



單獨還是一併？（二）

根據土地（為重新發展而強制售賣）條例（第 545 章）第 4(6)(a)(i) 條，土地審裁處有權就被申請強制售賣的地段（以下稱“申請地段”）擬定出售該地段的細則及條件。審裁處可否藉這個權下令把申請地段連同申請人已經 100%擁有的相鄰地段一併強制出售？

假如答案是可以的話，問題就來了。審裁處憑什麼來命令把並非申請地段的相鄰土地，也就是不在申請範圍內的土地，連同申請地段一併強制出售？在 *Many Gain Investment Limited v Chan Fai Ho & Ors*¹ 一案中，審裁處認為要是申請人的意圖是要把申請地段和其他相鄰地段合併發展，則應當在其申請書中說明其意圖及相鄰地段的詳情，這樣審裁處纔可以擬定充份反映全部合併地段重新發展潛力的拍賣底價。審裁處因此暫停該案的審訊，使申請人可以在申請書中加入有關相鄰地段的詳情。

另一組合的審裁處在 *Day Bright Development Limited & Ors v Choi Pak Ling & Ors*² 一案中則有不同的結論。它認定第 4(6)(a)(i) 條所提述的命令只是指根據第 4(1)(b)(i) 條所作出的，所以有關的權力是限於對售賣申請地段作出附帶指示。只有當審裁處根據第 545 章的任何條文有權處理有關的相鄰地段時，方能作出一併售賣的命令。其後在 *First Kind Limited & Anor v Liu Keng Chor, Administrator of the estate of Li Fung Man, deceased & Anor*³ 一案中，同一組合的審裁處再說明在這種情況下審裁處沒有責任，只是有酌情權，作出一併售賣的命令。

上級法庭對這兩種意見會如何定論，我們也要拭目以待。

顧建華
顧問律師

2016 年 8 月 19 日

¹ [2013] HKCU 2755 (LDCS 28000/2012, 2013 年 11 月 29 日, 未刊載).

² [2014] 4 HKC 364.

³ [2016] 4 HKC 90.

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