



單獨還是一併？(一)

一個申請人是否可以根據土地（為重新發展而強制售賣）條例（第 545 章）第 3(2) 條就尚未 100%擁有的地段申請連同已經 100%擁有的地段一併強制售賣？高等法院上訴法庭在 *Bond Star Development Limited v Capital Well Limited*¹ 一案中，對此作出了否定的判決。但是終審法院在該案的上訴判決² 中，特別說明這個問題有待定論。終審法院認為若第 3(2)條賦予法院的權力正如上訴法院所裁定般有限，很有可能傾覆了立法原意。

終審法院的評語，引致了土地審裁處對這問題作出了兩種完全不同的裁決。以 *Supergoal Investment Limited v Five F Ming House Limited & Ors*³ 及 *Many Gain Investment Limited v Chan Fai Ho & Ors*⁴ 兩案為代表的一種意見，認為終審法院的評論已經破壞了上訴法庭判決的具約束力的權威性，所以審裁處可以自由決定不跟從有關判決。因此，審裁處裁決申請人可以如此申請。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 兩案為代表的另一種意見，則依據 *Commissioner of Inland Revenue v Indosuez WI Carr Securities Limited* 一案中所述的原則⁷，認為上訴法庭的判決仍然有約束力，因為終審法院並沒有質疑上訴法院的理據或其詮釋過程。

看來我們只有等待終審法院的定論了。

顧建華
顧問律師

kwkau@cmkoo.com.hk

作者介紹請按[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.

顧建華律師曾任立法會法律事務部的高級助理法律顧問，對法例的審議，公法及調查委員會事宜有廣泛經驗。他也熟悉有關土地和物業轉易的法律。

請注意

本題目之法律及程序十分專門。此文章只屬一般性之解釋，供你參考，而不應被依賴為關於任何特定事件之法律意見。如需法律意見，請與我所律師聯絡。

顧張文菊、葉成慶律師事務所 有限法律責任合夥 刊登@2016