從《新界土地契約（續期）條例》的解釋看香港雙語法例的問題

何冠驥博士

2011年2月12日

## 香港法例的解釋和訴訟模式

在港英政府統治期間，香港只有英文是法定語言。香港原來的法例亦只有英文本。爲了回歸祖國，在“一國兩制”的原則下，香港的法例在回歸前已改以中英雙語發佈，所有以前只有英文本的法例都在1997年前加上中文本。爲了適應中英文法例文本的使用，香港法例第1章《釋義及通則條例》（《香港法例》第1章）第10B條規定：

- (1) 條例的中文本和英文本同等真確，解釋條例須以此爲依據。
- (2) 條例的兩種真確本所載條文，均推定爲具有同等意義。
- (3) 凡條例的兩種真確本在比較之下，出現意義分歧，而引用通常適用的法例釋義規則亦不能解決，則須在考慮條例的目的和作用後，採用最能兼顧及協調兩文本的意義。

眾所周知，香港法庭在解釋法例時，一般都是採取普通法傳統的解釋方法，其中最常用的是“字面解釋規則”（*literal rule*）<sup>1</sup>。

回歸後《基本法》成爲了香港的“小憲法”。《基本法》早在頒布時已有中文本和英文本。但《基本法》本身究竟是中文本較英文本真確，抑或中英文本同等真確；在兩種版本出現意義分歧時，究竟應如何處理，《基本法》本身沒有說明。上述《釋義及通則條例》第10B條雖然是可行的解決方法，但條例本身只適用於條例的詮釋，對《基本法》的解釋沒有約束力。

回歸後香港仍然奉行普通法，其訴訟模式是“對抗性方式”（*adversarial approach*），而不是“尋根究底式”的偵訊（*inquisitorial approach*）。對抗性的訴訟有個特色，就是法官只有責任解決訴訟雙方向法庭提出的問題，問題之外的法律觀點，即使如何有關，如何重要，法官一般不會主動作出討論，並稱此等超越訴訟雙方提問的討論爲“學術性”（*academic*）的探討。如果案件上訴至終審法院。根據《香港終審法院條例》（《香港法例》第484章）規定，所有上訴到終審法院的案件必須先取得有關法庭的上訴許可（*leave to appeal*）才可提出上訴。批出上訴許可的法庭一般在上訴許可中以問題形式說明有關上訴要求

---

<sup>1</sup> “字面解釋規則”是法官在法例的文字意義沒有含糊時所採用的解釋法例規則，參考 *Duport Steel v. Sirs* [1980] 1 WLR 142。該案例說明只要法例的用字沒有含糊，即使負責解釋該法例的法官認爲照字面解釋會做成不公義或不道德的結果，法官都不能不採納有關解釋。

終審法院處理的事項。<sup>2</sup>終審法院的判決就局限於回答上訴許可所提出的問題。因此，終審法院的判詞，也不會超越上訴許可中所提出的法律問題。

在對抗性訴訟模式下，如果遇到有《基本法》的條文的中英文本出現歧義，而這《基本法》條文又對解釋某條例有重要的影響，法庭如何處理？本文希望透過討論香港終審法院在 2006 年 1 月 5 日所宣布的案例，即《陳天仕》（*Chan Tin Shi*）<sup>3</sup>，來檢示一些由雙語法例所產生的解釋雙語法例的問題。

### 逆權管有與新界土地契約

要理解《陳天仕》一案，首先要掌握一些逆權管有（*adverse possession*）<sup>4</sup>和新界土地契約的基本知識。逆權管有是普通法中土地法的一個十分重要的課題。簡單來說，逆權管有，是指一名侵入者（*trespasser*）非法佔據某土地一段特定的時間，最後其對該土地的權利在法律上凌駕原來的業權擁有人（*owner*），因而獲得該土地的業權，這種透過非法佔據土地而取得的業權稱為相逆土地業權（*adverse title to land*）。

1997 年前，由於新界的土地只是租借給英國，英國對新界土地在法律上和一般租住房屋的租戶沒有本質上的分別，英國只是新界的承租人（*lessee*），她能給予新界土地的土地保有權必然是租賃權（*leasehold*）<sup>5</sup>，而租期亦不能超越其所獲得的 99 年租借期。

新界的租借期於 1997 年 6 月 30 日屆滿。香港政府所能收歸然後批出的租契自然不能超越 1997 年 6 月 30 日。因此，一般的新界集體官契（*Block Crown Lease*）由 1898 年 7 月 1 日起生效，租用年期是 75 年，另附有續租 24 年減 3 天的權利。1969 年，香港的立法局通過《新界（可續期政府租契）條例》（*New Territories (Renewable Government Leases) Ordinance*，《香港法例》第 152 章），其第 3 條規定把新界土地的租契所載的續期權利當作已被其有權享有者行使了，同時，亦當作香港政府已批出一張新租契給原來業權擁有人。換言之，透過集體官契而批出的新界土地業權，都因為《新界（可續期政府租契）條例》變成自動續期至 1997 年 6 月 27 日才屆滿。不是透過集體官契確立業權的

---

<sup>2</sup> 例如下文提到的案件《陳天仕》向終審法院提出的問題是 *Whether the effect of Section 6 of the New Territories Leases (Extension) Ordinance Cap. 150 was to create a new estate in respect of government leases (save those excepted or excluded under that Ordinance), so that any person in adverse possession of the land cannot rely under the Limitation Ordinance Cap. 347 on possession prior to: (a) 25 April 1988; or (b) 30 June 1997.*

<sup>3</sup> *Chan Tin Shi v. Li Tin Sung & Others* [2006] 1 HKLRD 185, (2006) 9 HKCFAR 29。

<sup>4</sup> 本文的法律名詞的中文譯文，除另有注明外，均採用由香港律政署出版的《英漢法律詞彙》2004 年第四版的官方譯本。

<sup>5</sup> 關於新界地的土地保有權，參考 “Some Notes on Land Tenure in the New Territories”（*Hong Kong Government Gazette* 1901）。Sihombing, JE, “The Torrens System in the New Territories” (1984) 14 HKLJ 291。

新界其他土地，其官契所訂立的租期或許與一般集體官契不同，但其屆滿日卻一致地不會超越 1997 年 6 月 27 日。

### 《新界土地契約（續期）條例》的產生

新界的租借期於 1997 年 6 月 30 日屆滿亦促成了中英兩國政府在上世紀 80 年代初開始談判關於香港的前途問題。香港政府在 20 世紀 70 年代初起，在香港籌劃多項大型基建項目，需要向國際籌集資金。這些大型基建項目的投資回本期往往跨越 1997 年 6 月 30 日。除非國際上不承認清政府與英國政府所簽訂的不平等條約，否則，香港島和九龍界限街以南的土地是永久割讓給英國的，香港政府有權就這部分土地批出跨越 1997 年 6 月 30 日的租契。但新界的租借期於 1997 年 6 月 30 日屆滿。中國官方對香港前途問題的立場，以及對新界的土地契約安排，對這些大型基建都有十分關鍵性的影響。香港政府必須在當時就處理關於香港在 1997 年 6 月 30 日後政治前途的問題。

1979 年 3 月，當時的香港總督麥理浩首度訪問中國，並首次向當時的中國領導人鄧小平提出香港前途問題。鄧小平提出中國必定會在適當時候收回香港，揭開了中英兩國就香港前途的談判。結果當然就是中國政府透過 1984 年 12 月 19 日簽署的《聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》（以下簡稱《聯合聲明》）宣布香港、九龍、新界都一併在 1997 年 7 月 1 日回歸中國；而在“一國兩制”的方針下，保持香港原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。

就新界土地契約方面，《聯合聲明》附件三的頭 3 款就提供了明確的解決辦法。

“一、《聯合聲明》生效前批出或決定的超越 1997 年 6 月 30 日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，以及該聲明生效後根據本附件第二款或第三款批出的超越 1997 年 6 月 30 日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，按照香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。”

“All leases of land granted or decided upon before the entry into force of the Joint Declaration and those granted thereafter in accordance with paragraph 2 or 3 of this Annex, and which extend beyond 30 June 1997, and all rights in relation to such leases shall continue to be recognised and protected under the law of the Hong Kong Special Administrative Region.”

“二、除了短期租約和特殊用途的契約外，已由香港英國政府批出的 1997 年 6 月 30 日以前滿期而沒有續期權利的土地契約，如承租人願意，均可續期到不超過 2047 年 6 月 30 日，不補地價。…”

“All leases of land granted by the British Hong Kong Government not containing a right of renewal that expire before 30 June 1997, except short term tenancies and leases for special purposes, may be extended if the

lessee so wishes for a period expiring not later than 30 June 2047 without payment of an additional premium.”

“三、從《聯合聲明》生效之日起至 1997 年 6 月 30 日止，香港英國政府可以批出租期不超過 2047 年 6 月 30 日的新的土地契約。…”

“From the entry into force of the Joint Declaration until 30 June 1997, new leases of land may be granted by British Hong Kong Government for terms expiring not later than 30 June 2047.”

上述三個關於土地契約的條款，最後被納入《基本法》，變成《基本法》的第 120, 121, 122 和 123 條（詳下文）。

在《基本法》頒布之前，基於實際的需要，香港當時的立法局就已在 1988 年通過了《新界土地契約（續期）條例》（New Territories Leases (Extension) Ordinance，以下簡稱《續期條例》），《續期條例》成爲了《香港法例》第 150 章，在 1988 年 4 月 25 日生效。該條例的“弁言”開宗明義援引《聯合聲明》，確認在 1997 年 6 月 30 日前屆滿的某些土地契約可續期至不超過 2047 年 6 月 30 日。《續期條例》最初只有英文版本，中文本是後期才從英文翻譯成中文的，並在 1995 年發佈。《續期條例》的第 6 條規定：

“本條例所適用契約的年期現予續期，由契約若非因本條例便會屆滿的日期起，續期至 2047 年 6 月 30 日完結時止，無須補繳地價。”

The term of a lease to which this Ordinance applies is extended, from the date on which it would, apart from this Ordinance, expire, until the expiry of 30 June 2047, without payment of any additional premium.”

除第 2 條說明除外的租契，《續期條例》適用於所有在 1988 年 4 月 25 日時存在而若非因該條例便會在 1997 年 6 月 30 日前屆滿的每份新界租契<sup>6</sup>。

《陳天仕》的裁決，就解釋了《續期條例》第 6 條所謂的“續期”意義。簡單來說，問題的核心是究竟《續期條例》第 6 條所謂的“續期”在 1997 年 7 月 1 日有沒有產生一個新的業權？形式上是香港政府有沒有在租契續期的同時向新界土地的承租人批出一張新的租契？有否批出新租契並不單是形式的問題，在相逆土地業權的案件中，批出了新租契與否，對侵入者所獲得的相逆土地業權有根本性的影響。

### 逆權管有的法律

在普通法中，擁有某土地的業權即擁有對該土地的一系列權利。其中最重要的權利莫過於對該土地行使管有權（right to possession）。擁有土地的管有權可以

<sup>6</sup> 第 2 條規定，短期租約、特殊用途契約和承租人根據第 5 條以備忘錄形式註冊的契約都不適用《續期條例》第 6 條。

透過訴訟把霸佔土地的侵入者趕走。當土地的業權擁有人把土地出租，他同時把土地的管有權在租約期內暫時交給承租人。租約期間，業權擁有人只有該土地的復歸產業權（*reversionary estate*）。待租約期滿後，他才重新獲得該土地的管有權。如果承租人再把土地分租，承租人便把他從原來租約所取得的土地管有權在分租契期內交給分租契承租人（*sub-lessee*）。分租契期內，承租人亦擁有該土地的復歸產業權，並於分租契期滿後重新再獲得土地的管有權直至原來的租契屆滿。

誠如上文所說，相逆土地業權指一名侵入者非法佔據某土地一段特定的時間，最後其對該土地的管有權在法律上凌駕原來的業權擁有人，並藉著這個管有權而獲得該土地的業權。要獲得相逆土地業權，侵入者必須事實上有非法佔用該土地（*factual possession of the land claimed*），而且同時具有佔據有關土地的意圖（*animus possidendi*）<sup>7</sup>。侵入者有沒有佔用土地，和有沒有佔據的意圖均是對事實的裁決。

一般的逆權管有，是侵入者在沒有租約或沒有土地擁有人的許可下佔用土地。不過，佔用土地不必親自佔用，侵入者可以透過第三者對有關土地施以佔據，例如侵入者以業權擁有人的身份出租有關土地於第三者或給予第三者使用有關土地的准許（*licence*）<sup>8</sup>。按照《時效條例》（*Limitation Ordinance*，《香港法例》第 347 章）第 7 條，視乎開始佔據土地的具體時間，侵入者如果連續在 12 或 20 年非法佔用有關土地並同時具備佔據的意圖，土地的原來業權擁有人就不得提出收回土地的訴訟，亦即是侵入者成功取得該土地的相逆土地業權。根據《時效條例》第 17 條，原來業權擁有人本身擁有的業權亦隨即宣告終絕（*extinguished*）<sup>9</sup>。

逆權管有所須的 12 或 20 年是整體計算的，在這段時間內的任何時間，業權擁有人都可以藉著擁有的土地管有權而透過訴訟驅趕侵入者，而侵入者在 12 或 20 年未屆滿前是沒有任何理據去抗衡業權擁有人行使其土地管有權的。其次，在 12 或 20 年屆滿後，原來業權擁有人的業權宣告終絕，亦只相對於侵入者而言。這裡包含兩個層次：

第一，假如侵入者佔據的土地當時已被業權擁有人出租了給承租人，例如說 25 年，承租人在租約下從業權擁有人取得土地 25 年的獨有管有權

---

<sup>7</sup> 參考 *Powell v. McFarlane* (1977) 38 P & CR 452, 史來德大法官（Slade J）的判辭，詳見頁 469。史來德大法官對於逆權管有的定義後來受到英國上訴法庭和上議院的肯定，詳見 *Buckinghamshire Country v. Moran* [1990] Ch 623, *JA Pyre (Oxford) Ltd v. Graham* (HL)(E) [2002] 3 WLR 221。香港的終審法院亦採納這個意義，詳見 *Wong Tak Yue v. Kung Kwok Wai* [1998] 1 HKLRD 241。

<sup>8</sup> 關於透過發出准許而進行逆權管有，參考英國樞密院對香港上訴案件的裁決 *Sze To Chun Keung v. Kung Kwok Wai David* [1997] 1 W.L.R. 1232。關於透過出租而進行逆權管有，參考香港的終審法院的裁決 *Cheung Yat Fuk v. Tang Tak Hong* [2004] 2 HKLRD 86, (2004) 7 HKCFAR 70。

<sup>9</sup> 本來侵入者要逆權管有某土地 20 年才可依賴《時效條例》取得凌駕業權擁有人的業權，但《時效條例》在 1991 年被修訂，把所須的 20 年降低至 12 年。結果是所有在 1991 年 7 月 1 日才開始的逆權管有只需 12 年就可獲得相逆土地業權。

(exclusive possession)。當侵入者成功於租約期內霸佔該土地滿 12 或 20 年，只是承租人的業權被逆權管有，而且侵入者所取得該土地的相逆土地業權只能凌駕於承租人的業權，既不能超越該土地的租約所付予承租人的權利，也不能對該土地業權擁有人的權益，包括復歸產業權，在租約有效期間做成絲毫損害。

第二，即使承租人的業權會因其土地被人逆權管有而終絕，這並不影響業權擁有人與承租人簽訂的租約，承租人仍然需要按照有關租約的條款對業權擁有人負責。例如，承租人仍然要向業權擁有人繳交租金。

如果侵入者在租約期滿後繼續佔據該土地，從租約屆滿的一刻開始，侵入者就正式對業權擁有人的業權進行逆權管有。如果侵入者能夠再成功霸佔該土地 12 或 20 年，那麼，就連業權擁有人本身的業權也告終絕，侵入者就能堂而皇之成為有關土地的真正業權擁有人。與此同時，侵入者在新的 12 或 20 年未屆滿前也是沒有任何理據去抗衡業權擁有人行使其復歸產業權或土地管有權的。

由於承租人的業權即使相對於侵入者已終絕，但他本人與業權擁有人之間的租約並不因此而終絕，承租人有權向業權擁有人放棄 (surrender) 租約。當承租人放棄了租約，該租約即告無效。換句話說，侵入者對業權擁有人施以逆權管有的時間正式開始計算。但如果霸佔的時間不足 12 或 20 年，業權擁有人就可以在承租人放棄了租約後 12 或 20 年的內任何時間透過訴訟而驅趕侵入者，使侵入者最後一無所有<sup>10</sup>。

其次，《時效條例》第 17 條使得終絕的業權只限於當時已存在的業權。如果已被逆權管有的業權擁有人或承租人從其他途徑獲得有關土地的新業權，這個新業權不受其原來業權已終絕所影響。已被逆權管有的業權擁有人或承租人可依賴這個新業權而重新獲得的土地管有權，最後透過訴訟而驅趕侵入者。

### 《陳天仕》的案件

《陳天仕》是 3 個上訴至香港終審法院案件的簡稱。3 個案件都關於上述相逆土地業權在新界土地的應用及其相關的法律，所以獲得安排一起審訊。終審庭要解決的核心問題就是，究竟《續期條例》第 6 條規定所謂的“本條例所適用契約的年期現予續期”其中“續期”究竟是指“延續”抑或“重訂”原來的租契。如果是指延續原來的租契，則表示沒有牽涉產生新業權或批出新租契。如果是指重訂原來的租契，自然表示承租人獲得了新業權而香港政府在續期的同時也批出一張新租契了。

---

<sup>10</sup> 關於這方面的法律，詳參 *Fairweather v. St. Marylebone Property Co. Ltd* [1963] AC 510。有關後來學者與法庭對上述案例的批評，詳見 Wade, “Landlord, Tenant and Squatter” (1962) 78 LQR 541，英國樞密院在香港上訴案件 *Chung Ping Kwan v Lam Island Co Ltd* [1997] AC 38 的判決，以及《陳天仕》在香港上訴庭的判決中袁家寧上訴法官的評論，CACV71/2003，2004 年 11 月 19 日。

在涉及新界土地相逆土地業權的訴訟中，《續期條例》第 6 條究竟是“延續”抑或“重訂”舊租契對訴訟雙方的權利都有根本性的影響。《陳天仕》的案件，就是已喪失業權的原來承租人，企圖透過法院解釋《續期條例》第 6 條其實相等如“重訂”了舊租契而重新從侵入者手上奪回已被逆權管有的業權。

由於所有新界都是批租土地，法律上所有業權擁有人其實都是向政府租地的承租人，如果《續期條例》第 6 條重訂了新界土地的舊租契，承租人在 1997 年 6 月 30 日前的業權即使因為被侵入者逆權管有而終絕，在 1997 年 7 月 1 日後承租人便可以透過《續期條例》第 6 條而獲得新業權和租契，從而重新獲得有關土地的管有權，並依賴這個重新獲得的土地管有權以訴訟方式驅趕侵入者；由於侵入者在 1997 年 7 月 1 日後未能積累所需的 12 年逆權管有期，侵入者根本沒有任何抗辯的理由。結果是侵入者在 1997 年 6 月 30 日前透過逆權管有而獲得的業權會因此得而復失。

反過來說，如果《續期條例》第 6 條只是延續原來的舊租契，由於承租人在舊租契下的業權早已終絕，承租人並不因舊租契的延續而獲得新的土地管有權。但如上文指出，承租人雖然不能獲得新的土地的管有權，他在舊租契下所需負責的義務卻因舊租契的延續而需要繼續承擔。

香港終審法院在《陳天仕》的案件一致裁定《續期條例》第 6 條只是“延續”而沒有“重訂”舊租契。這案件的主要判詞由非常任大法官賀輔明勳爵（Lord Hoffmann）執筆，除了另一名非常任大法官烈顯倫先生作出簡短的贊同意見，其他三位常任大法官都表示完全贊成賀輔明勳爵的意見。賀輔明勳爵的理據很簡單，他採用了上文所謂的“字面解釋規則”解釋《續期條例》第 6 條中“續期”。由於“續期”的英文是“is extended”，按照“is extended”的字面解釋，“續期”必然指“延續”而不是“重訂”（即英文的“is renewed”）。

終審法院的裁決引來不少反響。有人認為終審法院只靠“is extended”的字面意義來解釋《續期條例》的第 6 條既不合理而且漠視了 1997 年 7 月 1 日後，中文才是香港的主要法律語文（所以在解釋該條時應同時參考有關的中文本），以及中國政府才有權批出超越 1997 年 7 月 1 日後土地產業權的事實，有關的裁決甚至有可能抵觸《基本法》的相關條文<sup>11</sup>。

### “續期”的雙重意義

誠如上文指出，《陳天仕》的訴訟人並不是以《續期條例》第 6 條的中文本與英文本有歧義或依賴該條的中文本作為訴訟的理據，在普通法對抗性的訴訟模式，以及“字面解釋規則”的詮釋方法下，加上該訴訟以英文進行，香港終審法庭根本無須處理《續期條例》第 6 條的中文本。不過，香港回歸祖國之後，《基本法》第 9 條規定，中英兩種語文都是香港正式的法定語文。其次，香港的法例有中英文本，法庭在解釋個別條文時，有時是需要按《釋義及通則條

<sup>11</sup>參考黃佩翰，《新界僭佔人的業權：Extended 與 Renewed 的辯證》，《香港律師》2006 年 5 月，頁 41-45。

例》第 10B 條同時審視兩個文本的。如果單看《續期條例》第 6 條的中文本，似乎不能排除《續期條例》第 6 條有重訂租契的意義。如果香港終審法院在審理《陳天仕》一案時有審視《續期條例》第 6 條的中文本與英文本，以及該條與《基本法》和《聯合聲明》的關係才作出裁決，相信該裁決會更令人心悅誠服。

在香港的法例中，“續期”一詞，除了在《續期條例》用作“is extended”的對應詞，亦有用作“renew”（重訂）的對應詞。上文援引的《新界(可續期政府租契)條例》的英文名稱中“可續期”的英文對應是“renewable”。再看該條例第 4(1)條的中英文本：

“如任何地段在 1973 年 7 月 1 日前並未分割為分段，則與其有關的現行政府租契所載的續期權利，須當作已由有權享有該權利的人行使，而一份與該人在緊接該日前根據該現行政府租契持有的土地有關的新政府租契，須當作在該日批給該人。”（按：引文的突出部分均由筆者所加，下同）

“In the case of an existing Government lease of a lot which has not been divided into sections before the 1st day of July 1973, the **right of renewal** contained in the lease shall be deemed to have been exercised by the person entitled to that right and on that date there shall be deemed to be granted to such person a new Government lease of the land held by him immediately before that date under the existing Government lease.”

上引第 4(1)條中“續期權利”的對應是“right of renewal”，而這條亦可看到當“續期”作“renewal”解釋時，當中是可以產生了一張新政府租契的。

更重要的是，《續期條例》所本的《聯合聲明》附件三第 2 款，和與其對應的《基本法》第 120 和 121 條，其中“續期”的英文本也有“renew”的出現。上引《聯合聲明》附件三第 2 款英文本的“right of renewal”和“be extended”在中文本中分別是“續期權利”和“續期”。再看《基本法》第 120 和 121 條的中英文本：

#### 第 120 條

“香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法繼續予以承認和保護。”

“All leases of land granted, decided upon or **renewed** before the establishment of the Hong Kong Special Administrative Region which **extend** beyond 30 June 1997, and all rights in relation to such leases, shall continue to be recognized and protected under the law of the Region.”

#### 第 121 條

“從一九八五年五月二十七日至一九九七年六月三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出一九九七年六月三十日



年期而不超過二〇四七年六月三十日的一切土地契約，承租人從一九九七年七月一日起不補地價，但需每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金。此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。”

“As regards all leases of land granted or **renewed** where the original leases contain no **right of renewal**, during the period from 27 May 1985 to 30 June 1997, which **extend** beyond 30 June 1997 and expire not later than 30 June 2047, the lessee is not required to pay an additional premium as from 1 July 1997, but an annual rent equivalent to 3 per cent of the rateable value of the property at that date, adjusted in step with any changes in the rateable value thereafter, shall be charged.”

由此可見，無論是《基本法》第 120 條中的“續期”，以至《聯合聲明》附件三第 2 款、《基本法》第 121 條或《新界(可續期政府租契)條例》的“續期權利”，其中“續期”一詞的英文對應詞是“renewed”或“renewal”而不是“is extended”或“extension”。在《基本法》第 120 及 121 條中的英文本雖然出現“extend”一詞，但它的中文對應詞卻是“超越／出”。而這個表達方式，與《聯合聲明》附件三第 1 款的中文本把“extend”寫成“超越”是一致的。要注意的是，這裡的“extend”是主動式，和“is extended”的被動式不相同，意義也不一樣。

回頭再看《續期條例》第 6 條的中英文本，中文本的“續期”很明顯是“is extended”的對應詞。問題是，《續期條例》第 6 條中文本的“續期”是不是應該解作“重訂”而不是如香港終審法院所謂“延續”呢？如果說《基本法》是先以中文草擬，英文本只是翻譯，當中英文本出現歧義時，要以中文本為標準，我們還可以有所依據，說如果根據《基本法》第 120 條及 121 條，《續期條例》第 6 條的“續期”應解釋作“重訂”。但由於《基本法》本身或擁有《基本法》解釋權的人大常委都沒有明文的指引，香港的法院在解釋《基本法》時，就不必以《基本法》的中文本凌駕於英文本之上的方法來處理。

其次，根據《釋義及通則條例》第 10B 條，《續期條例》第 6 條的中英文本同樣真確而且具有同等意義。如果第 6 條中文本的“續期”包含“重訂”和“延續”兩個意義，英文本“is extended”卻只有“延續”的意義，那麼，遵從《釋義及通則條例》第 10B 條的規定，把《續期條例》第 6 條英文本的“is extended”和中文本的“續期”解釋成是“延續”是正確和必須的做法。

更重要的是，《續期條例》的中文本是後期才從英文翻譯成中文的。由於中文本其實是翻譯本，即使是《續期條例》的中英文本出現歧義，正常的做法自然以英文為解決歧義的依歸。廖子明大法官指出，如果法例有中英文本，由於《釋義及通則條例》第 10B 條規定中英文本具有相同的意義，如果兩個文本的出現有先後，後出文本的草議者絕不可能會試圖使此文本的意義與先出的文本出現差異<sup>12</sup>。因此，即使我們相信《續期條例》第 6 條中“續期”如果按照

<sup>12</sup> 關於廖子明大法官的意見，詳見香港上訴庭的裁決 *HKSAR v. Tam Yuk Ha* [1997] HKLRD 1031，尤其頁 1036。

《基本法》或《聯合聲明》都可解作“重訂”，但由於英文的“is extended”卻只有“延續”的意思，反而“續期”同時亦有“延續”的意思，在《釋義及通則條例》第 10B 條的規定下，法庭就只能選擇“延續”這個中英文本都共通的意義了。

至於“延續”的意義與《聯合聲明》和《基本法》相關條文或不相符的問題，《聯合聲明》屬中央政府的外交行為，在《基本法》規定下，香港法庭沒有管轄權，根本無從置喙。香港法庭有權解釋和執行《基本法》，原則上也有權按照《基本法》第 11 條的隱含條款所賦與的權力，以香港立法會通過的法例違反《基本法》為由而宣告有關法例無效。問題是在《陳天仕》的訴訟中，訴訟雙方都沒有提出《續期條例》第 6 條抵觸或違反《基本法》的觀點，在普通法對抗性訴訟模式下，法庭一般不會主動提出一些訴訟人沒有要求法庭處理的問題；終審法院更加只會回答由批出可上訴至終審法院許可的法官所議定的問題。

最重要的是，《續期條例》是回歸前香港立法局通過的法例，《基本法》第 8 條規定，香港原有法律包括所有條例，除與《基本法》相抵觸或經香港立法機關修改，予以保留。換句話說，除非香港立法會修改《續期條例》第 6 條的英文版，把“is extended”改成“is renewed”，或由人民代表大會常務委員會按照《基本法》第 160 條宣布其為與《基本法》相抵觸而加以撤銷，《續期條例》第 6 條仍是香港的法律，香港終審法院就要根據其條文予以解釋和執行。把“is extended”解釋成是“延續”，是符合傳統普通法“字面解釋規則”的規定。把“續期”不解作“重訂”（is renewed）而是“延續”亦符合《釋義及通則條例》第 10B 條的規定。這個條例有沒有抵觸《基本法》是人民代表大會常務委員會的責任，要不要修改是香港政府和立法會的責任，法庭只是負責釋法而不是立法。

即使訴訟人在訴訟時提出《續期條例》第 6 條的英文版中“is extended”抵觸《基本法》，法庭又同意根據《聯合聲明》和《基本法》“續期”不應解作“延續”而是“重訂”，法庭也不能把“is extended”改為“is renewed”或強行把“is extended”解釋為“重訂”。因為這樣做就超越了法庭的釋法任務而變成修改法律了。

《續期條例》第 6 條中的“is extended”是從《聯合聲明》附件三第 2 款而來，我們不能說 1988 年時立法會出了錯。從意義上看，《基本法》第 120 及 121 條的“[which] extend”卻是從《聯合聲明》附件三第 1 款而來，其內容其實又與《聯合聲明》附件三第 2 款的“[may] be extended”不盡相同，不能隨便混為一談。<sup>13</sup>。《基本法》第 120 條“續期”的英文本是“renewed”，但據此而判斷《續期條例》第 6 條與《基本法》第 120 條相抵觸，卻十分牽強。

問題是《基本法》第 120 條和 121 條是保障在所指時間內批出和續期超出 1997 年 6 月 30 日年期而不超過 2047 年 6 月 30 日的一切土地契約，而由於“續期”

<sup>13</sup>文法上《基本法》第 121 條英文本的“extend”不能解作“續期”，如解作“續期”，英文應作“be extended”。

的英文本是“renewed”，是否意味著依靠《續期條例》第 6 條“續期”（be extended）的新界租契其實不受《基本法》第 120 條和 121 條的保障呢？如果《基本法》第 120 條和 121 條是脫胎自《聯合聲明》附件三的頭 3 款，草議《基本法》時其實是沒有可能忽略了《聯合聲明》附件三第 2 款的兩個“續期”的英文對應詞是“renew[al]”和“be extended”的。如果不是逆權管有的獨特法律，究竟“續期”是“be renewed”或“be extended”都對新界土地租契沒有顯著的實質影響。所以，我們有理由相信，《基本法》的草議者，在草議第 120 條和 121 條可能是遺忘了逆權管有的法律，所以才忽略了《聯合聲明》附件三第 2 款中“續期”是指“延續”（be extended）而不是“重訂”（be renewed），最後就產生了今日我們對依靠《續期條例》第 6 條“續期”（be extended）的新界租契是否受到《基本法》第 120 條和 121 條保障的疑問。

其實，從《聯合聲明》和《基本法》的主導思想看，中英兩國希望保持香港在回歸後享有安定繁榮，一切可以不變的就盡量保持不變。中英兩國絕對不會意圖透過香港回歸祖國而轉移或剝奪港人在回歸前依(逆權管有的)法而獲得的土地資產。因為一旦新界土地的所有租契在香港回歸時都獲得“重訂”，在 1997 年 6 月 27 日續期到 2047 年 6 月 30 日，絕大部分在 1997 年 6 月 27 日前已被逆權管有的土地業權都可能要重新改寫。原來依賴逆權管有而獲得的業權，或從成功逆權管有的侵入者轉讓得來的業權，都有很大的機會會被原來的土地承租人在回歸後的 12 年內透過訴訟而取回去。由於逆權管有在新界土地頗為常見，極有可能見到的後果是大規模的新界土地業權在回歸後的 12 年內發生轉移，那些從侵入者手上真金白銀購買業權回來的業權擁有人，可能會無奈地被剝奪其私有財產。這些事情一旦發生，對香港社會肯定會產生極大的震撼，不利香港社會的安定繁榮。回歸祖國只是延續新界的租契而沒有產生新的業權卻能保持現狀不變。無論是在 1997 年 6 月 27 日前已失去業權的承租人，或成功逆權管有的侵入者都沒有因為香港回歸而受到任何損失或獲得利益，實在符合香港社會在回歸後所需要的安定繁榮。

基於上述的原因，把《續期條例》第 6 條判斷為抵觸《基本法》而在 2009 年 7 月 1 日前（回歸 12 年）加以修改或撤銷都可能引起香港社會的動蕩。但仍有兩個問題需要解決。第一，由於新界的租契是透過《續期條例》第 6 條“續期”（be extended）的，表面上這些租契便不受《基本法》第 120 條和 121 條的保障。回歸後，這些新界租契還合法嗎？第二，如果這些新界租契仍然合法，誠如上文指出，這些新界土地承租人的業權會因其土地被逆權管有而終絕只相對於侵入者而言，承租人雖然無權向侵入者取回租約下的土地管有權，但他仍然需要就有關租約對業權擁有人（即香港政府）負責。根據終審法院的解釋，由於新界土地的租契給延續至 2047 年 6 月 30 日，在 1997 年 6 月 27 日前已被侵入者逆權管有的承租人，會在 1997 年 6 月 28 日起重新再要負起他在原來租契下所應負的責任，包括向香港政府支付地租。這結果顯然對該等承租人十分不公平和不合理。

關於第一個問題，筆者的愚見是有關新界租契是合法的。原因是這些租契在香港回歸前已透過《續期條例》第 6 條獲得延續，它的法律地位來自該條。《續期條例》第 6 條被《基本法》第 8 條保留了，所以有關新界的租契也安然過渡

了香港的回歸。其次，有關租契是在回歸前已確立的私有財產，受到《基本法》第 105 條的保護。最後，即使《基本法》第 120 條和 121 條沒有明文保障這些租契，卻沒有說第 120 條和 121 條範圍外的租契就是不合法，所以不會對這些租契有任何壞影響。

至於第二個問題，筆者認為，香港政府應該推動立法，把續期了（were extended）的租契下承租人支付地租或其他責任，轉移到已獲得有關相逆土地業權的侵入者或其業權繼承人身上。筆者相信這是處理《續期條例》第 6 條的最好辦法。

《陳天仕》的裁決解決了該案上訴許可中所提出的問題，判辭卻因法庭的取向和訴訟的模式，沒有解開案中所引發的所有疑團。但無論法庭把“續期”解釋成是“延續”或“重訂”，除了對侵入者或業權擁有人的權利有影響之外，對逆權管有的法律卻毫無動搖。我們更可視之為普通法打了一場勝仗，在普通法的傳統下法庭既解決了該案上訴許可中所提出的問題，又沒有讓逆權管有的法律受到《基本法》或《續期條例》第 6 條中文本的衝擊。

根據上文的分析，筆者認為香港的終審法庭在《陳天仕》解釋《續期條例》第 6 條時並沒有違反《聯合聲明》或抵觸《基本法》。不過，在分析這個案例時，我們卻看到在“一國兩制”下香港奉行普通法和中英文為法定語文所衍生的一些可能是未曾預期的困局。中英兩種語文無論在語法和語義結構上都有很大的分歧，一套完全對應的雙語法例基本上並不可能。即使是要擁有一套可以接受的雙語法例，很大程度上還要依賴法律工作者和法庭共同的智慧和努力才能達到的。

完