



单独还是一并？(一)

一个申请人是否可以根据土地（为重新发展而强制售卖）条例（第 545 章）第 3(2) 条就尚未 100% 拥有的地段申请连同已经 100% 拥有的地段一并强制售卖？高等法院上诉法庭在 *Bond Star Development Limited v Capital Well Limited*¹ 一案中，对此作出了否定的判决。但是终审法院在该案的上诉判决² 中，特别说明这个问题有待定论。终审法院认为若第 3(2) 条赋予法院的权力正如上诉法院所裁定般有限，很有可能倾覆了立法原意。

终审法院的评语，引致了土地审裁处对这问题作出了两种完全不同的裁决。以 *Supergoal Investment Limited v Five F Ming House Limited & Ors*³ 及 *Many Gain Investment Limited v Chan Fai Ho & Ors*⁴ 两案为代表的一种意见，认为终审法院的评论已经破坏了上诉法庭判决的具约束力的权威性，所以审裁处可以自由决定不跟从有关判决。因此，审裁处裁决申请人可以如此申请。以 *Day Bright Development Limited & Ors v Choi Pak Ling & Ors*⁵ 及 *First Kind Limited & Ors v Liu Keng Chor, Administrator of the estate of Li Fung Man, deceased & Ors*⁶ 两案为代表的另一种意见，则依据 *Commissioner of Inland Revenue v Indosuez WI Carr Securities Limited* 一案中所述的原则⁷，认为上诉法庭的判决仍然有约束力，因为终审法院并没有质疑上诉法院的理据或其诠释过程。

看来我们只有等待终审法院的定论了。

顾建华
顾问律师

kwkau@cmkoo.com.hk

作者介绍请按[此](#)

2016 年 7 月 13 日

¹ [2003] 4 HKC 22.

² *Capital Well Limited v Bond Star Development Limited* (2005) 8 HKCFAR 578.

³ [2014] 1 HKLD 286.

⁴ [2013] HKCU 2755 (LDCS 2800/2012, 29 November 2013, unreported).

⁵ [2014] 4 HKC 364.

⁶ [2016] HKLT 52 (LDCS12000/2014, 6th May 2016, unreported).

⁷ [2002] 1 HKC 359, 381.

顾建华律师曾任立法会法律事务部的高级助理法律顾问，对法例的审议，公法及调查委员会事宜有广泛经验。他也熟悉有关土地和物业转易的法律。

请注意

本题目之法律及程序十分专门。此文章只属一般性之解释，供你参考，而不应被依赖为关于任何特定事件之法律意见。如需法律意见，请与我所律师联络。

顾张文菊、叶成庆律师事务所 有限法律责任合伙 刊登@2016