

2009年7月13日

## 人民規劃行動 就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的進一步建議

### 背景

人民規劃行動曾於2009年6月21日向發展事務委員會提交意見書，就政府對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(條例)的修訂建議，提供初步的意見及分析。本文件將就政府當局現行的做法，及有關法例的修訂建議，提供補充建議，供委員參考：

#### 1. 檢討條例對社會的影響

縱使政府當局認為立法制訂條例是基於公眾利益，希望透過市區重建去釋放土地潛力，帶動經濟。但我們觀察不到當局所提及的公眾利益得到彰顯。

在過去十年，由條例所衍生的私人重建欠缺規劃、缺乏當區居民參與，並且剝削小業主的私有產權及租客的租住權。這種城市重建模式對社區做成嚴重影響，除了令貧富懸殊加劇，將基層市民、小商戶迫離本區，引起士紳化效應。亦令社區出現規劃問題，如「牙簽樓」、交通擠塞等問題。

故此，對於政府建議透過調低條例的申請門檻去推動私人市區重建，我們堅決表示反對，並對以條例推動私人重建是否一種合適、及符合社會責任的城市更新方法表示質疑。

再者，現時政府並沒有提交任何文件，仔細檢討過往十年，因條例而進行的私人重建的狀況，包括重新發展後該地段的使用情況、對社區的影響以及各被強制售賣的小業主在重建後的生活經營情況。在沒有充分了解條例對社區、市民的影響，但卻立法進一步降低條例的申請門檻，是太過草率及不負責任的做法，

#### 2. 私人重建引起對基層租客的壓迫

在現行的條例，有關因強制售賣而對租客作出的賠償並不是基於因使用者的生活受到影響而作出賠償，因而出現一些不合理的情況：如不是住客的主租客可獲賠償，而因強制拍賣而令日常生活受到影響的分租客卻無法得到賠償。

以金國大廈的個案為例 (LDCS 11024/2006)，金國大廈於 2008 年被聰明居有限公司(恆基地產附屬公司) 向土地審裁處成功申請強制售賣令。因而引起作為分租客的 Mr. Tamang 於是向土地審裁處入稟，要求聰明居有限公司根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向他作出賠償。

但 Mr. Tamang 的申請被土地審裁處拒絕，因為 Mr. Tamang 的身份是一名分租客，他所租用的地方是由另一位金國大廈的租客黎先生分租出來。土地審裁處表示：黎先生與聰明居有限公司的首租約已合法及有效地終止。而根據《業主與租客(綜合)條例》(Section 115 6(5))，所有的分租約會隨主租約的終止而失效。

土地審裁處進一步指出，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的第 4 條款 6 及第 8 條款 1b，有關對租客的賠償只適用於其租約因強制售賣令而被終止的情況。由於 Mr Tamang 的分租約不是因為強制售賣而被中止，所以 Mr Tamang 不能就此要求與主租客黎先生向聰明居有限公司作出賠償。

以上 Mr. Tamang 的個案在舊區中屢見不鮮，因為舊區中有很多住宅單位都被劃分成面積較細小的板間房，提供廉價的單位供基層市民居住。由強制售賣引伸的私人重建不單對小業主做成傷害，更影響一大群基層租客的生活。此外，私人重建對租舖經營的小商戶亦有極大的衝擊，因為現行的租務條例在租約終止後並不需對租客作出任何賠償，小商戶在未能承擔搬遷費、裝修費、及上升的租金的情況下，唯有結業收場。

備註：相似案例 LDCS 11006 /2006; LDCS 11014 /2006

### **就有關條例的修訂，我們提出以下補充建議：**

1. 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》是一條富爭議性的條例，唯於條例的第12條第1段訂明：

- (1) 發展局局長可訂立規例—
  - (a) 為施行第 4(2)(a)(ii)條而指明有關理由；
  - (b) 指明為施行第 4(2)(b)條而須考慮的事項；
  - (c) 指明在提名或委任受託人以履行本條例就屬某項售賣令標的之地段而賦予受託人的責任時須考慮的事項；及
  - (d) 概括而言，為更佳地施行本條例的條文和實現本條例的目的而訂定條文。

這令有關條例的附屬法例的修訂將以先訂立，後審議的方式進行；即由政府先刊憲立法，再交由立法會省覽，並藉決議作出修訂。我們認為條例是一條富爭議性的法例，立法會不應容許政府有如此大的立法修訂空間；

2. 要求局方在立法前需就過往20個強制售賣個案進行檢討，研究有關項目對社區、居民、業主、租客的影響；
3. 檢討《業主與租客(綜合)條例》，作出修訂，加強對租客的保障及賠償。