

2010 年 2 月 19 日  
資料文件

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》  
小組委員會

以往根據  
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》《條例》申請  
強制售賣令個案的判詞的主要爭議摘要

目的

本文旨在提供以往根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請強制售賣令的 11 宗個案的判詞的主要爭議摘要。

個案摘要

2. 自《條例》在 1999 年生效至 2010 年 1 月期間，共有 21 宗申請獲土地審裁處發出強制售賣令和 1 宗不獲土地審裁處(審裁處)發出強制售賣令。本局從公眾渠道獲得 10 宗發出售賣令和 1 宗不獲發出強制售賣令個案的判案書。附件一至十一顛列了本局透過這 11 宗個案分析，研究少數份數擁有人在聆訊中可如何提出抗辯；審裁處在裁定申請地段是否理應重新發展前，會考慮甚麼條件；少數份數擁有人如何可以分享反映地段重新發展潛力的價值等問題。

發展局  
2010 年 2 月

### (1) 個案研究(編號 LDCS 2000/2001)

- ◆ 申請強制售賣的地段位於明園西街 28 號。
- ◆ 判案書日期為 2002 年 12 月 5 日和 2006 年 4 月 20 日。
- ◆ 在個案中，答辯人提出反對強制售賣令申請。審裁處在決定是否發出強制售賣令前，須作出裁決的主要爭議事項，包括：
  - (a) 現有用途價值評估是否合理；
  - (b) 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c) 申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數；
  - (d) 申請人所評估的地段重新發展價值是否合理等。

#### *現有用途價值評估*

- ◆ 在個案中，申請人按《條例》規定，向審裁處呈交現有用途價值的估值報告，答辯人亦向審裁處呈交估值報告。審裁處考慮雙方專家的證供後，裁決接納申請人的單位現有用途價值的估值。

#### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 根據《條例》第 4(2)(a)條，審裁處必須信納基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請地段理應重新發展。本案中，審裁處聽取雙方的證供，經考慮後，由於現有樓宇已拆卸，審裁處裁定只需考慮條例第 4(2)(b)條而條例第 4(2)(a)條則並不需考慮。

#### *合理步驟收購地段所有不分割份數*

- ◆ 本文中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議。申請人多次向答辯人提出收購，商討過程扼要覆述如下。

日期	建議收購價
2001 年 6 月 16 日	申請人建議收購價為 <b>1,969,000</b> 元。

2001年7月6日	申請人增加建議收購價至 <b>2,050,000</b> 元。
2001年7月24日	申請人增加建議收購價 <b>2,100,000</b> 元。
2001年7月26日	申請人增加建議收購價 <b>2,500,000</b> 元

- ◆ 答辯人反建議要求售價 **15,000,000** 元，但並沒有提出理據。
- ◆ 審裁處考慮雙方專家的證供後，作出裁決，接納申請人已採取合理的收購步驟向答辯人提出收購。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 審裁處將聆訊押後，待雙方呈上有關受託人的委任資料等，審裁處才作出裁決。在押後聆訊時，雙方可再就拍賣底價呈上意見。
- ◆ 審裁處於 2006 年 3 月繼續聆訊。申請人呈上地段重新發展估值報告，答辯人沒有提出反對。審裁處考慮估值報告後，作出裁決，接納申請人地段重新發展估值報告作為拍賣底價，拍賣底價為 **15,790,000** 元。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

### 補充資料

- ◆ 答辯人曾就其觀點指有關《條例》並不適用於“空地”及申請人未有以公平及合理的條件商議購買其所擁有的不分割分數而上訴至終審法院，但未有成功。

## (2) 個案研究(編號 LDCS 1000 / 2003)

- ◆ 麗星樓建於申請強制售賣的地段上，地段位於大坑道 13 和 15 號。樓宇樓齡已達 35 年。
- ◆ 判案書日期為 2004 年 11 月 25 日。
- ◆ 個案中有 9 個答辯人，有 1 位在當時已過世而其遺產繼承人未獲得遺囑查訖證；有 4 位原選擇加入申請人行列，因業權未清未能加入；有 3 位是單位先前的業權持有人；最後 1 位是承按人，原因是因為有一個單位被止贖。在決定是否發出強制售賣令前，審裁處須考慮《條例》訂明的條件，條件主要包括：
  - (a) 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請地段是否理應重新發展；
  - (b) 申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在案中，申請人提供專家估值的報告。辯方沒有爭議申請人樓宇的個別單位的現有用途價值評估。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。本文中，審裁處聽取申請人的證供，經考慮後，審裁處裁定申請人已證明至令審裁處信納，基於現有樓宇的維修狀況這理由，可裁定該地段理應重新發展。

### *合理步驟收購地段所有不分割份數*

- ◆ 本文中，答辯人沒有爭議申請人樓宇的個別單位的現有用途價值評估。聆訊後，審裁處信納，申請人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

## **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處接納申請人估值報告內的地段重新發展價值，作為拍賣底價，底價是 **1,209,000,000 元**。

## **訟費裁決**

- ◆ 審裁處並無就訟費頒下指令，信託人、申請人及答辯人可自由向審裁處就訟費申請裁決。

## **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而多數份數擁有人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買少數份數擁有人物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 此外，個案中，審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力和現時市場價，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

### (3) 個案研究(編號 LDCS 2000/2004)

- ◆ 申請地段位於衛城坊 4, 4A, 6 & 6A 號。入紙日期為 1955 年 8 月 16 日。
- ◆ 判案書日期為 2005 年 1 月 17 日。
- ◆ 有 3 位答辯人，其中 2 位一直無法尋獲，沒有出席聆訊；有 1 位答辯人反對強制售賣令申請。審裁處須作出裁決的主要爭議事項包括：
  - (a)現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

#### *現有用途價值評估*

- ◆ 在案中，申請人提供專家估值的報告。聆訊即將開始前，提出反對的答辯人與申請人達成買賣協議，並撤回反對。由於有 2 位答辯人未能尋獲，申請人仍須使審裁處信納 2 位答辯人物業現有用途價值的評估是公平和合理。考慮申請人估值報告後，審裁處裁定接納申請人提供的估值。

#### *樓宇的維修狀況*

- ◆ 雖然答辯人最終撤回反對，審裁處仍須根據《條例》指定的條件，要求申請人必須使審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，申請地段理應重新發展。
- ◆ 申請人向審裁處呈交專家報告，審裁處最後裁定，申請人已證明至令審裁處信納，基於維修狀況理由可裁定該地段理應重新發展。

#### *合理步驟收購地段所有不分割份數*

- ◆ 答辯人與申請人達成買賣協議，沒有人再爭議申請人是否採取合

理步驟收購地段所有不分割份數。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處接納估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，拍賣底價是 **126,000,000 元**。

### **訟費裁決**

- ◆ 審裁處並無就訟費頒下指令，信託人、申請人及答辯人可自由向審裁處就訟費申請裁決。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買少數份數擁有人的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力，令少數份數擁有人可以分享到有關地段重新發展的潛在價值。從以上的個案可見，審裁處謹慎根據《條例》釐定地段拍賣底價，保障少數份數擁有人的利益。



#### (4) 個案研究(編號 LDCS 3000 / 2005)

- ◆ Villa Splendor 建於申請強制售賣的地段上，地段位於春暉臺。樓宇樓齡已達 40 年。
- ◆ 判案書日期為 2007 年 2 月 26 日。
- ◆ 在這個案中，申請人只有 1 個單位未能成功收購，單位業主已過世，根據遺囑有 5 位受益人，最終只有 1 位受益人，即唯一辯方，反對強制售賣令申請。個案中，審裁處須作出裁決的主要爭議事項，包括：
  - (a)現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否 理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

#### *現有用途價值評估*

- ◆ 答辯人後來不再爭議現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理。

#### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。本案中，審裁處聽取申請人的證供，經考慮後，審裁處裁定申請人已證明至令審裁處信納，基於現有樓宇的齡期和維修狀況這理由，可裁定該地段理應重新發展。

#### *合理步驟收購地段所有不分割份數*

- ◆ 本案中，申請人多次向辯方出價收購他們的單位，出價由 **30,000,000 元** 至 **34,925,000 元**，在入稟審裁處申請強制售賣令後，申請人增加出價至 **42,500,000 元**。辯方要求售價 **77,780,000 元**。
- ◆ 申請人和答辯人雙方的主要爭議是地段重新發展的地積比率，審裁處聽取雙方測量師的證供，經考慮後，審裁處裁定接納申請人

測量師報告內的地積比率。(答辯人指雖然有關規劃大綱圖只容許地積比率 5，但由於申請人的相關連公司已在有關規劃大綱圖設訂地積比率之前，獲批一套地積比率 9 的建築圖則，故重新發展價值應以地積比率 9 計算，但這觀點不為審裁處接納。)

- ◆ 根據這地積比率計算地段重新發展價值，辯方測量師計算辯方按比例計算可攤分 **44,604,800 元**。申請人最後出價為 **42,500,000 元**，審裁處接納申請人出價在公平及合理的範圍內。
- ◆ 審裁處信納，申請人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人和辯方雙方呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處根據上文裁定的地積比率，接納辯方估值報告內計算地段重新發展價值，作為拍賣底價，底價為 **508,890,000 元**。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而多數份數擁有人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買少數份數擁有人的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

### **訟費裁決**

- ◆ 審裁處裁定答辯人需向申請人支付他們的申請費用。

**(5) 個案研究(編號 LDCS 11000 / 2006)**

- ◆ 金國大廈和國民大廈建於申請強制售賣的地段上。大廈建於 1961 年。
- ◆ 頒下判案書日期在 2008 年 6 月 23 日。
- ◆ 在這個案中，審裁處須作出裁決的主要爭議事項，包括：
  - (a) 兩座大廈的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b) 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c) 申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數；
  - (d) 申請人所評估的地段重新發展價值是否合理等。

**現有用途價值評估**

- ◆ 若申請獲審裁處發出售賣令而地段又成功售出，少數份數擁有人可按比例分攤售賣所得的收益，按各自擁有單位經審裁處裁定現有用途價值與兩座大廈總現有用途價值的比例。
- ◆ 在案中，申請人和答辯人雙方專家提供的估值報告。雙方就這些估值的爭議主要包括正確估值日期應該是何時；估值住用單位價值所參考的交易個案是否恰當；在商用/零售單位的估值方面所使用的方法是否恰當。審裁處曾前往該區及該兩座大廈視察。審裁處考慮雙方專家的證供和視察時搜集的資料後，清楚解釋接納或不接納雙方估值報告的原因，然後作出裁決，審裁處就個別單位的現有用途價值的裁決詳列判詞的附件。
- ◆ 審裁處最後裁定該兩座大廈的所有住用單位的總現用值為 453,850,816 元(金國大廈港 353,705,024 元及國民大廈 100,145,792 元)。
- ◆ 審裁處亦裁定兩座大廈的商用 / 零售單位總現用值為 184,049,336 元(金國大廈 146,982,314 元及國民大廈 37,067,022 元)。

### **樓宇的樓齡或其維修狀況**

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。
- ◆ 在樓齡方面，樓宇是否已到達樓宇的自然壽命的盡頭；舊的建築物是否已經到達其經濟壽命的盡頭。當有關地段的清理妥當的地盤價值大程度上超過有關建築物的現有用途價值，這就是該建築物的經濟壽命到達盡頭之時，但要證明該建築物到達其經濟壽命的盡頭是因為齡期，而齡期是從老化特徵反映出來。審裁處聽取雙方證供後，裁定基於齡期這個理由該地段理應重新發展。
- ◆ 在維修狀況方面，審裁處可以審查：舊的建築物的維修狀況已經惡劣至該建築物對居民或市民大眾構成危險；舊的建築物的維修狀況表示該建築物已經走到其經濟壽命的盡頭，即在經濟上不值得維修。這包括以下情況：維修費用超過該建築物的現有用途價值，或維修費用大程度上超過維修帶來或引致的價值增長。本案中，審裁處取雙方證供後，考慮到需要投入龐大的維修費用，一個合理的人從經濟角度考慮，是不會認為案中的維修保養工程值得着手進行。在這情況下，審裁處裁定，就該兩座大廈，申請人已證明至令審裁處信納，基於維修狀況這理由可裁定該地段理應重新發展。

### **合理步驟收購地段所有不分割份數**

- ◆ 本文中，申請人總共 4 次向少數份數擁有人發出正式的出價，以購買他們的單位。申請人的代表亦曾數次與部份少數份數擁有人會面，這些會面都有會面紀錄證實。審裁處裁定申請人採取的收購步驟合理。
- ◆ 至於收購價方面，審裁處在聆訊後信納，申請人向各少數份數擁有人提出收購他們的單位的出價條款，就有關的權益而言，大致上是在可被視為公平及合理的補償範圍之內。

## 地段重新發展價值

- ◆ 審裁處在釐定地段恰當的重新發展價值時，考慮了雙方專家提供的估值報告，以及分別代表申請人及答辯人的專業測量師行所提交的證據。在案中，由於樓市在個案審理期間處於上升趨勢，審裁處接納了答辯人的代表提出的建議，認為審裁處應把估計的重新發展價值上調，以反映估價當日至預計拍賣日期之間預期可能上升的估值。根據判詞記錄，審裁處接納答辯人的代表所提建議，是考慮到訂定重新發展價值的立法目的是使審裁處能為有關樓宇釐定拍賣底價，從而保障少數份數擁有人的權益。審裁處亦表示，在可能和可行及不會對任何一方造成不公的情況下，審裁處本可指示就更新的重新發展估值進行另一次聆訊；但為免進一步延誤有關事宜，遂決定不再進行另一次聆訊。審裁處裁定批准拍賣底價為 1,421,124,000 元。

## 訟費裁決

- ◆ 由於申請人只要求在申請提出後才購入單位的答辯人支付訟費，故審裁處的暫准訟費命令是有關答辯人須付給申請人申請中和有關答辯人案情有關的訟費。

## 有關《基本法》

- ◆ 由於有三位答辯人提出《條例》違反《基本法》第 29 條及第 105 條，審裁處就《條例》是否違反《基本法》第 29 條有關香港居民房屋不受侵犯及第 105 條有關特區依法保護私有財產及當依法徵用私人財產時要給予相當於該財產當時實際價值的補償的現金，作出裁決，認為有關反對缺乏理據，所以無效。

## 總結

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而多數份數擁有人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件

商議購買少數份數擁有人的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。

- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力和現時市場價，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

## (6) 個案研究(編號 LDCS 5000/2007)

- ◆ 申請強制售賣的地段位於希雲街 44-46 號。樓宇入伙紙日期為 1958 年 5 月 16 日。
- ◆ 頒下判案書日期在 2009 年 3 月 20 日。
- ◆ 在個案中，申請人只有一個地舖單位(希雲街 44 號地舖)未能與業主達成買賣協議，因此只有一位答辯人。這位答辯人提出反對強制售賣令申請。在這個案中，審裁處在決定是否發出強制售賣令前，須作出裁決的主要爭議事項包括：
  - (a)現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數；
  - (d)申請人所評估的地段重新發展價值是否合理等。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在個案中，申請人按《條例》規定，向審裁處呈交現有樓宇的所有單位現有用途價值的估值報告，希雲街 44 號地舖估值為 **3,590,000 元**；答辯人亦向審裁處呈交估值報告，希雲街 44 號地舖估值為 **10,225,143 元**。雙方測量師就商舖估值有大爭議，審裁處曾實地視察雙方估值報告引用作參考的成交個案的地舖。審裁處考慮雙方專家的證供和視察時搜集的資料後，認為審裁處有足夠資料獨立評估商舖價值，並作出裁決。審裁處裁定答辯人的地舖現有用途價值為 **4,580,000 元**。
- ◆ 答辯人不再爭議申請人的住宅現有用途價值的評估，審裁處經考慮後，接納申請人提供住宅單位的估值報告。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。
- ◆ 在樓齡方面，樓宇是否已到達樓宇的自然壽命的盡頭；舊的建築

物是否已經到達其經濟壽命的盡頭。審裁處指出，當有關地段的清理妥當的地盤價值大程度上超過有關建築物的現有用途價值，這就是該建築物的經濟壽命到達盡頭之時，但要證明該建築物到達其經濟壽命的盡頭是因為齡期，而齡期是從老化特徵反映出來。審裁處聽取申請人和答辯人雙方的專家證供，經考慮後，裁定基於齡期這個理由該地段理應重新發展。

- ◆ 在維修狀況方面，審裁處可以審查：舊的建築物的維修狀況已經惡劣至該建築物對居民或市民大眾構成危險；舊的建築物的維修狀況表示該建築物已經走到其經濟壽命的盡頭，即在經濟上不值得維修。這包括以下情況：維修費用超過該建築物的現有用途價值，或維修費用大程度上超過維修帶來或引致的價值增長。
- ◆ 本案中，辯方指在 2007 年為符合屋宇署發出的修葺令，樓宇業主已完成必要維修工程，維修費用約 400,000 元。申請人專家報告指出，400,000 元的維修工程只是基本維修，並未包括維修單位內部，改善樓宇地下水渠、電力裝置、消防設備和電梯裝置等。
- ◆ 申請人向審裁處呈交專家報告，認為全面維修樓宇費用需要 **6,300,000 元**，而可帶來的價值增長是 **2,900,000 元**，辯方認為維修費用可以減少，審裁處指出，縱然接納辯方減少估計的維修費用，維修費用仍最少需要 **5,000,000 元**。審裁處接納建築物已經到達其經濟壽命的盡頭，在經濟上不值得維修，維修費用大程度上超過維修帶來的價值增長。審裁處最後裁定，申請人已證明至令審裁處信納，基於維修狀況這理由可裁定該地段理應重新發展。

#### 合理步驟收購地段所有不分割份數

- ◆ 本文中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議。申請人總共 5 次向這位答辯人提出收購，商討過程扼要覆述如下。

日期	建議收購價
2007 年 4 月 16 日	申請人建議收購價為 <b>6,000,000 元</b> 。
2007 年 5 月 2 日	申請人增加建議收購價至



	<b>7,000,000 元。</b>
2007 年 6 月 11 日	申請人修改建議收購價 <b>8,000,000 元。</b>
2007 年 7 月 27 日	申請人收購價建議仍為 <b>8,000,000 元。</b>
2008 年 4 月 22 日	申請人增加建議收購價至 <b>11,715,000 元。</b>

- ◆ 審裁處指出，最接近申請強制售賣令日期的建議收購是 2007 年 7 月 27 日，當時申請人建議收購價 **8,000,000 元**。根據申請人的估值報告內的地段重新發展價值及現有樓宇的總現有用途價值，和答辯人估值報告內希雲街 44 號地舖估值來按比例計算，答辯人可攤分 **7,100,000 元**。審裁處指出，用以上比例計算可攤分的銀碼比較申請人建議收購價 **8,000,000 元** 為低，審裁處接納申請人的建議收購價是在公平和合理的範圍內。
- ◆ 考慮申請人的證供後，審裁處信納，申請人已採取合理的收購步驟向答辯人提出收購。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處認為申請人的專家估值符合《條例》的要求，並接納估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，底價為 **70,500,000 元**。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎

審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。

- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。
- ◆ 從判詞可見，審裁處已充份考慮樓宇在 2007 年為符合修葺令而完成的必要維修工程，注意到當時約 400,000 元的維修是基本維修工程，並未有全面改善樓宇的狀況。可以澄清有關地段在維修後只有兩年，仍被強制售賣的質疑。

### **訟費裁決**

- ◆ 審裁處裁定由於答辯人提交繁冗的專家報告而只在裁決期間才決定不聘請專家出庭，而最後審裁處接納了申請人的估值報告。由於答辯人提出的眾多反對意見令申請人付出額外的精神和金錢，故審裁處裁定答辯人須繳付申請人 90%訟費。

### **補充資料**

- ◆ 申請人在庭上提供背景資料，申請人計劃收購位於希雲街 32-50 號的地段進行重建，於是在 2007 年 1 月和 2 月期間向以上地段上樓宇單位業主提出收購。
- ◆ 根據土地註冊署資料，申請人仍未成功收購希雲街 36-42 號樓宇所有單位。

## (7) 個案研究(編號 LDCS 6000/2007)

- ◆ 申請強制售賣的地段位於希雲街 48-50 號。樓宇入伙紙日期為 1958 年 5 月 16 日。
- ◆ 頒下判案書日期在 2009 年 3 月 27 日。
- ◆ 在個案中，申請人只有一個地舖單位(希雲街 50 號地舖)未能與業主達成買賣協議。地舖單位業主提出反對強制售賣令申請。在這個案中，審裁處在決定是否發出強制售賣令前，須作出裁決的主要爭議事項，包括：
  - (a)現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數；
  - (d)申請人所評估的地段重新發展價值是否合理等。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在個案中，申請人按《條例》規定，向審裁處呈交現有樓宇的所有單位現有用途價值的估值報告，希雲街 50 號地舖現有用途價值為 **3,780,000 元**。答辯人亦向審裁處呈交估值報告，答辯人的估值為 **8,860,000 元**。雙方測量師就商舖估值有很大爭議，審裁處曾實地視察雙方估值報告引用作參考的成交個案的地舖。審裁處考慮雙方專家的證供和視察時搜集的資料後，解釋不接納雙方所評估價值的原因後，作出裁決。審裁處裁定答辯人的地舖現有用途價值為 **4,730,000 元**。
- ◆ 在聆訊中，申請人與辯方經商討後，修訂住宅現有用途價值的評估，不再有爭議。審裁處經於是接納雙方修訂的住宅單位現有用途價值的估值。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。

- ◆ 在樓齡方面，樓宇是否已到達樓宇的自然壽命的盡頭；舊的建築物是否已經到達其經濟壽命的盡頭。當有關地段的清理妥當的地盤價值大程度上超過有關建築物的現有用途價值，這就是該建築物的經濟壽命到達盡頭之時，但要證明該建築物到達其經濟壽命的盡頭是因為齡期，而齡期是從老化特徵反映出來。審裁處聽取申請人和答辯人雙方的專家證供，經考慮後，裁定基於齡期這個理由該地段理應重新發展。
- ◆ 在維修狀況方面，審裁處可以審查：舊的建築物的維修狀況已經惡劣至該建築物對居民或市民大眾構成危險；舊的建築物的維修狀況表示該建築物已經走到其經濟壽命的盡頭，即在經濟上不值得維修。這包括以下情況：維修費用超過該建築物的現有用途價值，或維修費用大程度上超過維修帶來或引致的價值增長。
- ◆ 申請人向審裁處呈交專家報告，認為全面維修樓宇費用需要**6,800,000**元，而可帶來的價值增長是**3,100,000**元。審裁處注意到部份單位未知是否需要內部維修，假設這些單位不需要內部維修，估計可減少的維修費用，但維修費用仍最少需要約**6,000,000**元。審裁處接納建築物已經到達其經濟壽命的盡頭，在經濟上不值得維修，維修費用大程度上超過維修帶來的價值增長。審裁處最後裁定，申請人已證明至令審裁處信納，基於維修狀況這理由可裁定該地段理應重新發展。

### 合理步驟收購地段所有不分割份數

- ◆ 本案例中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議。申請人總共3次向答辯人提出收購，商討過程扼要覆述如下。

日期	建議收購價
2007年4月11日	申請人建議收購價為 <b>\$6,500,000</b> 元。
2007年4月20日	申請人增加建議收購價至 <b>\$7,000,000</b> 元。
2007年5月9日	申請人修改建議收購價 <b>8,000,000</b> 元。

- ◆ 審裁處指出，最接近申請強制售賣令日期的建議收購是 2007 年 5 月 9 日，當時申請人建議收購價 **8,000,000 元**。根據申請人的估值報告內的地段重新發展價值及現有樓宇的總現有用途價值，和答辯人估值報告內希雲街 50 號地舖估值來按比例計算，答辯人可攤分 **6,760,000 元**。審裁處指出，用以上用比例計算可攤分的銀碼比較申請人建議收購價 **8,000,000 元**，審裁處接納申請人的建議收購價是在公平和合理的範圍內。
- ◆ 審裁處信納，申請人已採取合理的收購步驟向答辯人提出收購。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人和辯方都呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處不能接納辯方報告中的估值，理因詳列於判詞中，並裁定接納申請人的估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，底價為 **72,000,000 元**。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

## 訟費裁決

- ◆ 審裁處裁定由於裁判期間大部份時間均用於處理有關估值的反對，而最終審裁處多採納了申請人的估值，審裁處裁定答辯人須付給申請人其 80% 的訟費。

## 補充資料

- ◆ 這個案申請人同是個案(編號 LDCS 5000/2007)的申請人。在個案(編號 LDCS 5000/2007)聆訊時，申請人庭上提供背景資料，申請人計劃收購位於希雲街 32-50 號的地段進行重建，於是在 2007 年 1 月和 2 月期間向以上地段上樓宇單位業主提出收購。
- ◆ 根據土地註冊署資料，申請人仍未成功收購希雲街 36-42 號樓宇所有單位。

## (8) 個案研究(編號 LDCS 9000/2007)

- ◆ 申請地段位於太子道西 211-215C 號。
- ◆ 頒下判案書在 2009 年 2 月 27 日。
- ◆ 在這個案中，申請人只有一個單位未能成功收購，單位業主已過世，該名業主物業承繼人願意出售物業，由於物業承繼人仍未獲得遺囑查訖証，未能完成物業買賣業權轉讓手續。以上物業承繼人是唯一一位答辯人，答辯人沒有反對強制售賣令申請。在決定是否發出強制售賣令前，審裁處須考慮《條例》訂明的條件，條件主要包括：
  - (a)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請地段是否理應重新發展；
  - (b)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在案中，申請人提供專家估值的報告。辯方沒有爭議申請人樓宇的個別單位的現有用途價值評估。審裁處裁定接納申請人提供的估值報告。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。
- ◆ 在樓齡方面，審裁處聽取申請人的專家證供，經考慮後，接納地段的清理妥當的地盤價值大程度上超過有關建築物的現有用途價值，信納建築物的經濟壽命到達盡頭，到達其經濟壽命的盡頭是因為齡期，而齡期是從老化特徵反映出來。裁定基於齡期這個理由該地段理應重新發展。
- ◆ 在維修狀況方面，申請人向審裁處呈交專家報告，審裁處接納基於維修費龐大，在經濟上不值得維修。

- ◆ 審裁處最後裁定，申請人已證明至今審裁處信納，基於樓齡和維修狀況理由可裁定該地段理應重新發展。

### **合理步驟收購地段所有不分割份數**

- ◆ 本文中，申請人只有一個單位未能成功收購，單位業主已過世，該名業主物業承繼人願意出售物業，並與申請人達成買賣協議，最後因物業承繼人仍未獲得遺囑查訖証，不能完成物業買賣業權轉讓手續。該物業承繼人並沒有就申請人提出的收購價有爭議。事實上，申請人已成功與所有業主單位達成買賣協議，最後一個單位未能成功收購，只是由於該物業業權未清。
- ◆ 審裁處信納，申請人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處接納估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，底價為**345,000,000**元。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力，令少數份數擁有人可以分享到有關地段重新發展的潛在價值。從以上的個案可見，審裁處謹慎根據《條例》釐定地段拍賣



底價，保障少數份數擁有人的利益。

## (9) 個案研究(編號 LDCS 10000/2007)

- ◆ Fortune Villa 建於申請強制售賣的地段上，位處九龍安域道。樓宇入伙紙日期為 1967 年 5 月 22 日。
- ◆ 頒下判案書日期在 2008 年 8 月 18 日。
- ◆ 在這個案中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議，這位答辯人沒有提出反對強制售賣令申請，亦沒有出席聆訊。在決定是否發出強制售賣令前，審裁處須考慮《條例》訂明的條件，條件主要包括：
  - (a)申請人所評估 Fortune Villa 的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請地段是否理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在個案中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議。申請人按《條例》規定，向審裁處呈交 Fortune Villa 所有單位現有用途價值的估值報告。申請人呈交的估值報告中，答辯人的物業現有用途價值為 **2,610,000 元**。審裁處接納申請人提供的估值報告經已符合《條例》的要求，並認為估價是合理和公平。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處在考慮該地段是否理應重新發展時，是基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況。
- ◆ 在樓齡方面，樓宇是否已到達樓宇的自然壽命的盡頭；舊的建築物是否已經到達其經濟壽命的盡頭。當有關地段的清理妥當的地盤價值大程度上超過有關建築物的現有用途價值，這就是該建築物的經濟壽命到達盡頭之時，但要證明該建築物到達其經濟壽命的盡頭是因為齡期，而齡期是從老化特徵反映出來。審裁處聽取申請人的專家證供，經考慮後，裁定基於齡期這個理由該地段理應重新發展。

- ◆ 在維修狀況方面，審裁處可以審查：舊的建築物的維修狀況已經惡劣至該建築物對居民或市民大眾構成危險；舊的建築物的維修狀況表示該建築物已經走到其經濟壽命的盡頭，即在經濟上不值得維修。這包括以下情況：維修費用超過該建築物的現有用途價值，或維修費用大程度上超過維修帶來或引致的價值增長。本案例中，申請人向審裁處呈交專家報告，審裁處經考慮後，接納建築物已經到達其經濟壽命的盡頭，在經濟上不值得維修，維修費用亦大程度上超過維修帶來的價值增長。審裁處最後裁定，申請人已證明至令審裁處信納，基於維修狀況這理由可裁定該地段理應重新發展。

### 合理步驟收購地段所有不分割份數

- ◆ 本案例中，只有一位答辯人最終未能與申請人達成買賣協議。申請人多次向這位答辯人提出收購，商討過程扼要覆述如下。

日期	建議收購價
2005 年 1 月	申請人建議收購價為 <b>\$4,348,153 元</b> ； 答辯人索價 <b>5,500,000 元</b> 。
2005 年 8 月	答辯人索價 <b>6,500,000 元</b> 或以樓換樓； 申請人增加建議收購價至 <b>5,300,000 元</b> ； 答辯人仍索價 <b>6,500,000 元</b> 或以樓換樓。
2005 年 9 月	申請人建議以樓換樓； 答辯人仍索價 <b>6,400,000 元</b> 。
2007 年 5 月和 9 月	申請人修改收購價建議為 <b>4,400,000 元</b> ； 答辯人索價增加到 <b>8,000,000 至 8,500,000 元</b> 。
2008 年 7 月	申請人增加建議收購價至 <b>\$5,943,010 元</b> 。

- ◆ 考慮申請人的證供後，審裁處信納，申請人已採取合理的收購步驟向答辯人提出收購；審裁處亦信納，申請人的建議價在公平及合理的補償範圍之內。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，經考慮後，審裁處認為申請人的專家估值符合《條例》的要求，並接納估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，底價為 **350,000,000 元**。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。
- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力，令少數份數擁有人可以分享到有關地段重新發展的潛在價值。從以上的個案可見，審裁處謹慎根據《條例》釐定地段拍賣底價，保障少數份數擁有人的利益。

## (10) 個案研究(編號 LDCS 10000/2008)

- ◆ 申請地段位於北角繼園上里，繼園樓 B 座及 C 座建於地段上。
- ◆ 頒下判案書日期在 2010 年 1 月 5 日。
- ◆ 在這個案中，申請人只有 2 個業權未能成功收購，所以有 2 位答辯人，其中一位一直無法尋獲，沒有出席聆訊；另一位是一個車位的業權人，反對強制售賣令申請。審裁處須作出裁決的主要爭議事項包括：
  - (a)現有樓宇的個別單位的現有用途價值評估是否合理；
  - (b)基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段是否理應重新發展；
  - (c)申請人是否已採取合理步驟收購地段所有不分割份數；
  - (d)申請人所評估的地段重新發展價值是否合理等。

### *現有用途價值評估*

- ◆ 在案中，申請人提供專家估值的報告。辯方沒有爭議申請人住宅現有用途價值的評估。辯方爭議申請人評估車位的現用值，反對評估車位價值的方法。申請人評估有關車位價值為 **230,000 元**；辯方評估 **4,800,000 元**。辯方庭上自辯，解釋他的理據。考慮雙方的證供後，審裁處指出，辯方的評估方法不是市場所接受的評估方法，亦不會為任何法庭（包括審裁處）所採納。審裁處裁定接納申請人提供的估值報告。辯方的車位的現用值為 **230,000 元**。

### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 在聆訊時，雖然辯方已不再爭議地段應否重建，但審裁處仍須根據《條例》指定的條件，要求申請人必須使審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，申請地段理應重新發展。
- ◆ 申請人向審裁處呈交專家報告，審裁處最後裁定，申請人已證明至令審裁處信納，基於樓齡或維修狀況理由可裁定該地段理應重新發展。

### **合理步驟收購地段所有不分割份數**

- ◆ 本文中，申請人從 2007 年 6 月起至 2009 年 11 月共作出 6 次出價，由 **400,000 元** 逐漸增加至 **1,080,000 元**。答辯人的叫價亦從 **4,500,000 元** 下降至 **2,800,000 元**，雙方最終仍未能達成協議。
- ◆ 申請人在 2008 年 11 月 7 日入稟強制售賣申請，而最接近入稟日期的建議收購價在 2008 年 6 月 3 日提出，為 **450,000 元**，根據當時申請人的測量師評估該地段的重建值和總現用值，按比例答辯人的車位重建值為 **326,933 元**，相比之下，**450,000 元** 建議收購價顯然已在公平和合理的範圍內了。
- ◆ 審裁處信納，申請人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。審裁處最後裁定發出強制售賣令。

### **地段重新發展價值**

- ◆ 根據《條例》，獲發出強制售賣令地段的拍賣底價必須由審裁處批准，在釐定地段拍賣底價時，底價又必須反映地段的重新發展潛力。在案中，申請人呈上專家估值報告，辯方除了質疑估值報告錯誤計算地段的地盤面積，並沒有質疑估值報告上所評估重建地段的重建值。申請人的報告已清楚交代該地段的面積，辯方並未能指出申請人的報告錯誤的地方。經考慮後，審裁處接納估值報告內的地段重新發展價值作為拍賣底價，拍賣底價是 **709,000,000 元**。

### **總結**

- ◆ 審裁處作出售賣令前申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展；而申請人亦已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買答辯人(即少數份數擁有人)的物業。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。

- ◆ 此外，個案中，審裁處先裁決爭議事項，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定是否作出售賣令。審裁處又裁定底價，底價顧及地段本身的重新發展潛力和現時市場價，確保少數份數擁有人可以得到合理補償，分享有關地段重新發展的潛在價值。

### **臨時訟費命令**

- ◆ 審裁處裁定由於有關的提出反對的答辯人只是在審訊期間才表明該物業可以清拆，而審訊大部份時間卻花在其車位估值的爭議上，最終審裁處接納了申請人的測量估值，故命令提出反對的答辯人支付申請人訟費的 80%。

### (11) 個案研究(編號 LDCS 1000/2006)

- ◆ 申請地段位於通菜街 125 和 127 號。現有樓宇於 1960 年建成。
- ◆ 頒下判案書日期在 2007 年 3 月 30 日。
- ◆ 在這個案中，只有一位答辯人，擁有 127 號地下。答辯人反對強制售賣令申請，爭議基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請地段理應重新發展。在決定是否發出強制售賣令前，審裁處須就爭議作出裁決。

#### *合理步驟收購地段所有不分割份數*

- ◆ 辯方沒有爭議申請人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

#### *樓宇的樓齡或其維修狀況*

- ◆ 審裁處裁定，申請人未能提供足夠證據令審裁處信納，基於樓齡或樓宇的維修狀況理由可裁定該地段理應重新發展。
- ◆ 審裁處最後裁定不發出強制售賣令。

#### *訟費裁決*

- ◆ 申請人須向答辯人支付有關訟費。

#### *總結*

- ◆ 審裁處作出售賣令前，申請人必須符合《條例》指定的條件，其中包括要求申請人必須根據該法例使土地審裁處信納基於申請地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，有關地段理應重新發展。從以上的個案可見，審裁處謹慎審查申請人提出的理據，才決定申請人是否符合《條例》指定的條件。



- ◆ 根據《條例》，審裁處須先裁決爭議，聽取少數份數擁有人的抗辯理由後，才決定不作出售賣令。從以上的個案可見，審裁處謹慎根據《條例》先裁決爭議，保障少數份數擁有人的利益。