

## 放寬第545章-土地(為重新發展而強制售賣)條例之意見

本人反對放寬第545章-土地(為重新發展而強制售賣)條例，原因是現時此法例仍然存在不公平，不清晰的地方，在未經過詳細檢討及修訂之前放寬是非常危險的事。

此法例是將私人財產以少數服從多數形式下強制公開拍賣，當少數業權擁有者提出反對時，一個公平公正的審訊是必須的。以下是本人認為現時此法例不公平不清晰的地方：

### 申請程序不公平

- 1) 現時法例 (第545章 第3條 - 向審裁處申請強制售賣地段) 要求多份數業權擁有者(Majority Owner)/發展商 在申請時只需遞交簡單的文件，例如說明已擁有超過90%業權，"樓宇估值報告(現殼價， Existing Use Value Report)"，登報啓示等等便可。但此法例審理的卻不只這些文件包含的內容。此法例審理的包括有："土地發展價 (Redevelopment Value)"，"樓齡(Age)"，"樓宇維修狀況(State of Repair)"，為何在申請時法例沒有要求申請者提交這些相關報告，這顯示此法例不公平及不完整。

本人建議在申請時除現時法例要求之文件外，必需同時遞交 "土地發展估值報告 (Redevelopment Value Report)"，"樓宇狀況報告 (Building Condition Report)"，"樓宇結構調查報告(Structural Investigation Report)"，這樣無論審裁處及少份數業權擁有者(Minority Owner)/小業主 都可以更全面了解樓宇是否有重建須要及重建價值。

### 法例內容不公平

- 2) 現時法例 (第545章 附表2 -規限地段拍賣的條件)，內容 - 2.屬拍賣標的之地段須設底價，而該底價須—(a) 顧及該地段本身或(如屬上述拍賣之地段關乎2個或多於2個地段)該等地段本身的重新發展潛力；並(b) 獲審裁處批准。

本人認為地段之發展潛力只顧及該地段本身是與事實不符亦不公平，理由如下：

- A. 城規會把一些地區劃作 "綜合發展區"是鼓勵多個地段綜合重建，而這條例卻限制發展潛力只顧及該地段本身，不但與事實不符並且讓發展商合法地低估地段之發展潛力，有利益輸送之嫌。
  - B. 從以往一些強制拍賣過案中可以看見，發展商都是拼購多個相連地段再作重建，一個小地段與合併幾個相連地段的發展潛力相距甚遠，這些利益完全被發展商合法地吞噬，並侵佔小業主應有之得益，證明這法例非常不公平。
- 3) 此條例雖然說明拍賣地段須設底價並須獲審裁處批准，但從以往過案中審裁處曾經提出以下觀點：

*“In making that assessment the Tribunal is not conducting a valuation exercise. It does not need to adjudicate upon any disputes about the correct valuation principles to be applied. It does not itself arrive at any conclusion as to what figure represents the correct valuation. It merely needs to be satisfied that, on the evidence available, the offer falls within the range of what may broadly be regarded as fair and reasonable compensation for the interest in question. It is obviously necessary to recognize that there will often be differences of opinion on that matter. If duly satisfied that the rejected offer was fair and reasonable, the Tribunal may make the order, leaving the value and level of compensation to be determined by the public auction. The auction results may prove that the minority’s assessment was commercially wise. Or they may show that the majority’s offer exceeded what was realized at the auction.”*

本人認為審裁處之說法不合乎實際情況亦不負責任，理由如下：

- A. 審裁處是法律受予為此條例作出公平公正的裁決，這條例其中一項最重要的就是估值的爭論，而審裁處卻說他們並非為土地進行估值，亦不須要裁定那方是合理的估值方法，甚至不須要裁定甚麼銀碼是合理的估值，而只須要證明估值大體上是在一個公平合理的範圍內，因為土地在進行拍賣時便會得到合理的市場價值。發展商除了得到以上 2) 的利益外，同時會再從這點得到更多利益，因為發展商往往以各種方法以最低的估值方法為土地估值，而又大體上在一個合理範圍內。當土地推出拍賣時，他們就以底價投得，這樣小業主又再度被剝削。從以往所有強制拍賣土地過案中，全部都是由發展商以底價投得，沒有出現任何競投，原因心照不宣，證明此條例完全得不到預期效果，亦無法章顯。
- B. 審裁處的法官可能不是估值方面的專家，但在審訊過程中都會有一位審裁處委員同審，此委員便是這方面的專家或是對估值有一定的認識，為何不能合理及準確地作出估值並協助法官作出裁決？
- C. 審裁處對於 "大體上 (broadly)"，這個意思廣闊的用字可以嚴重的損害小業主的利益，甚麼叫做 "大體上 (broadly)"，一個地段的地價估值大體上在一億至十億之間是否也叫公平合理？

本人有以下建議：

- A. 將 "顧及該地段本身之發展潛力" 刪除，並加入審裁處須顧及土地之整體發展潛力。
- B. 清晰說明如何對土地作估值。
- C. 搗塞拍賣沒有競投之漏洞

- 4) 現時法例 (第545章 第4條 - 對申請所作出的裁定), 內容 - 2.除非審裁處在聆訊屬第3(1)條所指申請的標的之有關地段的少數份數擁有人所提出的反對(如有的話)後, 信納—(a) 基於—(i) 在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況。

本人認為現時條例沒有清晰說明如何界定樓宇的齡期或其維修狀況, 只有從以往過案中審裁處曾經提出以下觀點:

*(1) On the ground of age, the Tribunal is entitled to look at:*

- (a) Whether the old building has reached the end of its physical life.*
- (b) Whether the old building has reached the end of its economic lifespan. The economic lifespan comes to an end when the cleared site value of the lot significantly exceeds the existing use value of the building, provided that it can be demonstrated that the building has so come to the end of the economic lifespan because of its age as reflected by features of obsolescence.*

*(2) On the ground of state of repair, the Tribunal is entitled to look at:*

- (a) The state of repair of the old building is such that it has rendered the building a danger to the residents or the public at large.*
- (b) The state of repair of the old building is such that it has rendered the building coming to the end of its economic lifespan, in that it has become economically unworthy to repair. This includes situation where (a) the costs of repair exceeds the existing use value of the building, or (b) the costs of repair significantly exceeds the enhancement value arising from or attributable to the repairs.*
- (c) Moreover, for the purpose of determining whether it is economically worthy to do so, the Tribunal is entitled to look at repairs which would render the building to a tenable condition fit for the enjoyment of its tenants and visitors, which is reasonable in the present day circumstances for the type of building in question.*

*(3) On the grounds of both the “age” and “state of repair” of the old building, the Tribunal is entitled to look at all of the above factors or tests collectively to see if that justifies redevelopment, even though when each of them is considered alone, it is insufficient to do so.*

對於以上的觀點, 本人有以下的意見:

- A. 關於(1)(a)所說樓宇的物理壽命, 審裁處沒有說明如何判斷樓宇怎樣才算物理壽命完結。
- B. 關於(1)(b)所說的經濟壽命, 當吉地之價值明顯地大於樓宇之現殼價, 同時又能證明樓宇的設施已過時, 此樓宇的經濟壽命便已終結。本人非常不同意這

說法，樓齡高的樓宇之設施可能不及樓齡低的樓宇，但不能說設施是過時。

例子一：一棟五層高的樓宇原來設計是沒有升降機的，而一棟四十層高的樓宇就設有升降機，這樣是否等如設施過時？

本人認為這完全關附設施有沒有須要的問題而非設施過時與否的問題。簡單地說一棟五層高的樓宇沒升降機是可以接受亦不一定須要的，但一棟四十層高的樓宇沒升降機就不能接受而也是必須的。相反一棟五層高的樓宇設有升降機，其維修費及管理費便會非常高亦非人人喜歡。

例子二：一棟五層高一梯兩伙的樓宇原來設計是沒有垃圾槽，一棟四十層高一梯四伙的樓宇卻設有垃圾槽，這樣又是否等如設施過時？

一棟伙數少的樓宇根本無須要垃圾槽，因為伙數少清潔人員很容易就能收集各單位之垃圾，亦因為省去垃圾槽之空間可以擴大居住單位之面積。反觀一棟四十層高的樓宇設有垃圾槽亦不一定實用。本人之同事居於將軍澳某政府樓宇，該樓宇是設有垃圾槽的，但卻禁止使用原因是靠近垃圾槽的單位居民投訴，當垃圾下墜時發出大量噪音，亦曾經多次有物件搗塞垃圾槽，這反映有物而無所用並且浪費空間。其實垃圾槽是非常不衛生及不安全的。

樓齡高的樓宇之設施過時完全是不設實際之說法。

- C. 關於(1)(b)所說的經濟壽命，當吉地之價值明顯地(significantly)大於樓宇之現殼價，同時又能證明樓宇的設施已過時，此樓宇的經濟壽命便已終結。這裡亦沒有說明甚麼叫做“明顯地”，是一倍，兩倍或是三倍？
- D. 關於(2)(b)所說樓宇的維修狀況，當樓宇之維修費用大於現殼價或明顯地大於維修後帶來之增值價，在經濟角度上樓宇便不值得維修，亦即等於樓宇經濟壽命終結。本人認為這裡有幾點不清晰的地方，“明顯地”是代表多少？一倍，兩倍或三倍？樓宇維修後帶來之增值是怎樣計算？怎樣推測？怎樣對比？與甚麼對比？
- E. 關於(2)(c)所說樓宇的維修狀況，除了以上D之外，在經濟角度上樓宇是否值得維修，審裁處同時須要考慮這些維修是否能導致樓宇的住戶及訪客得到良好及舒適的居住環境。這說法是非常不清晰的，甚麼叫做良好及舒適的居住環境？維修當然不能馬虎了事但亦不能矯枉過正，本人從以往過案中發現發展商經常以大量金錢聘用樓宇顧問專家誇大維修費用，例子有以下：

過案一：LDCS5000/2007 FINEWAY PROPERTIES LIMITED VS SIN HO YUEN VICTOR，發展商之專家估計維修費是六百三十萬而據了解

該樓宇剛經過市建局之樓宇復修計畫維修完畢。這裡看來市建局之樓宇復修計畫完全失敗並浪費公帑。

過案二：LDCS11000/2006 INTELLIGENT HOUSE LIMITED VS CHAN TUNG SHING AND OTHERS，發展商之專家估計維修費接近八千萬，這裡重點指出幾項，單是開辦費已是七百八十萬，外牆維修是二千三百萬，單位內部維修是一千四百萬，電力裝置是一千萬。從這些龐大的維修費用可以看出發展商之專家有誇大及矯枉過正之嫌。

從以上兩個過案中，本人認為法例內容不清晰是導致發展商有機可乘誇大維修費用之主要原因，這點是非常值得深思的。

### 裁決不公平

- 5) 從以往過案中訴訟雙方大部份爭論的都是估值問題，而審裁處亦指出無意為土地進行估值，亦不須要裁定那方是合理的估值方法，甚至不須要裁定甚麼銀碼是合理的估值，表明這些都是觀點與角度問題，況且這條例存在太多不公平不清晰的地方，小業主提出反對根本沒有錯，反而是沒有足夠的財力及知識去與大集團發展商對簿公堂。

在過案LDCS5000/2007及LDCS6000/2007，審裁處沒有考慮以上的問題亦不同情小業主的處境，分別判決兩位輸了的小業主要負擔發展商之堂費及律師費90%及80%，與此同時小業主亦要負擔自己之律師費及堂費，最後失去物業並且一無所有。

本人建議無論輸贏，訴訟雙方各自負擔堂費及律師費。

### 最後本人建議以下幾點：

- A. 擱置放寬第545章-土地(為重新發展而強制售賣)條例，直至檢討及修訂現有條例後。
- B. 立即檢討及修訂現有條例。
- C. 停止接受任何申請。
- D. 停止或延期審訊現時有關此條例的案件。

莊培華  
2009年7月8日