

章：	545	土地(為重新發展而強制售賣)條例	憲報編號	版本日期
----	-----	------------------	------	------

	詳題	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
--	----	------------------	------------

本條例旨在使在地段的不分割份數中擁有達到一個指明多數的份數的人可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令，並使土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下作出該項命令，以及就附帶事宜或相關事宜訂定條文。

[1999年6月7日] 1999年第104號法律公告

(本為1998年第30號條例)

條：	1	簡稱	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	----	------------------	------------

- (1) 本條例可引稱為《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。
- (2) (已失時效而略去)

條：	2	釋義	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	----	------------------	------------

(1) 在本條例中，除文意另有所指外—

“少數份數擁有人” (minority owner) 就屬第3(1)條所指申請的標的之地段而言—

- (a) 指擁有該地段的不分割份數且符合以下說明的人—
  - (i) 並非以承按人身分擁有該等不分割份數；及
  - (ii) 並非提出該項申請的人；及
- (b) (如該地段屬某項售賣令標的之地段)包括在該地段的購買者成為該地段的擁有人之前成為(a)段所指的人的所有權繼承人的人；

“地段” (lot)—

- (a) 指—
  - (i) 屬政府租契標的之任何一片或一幅地；
  - (ii) 藉《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第8(3)或27(2)條為施行該條例而當作為一個地段的任何分段；
- (b) 包括該地段的分段及小分段；

“多數份數擁有人” (majority owner) 就某地段而言—

- (a) 指已就該地段提出第3(1)條所指申請的人；及
- (b) (如該地段屬某項售賣令標的之地段)包括在該地段的購買者成為該地段的擁有人之前成為(a)段所指的人的所有權繼承人的人；

“承按人” (mortgagee) 包括在承按人之下作申索的人，但不包括管有承按人；

“受託人” (trustees) 就一項售賣令而言，指根據該項命令委任的受託人；

“物業” (property) 指不動產；

“拍賣” (auction) 就某地段而言，指依據第5(1)(a)條拍賣該地段；

“指示” (directions) 指根據第4(6)條作出的指示；

“待決案件” (lis pendens) 指—

- (a) 《土地註冊條例》(第128章)第1A條所指；並
- (b) 根據該條例註冊的，

待決案件；

“按揭” (mortgage) 指將某地段(包括該地段的不分割份數)作為金錢或金錢等值的償還保證的抵押；  
“重新發展” (redevelopment) 就某地段而言，指以新的建築物取代座落於該地段或先前座落於該地段的建築物；  
“建築物” (building) 指《建築物條例》(第123章)所指的建築物；  
“租客” (tenant) 包括分租租客；  
“租賃” (tenancy) 包括分租租賃；  
“售賣令” (order for sale) 指根據第4(1)(b)(i)條作出的命令；  
“審裁處” (Tribunal) 指土地審裁處；  
“購買者” (purchaser) 就屬某項售賣令標的之地段而言，指在拍賣中購得該地段的人；但如第5(1)(b)條適用，則指以該條所述的其他方式購得該地段的人。

(2) 在本條例中，對第3(1)條所指申請的所述，須解作包括該條或附表1規定須附於該項申請的任何文件。

(3) 現宣布—

(a) 就—

- (i) “少數份數擁有人”的定義而言；及
- (ii) 在與第3(1)條一併理解的情況下的“多數份數擁有人”的定義而言，座落於某地段上的物業的管有承接人，須當作為該地段的不分割份數中與該物業有關的不分割份數的擁有人；
- (b) 在關於根據售賣令所委任的受託人方面，如本條例的條文與《受託人條例》(第29章)的條文有不一致之處，則在該不一致之處的範圍內，本條例的條文凌駕《受託人條例》(第29章)的條文；
- (c) 就本條例而言，屬某項售賣令標的之地段的購買者在其成為該地段所有不分割份數的法定擁有人之時，方成為該地段的擁有人。

條：	3	向審裁處申請強制售賣地段	23 of 2002	19/07/2002
----	---	--------------	------------	------------

(1) 除第(5)款另有規定外，凡一名或多於一名人士以承接人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向審裁處提出符合以下說明的申請— (由2002年第23號第126條修訂)

- (a) 附有附表1第1部指明的估值報告的；及
- (b) 申請作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令的。

(2) 在不影響第(5)款的施行的原則下，第(1)款所指的申請—

- (a) 在多數份數擁有人在有關的各地段中擁有該地段的不分割份數中不少於第(1)款指明的百分比的情況下，可涉及2個或多於2個地段；或
- (b) 在以下情況下可涉及2個或多於2個地段—
  - (i) 在上述地段有2幢建築物，而該等建築物是由一條擬供其佔用人共同使用的樓梯所連接的；且
  - (ii) 以下兩者相加之後的平均百分比不少於第(1)款指明的百分比—
    - (A) 多數份數擁有人在其中一幢建築物所座落的地段的所有不分割份數中擁有的不分割份數所佔的百分比；及
    - (B) 多數份數擁有人在其中另一幢建築物所座落的地段的所有不分割份數中擁有的不分割份數所佔的百分比。

(3) 根據第(1)款提出申請的某地段的多數份數擁有人須—

- (a) (除第(4)款另有規定外)將該項申請的文本送達該地段的每名少數份數擁有人；
- (b) 安排將該項申請的文本就該地段而根據《土地註冊條例》(第128章)註冊；及

(c) 安排一

- (i) 以中、英兩種語文將附表1第2部指明的通告張貼於一
  - (A) 座落於該地段的建築物的一個顯眼部分，如有多於一幢建築物座落於該地段，則須在每幢建築物的一個顯眼部分張貼該通告；或
  - (B) (如該地段上並無建築物)該地段的一個顯眼部分，如該項申請關乎2個或多於2個地段，則須在每個地段的一個顯眼部分張貼該通告；及
- (ii) 在行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登。

(4) 如審裁處覺得根據第(1)款提出的申請的文本不能按照第(3)(a)款送達，則審裁處在其認為合適的情況下，可作出命令—

- (a) 免除向該命令所述的任何少數份數擁有人或該命令所述類別的少數份數擁有人送達該申請的文本；及
- (b) 指示在審裁處認為合適的時間並以審裁處認為合適的方式刊登公告，籲請所有聲稱是該地段的少數份數擁有人而未獲送達該文本的人，在該公告指明的時間內在審裁處席前確立其申索，

而在上述指明的時間終結後，所有聲稱是少數份數擁有人的人須受有關法律程序約束，猶如已獲按照第(3)(a)款送達該申請的文本一樣。

(5) 在符合第(6)款的規定下，行政長官會同行政會議可藉憲報公告就屬於該公告中指明的地段類別的地段，指明一個較第(1)款所述百分比為低的百分比，而在此情況下，對第(1)款及本條例的其他條文的解釋，須猶如第(1)款所述百分比已就屬於該類別的地段而由如此指明的百分比取代一樣。

(6) 根據第(5)款指明的百分比不得少於80%。

(7) 現宣布—

- (a) 在不影響“少數份數擁有人”的定義的一般性及第(1)(b)款及第4(1)(b)(i)條的施行的原則下，就本條而言，在計算某人或某些人士(而不論其是否第(1)款提及的人)在某地段擁有的不分割份數所佔百分比時，不得將純粹是關乎該地段的公用部分的不分割份數計算在內；
- (b) 第(5)款所指的公告是附屬法例。

條：	4	對申請所作出的裁定	32 of 2000	09/06/2000
----	---	-----------	------------	------------

(1) 在符合第(2)款的規定下，審裁處在裁定第3(1)條所指申請時—

- (a) (i) 在有任何屬該項申請標的之地段的少數份數擁有人對任何物業在該項申請中獲評估的價值有所爭議的情況下，首先必須就該爭議進行聆訊和作出裁定；
  - (ii) 在有該地段的任何少數份數擁有人無法尋獲的情況下，首先亦須要求該地段的多數份數擁有人使審裁處信納該名少數份數擁有人的物業在該項申請中獲評估的價值—
    - (A) 不少於公平及合理的價值；及
    - (B) 與在該項申請中所評估的多數份數擁有人的物業的價值比較，不少於公平及合理的價值；
- (b) 其次，必須—
  - (i) 作出命令飭令為重新發展屬該項申請標的之地段而售賣該地段的所有不分割份數；或
  - (ii) 拒絕作出該項命令；及
- (c) 又其次，在(b)(i)段適用的情況下，必須—
  - (i) 在該項售賣令中，委任由多數份數擁有人提名並獲審裁處信納的受託人以履行本條例就該地段而賦予受託人的責任；及

(ii) 授權有關受託人就其提供的受託人服務收取審裁處認為合適而在該項命令中指明的費用。

(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；或
- (ii) 根據第12條訂立的規例所指明的一項或多於一項理由(如有的話)，

該地段理應重新發展(而不論多數份數擁有人是否擬或有能力承擔該項重新發展項目)；及

(b) 多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數(就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數)，

否則審裁處不得作出出售賣令。

(3) 在第8(3)及(4)條的規限下，審裁處在裁定第3(1)條所指的申請時，不得考慮《業主與租客(綜合)條例》(第7章)中任何關於租客在其租賃被終止的情況下或在有他人尋求將該租賃終止的情況下所享有的權利的條文。

(4) 屬某項售賣令標的之地段的多數份數擁有人須安排—

(a) (除第(5)款另有規定外)將售賣令的文本送達該地段的每名少數份數擁有人；

(b) 將售賣令的文本送達地政總署署長；及

(c) 刊登符合以下說明的通告—

- (i) 在行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登；及

(ii) 述明—

(A) 足以識別該地段的充分詳情；

(B) 審裁處已作出命令，飭令為重新發展該地段而售賣該地段的所有不分割份數；及

(C) 該地段將以拍賣方式售賣(但如第5(1)(b)條適用，則為將以該條所述的其他方式售賣該地段)。

(5) 如審裁處覺得售賣令的文本不能按照第(4)(a)款送達，則審裁處在其認為合適的情況下，可作出命令—

(a) 免除向該命令所述的任何擁有人或該命令所述類別的擁有人送達該命令文本；及

(b) 指示在審裁處認為合適的時間並以審裁處認為合適的方式刊登公告，將以下事項通知所有聲稱為該地段的擁有人的人—

(i) 審裁處已作出命令飭令售賣該地段；及

(ii) 可在何處及何時取得該命令的文本。

(6) 凡審裁處作出出售賣令，審裁處可在符合第8(3)、(4)及(5)條的規限下，命令對其租賃根據第8(1)(b)條終止的租客付予賠償，亦可發出審裁處認為合適並符合以下說明的指示—

(a) 關乎—

(i) 屬售賣令標的之地段的售賣及購買，在不影響前文的一般性的原則下，包括擬定出售該地段的細則及條件；

(ii) 該地段之上任何物業的租客的租賃的終結；

(iii) (在不抵觸第11(5)條的條文下)售賣所得收益的運用，包括—

(A) 由受託人持有審裁處鑑於有任何影響該地段的待決案件而指明的售賣收益中的某部分；及

- (B) 在審裁處所指明的情況發生時，將售賣收益中的該部分付予審裁處所指明的人；
- (b) 規定根據售賣令委任的受託人將屬該售賣令標的之地段的售賣收益，在扣除任何依據第10(2)或11(1)或(2)(a)及(b)條而扣除的數目(如有的話)後付予審裁處，該等售賣收益包括而不限於一 (由2000年第32號第48條修訂)
- (i) 為購買該地段所付的按金；
- (ii) 本條例規定須由受託人持有或付予受託人的上述售賣收益中的任何部分；及
- (c) 與本條例的其他條文並無不一致之處，

而在任何上述情況下，第(4)(a)及(5)款在經必要的變通後適用於該指示，一如該等條文適用於售賣令。

(7) 凡售賣收益依據某項根據第(6)(b)款發出的指示而付予審裁處，則審裁處須按照根據《土地審裁處條例》(第17章)第10A(1)條訂立的規則，將售賣收益或其任何部分發放予在售賣收益倘若由受託人持有的情況下本會有權獲付該收益的各人。

(8) 如售賣收益—

- (a) 依據某項根據第(6)(b)款發出的指示而付予審裁處；且
- (b) 在自其付予審裁處當日起計的3年內仍未依據第(7)款發放，

則該收益須付予政府的一般收入內，而在任何上述情況下，第11(7)(b)及(c)條在經必要的變通後適用於該收益。

(9) 如有疑問或困難或本條例並無條文訂定的事項，根據售賣令委任的受託人、或屬該命令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人，可向審裁處提出申請，要求發出指示。

(10) 在下述情況下，審裁處可命令委任新的受託人，以取代任何現有的根據售賣令委任的受託人，或作爲該等現有的受託人以外(包括在並無現有的受託人的情況下)增添的受託人，藉以修訂某項售賣令—

- (a) 根據售賣令委任的受託人或該地段的多數份數擁有人或少數份數擁有人提出申請；及
- (b) 審裁處認爲如此行事是合宜的。

(11) 第(1)(c)(ii)款提述的須付予根據售賣令委任的受託人的費用，須由屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人支付。

(12) 凡—

- (a) 提出第3(1)條所指申請的多數份數擁有人是由2名或多於2名人士組成；而
- (b) 其中任何人(如有關地段中由該人擁有的不分割份數已轉讓，則爲其所有權繼承人)在審裁處未有應該項申請作出售賣令的情況下，告知審裁處他不欲繼續作爲該項申請的一方，

則該項申請即當作撤銷，而無須理會欲繼續作爲該項申請的申請人的其他人士或其所有權繼承人(如適用的話)在屬該項申請標的之地段的不分割份數中所擁有的不分割份數所佔百分比。

(13) 凡審裁處拒絕作出售賣令，根據第3(1)條提出的有關申請中的多數份數擁有人，須在其後於可行範圍內盡快安排將第3(3)(b)條提述的該項申請的文本的註冊，根據《土地註冊條例》(第128章)第20條撤銷。

條：	5	以拍賣方式或其他方式售賣地段及地段的購買者沒有履行 支付買價的責任的情況	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	---	------------------	------------

- (1) 凡審裁處就某地段作出售賣令並根據該命令標的受託人已就該地段遵從第7(1)條，則—
- (a) 除(b)段另有規定外，該地段須按照附表2指明的條件而以公開拍賣方式售賣；或
- (b) 如該地段的每名少數份數擁有人的下落已知，則該地段可採用符合以下說明的方式售賣—

- (i) 獲該地段的每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意；
  - (ii) 經審裁處憑其絕對酌情權批准；及
  - (iii) 按照審裁處在指示中指明的條件(如有的話)。
- (2) 凡根據某項售賣令委任的受託人接獲符合以下說明的書面通知—
- (a) 在屬該命令標的之地段有購買者之前接獲的；並
  - (b) (在該地段的每名少數份數擁有人的下落已知的情況下)—
    - (i) 是由該地段的每名多數份數擁有人及少數份數擁有人發出的；並
    - (ii) 明言他們均不欲售賣該地段，
- 則該項售賣令須立即當作無效，猶如審裁處已撤銷該項售賣令一樣。
- (3) 如購買屬某項售賣令標的之地段的購買者沒有履行支付該地段的買價的責任—
- (a) 根據該項售賣令委任的受託人在獲得該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人書面同意的情況下，須提起法律程序—
    - (i) 就該等擁有人因該購買者沒有履行上述責任而蒙受的損失或損害尋求濟助；
    - (ii) 尋求強制該購買者履行其購買該地段的協議，視何者適用而定；及
  - (b) 在(a)段的規限下，該地段的購買者支付的按金須予沒收並付予根據該項售賣令委任的受託人，由該受託人為該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人的利益而持有。
- (4) 凡—
- (a) (除(b)段另有規定外)屬售賣令標的之地段在該命令作出當日之後的3個月內仍未售賣；或
  - (b) 根據該命令委任的受託人、或該地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人提出申請而審裁處應該項申請在指示中指明額外的一段3個月的限期，而屬售賣令標的之地段在該段額外的限期內仍未售賣，
- 則該項售賣令須立即當作無效，猶如審裁處已撤銷該項售賣令一樣。
- (5) 現宣布—
- (a) 如屬售賣令標的之地段須以拍賣方式售賣，則該地段須在拍賣中售予出價最高的競投人；
  - (b) 本條例的施行並不阻止屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人購買該地段。

條：	6	多數份數擁有人或少數份數擁有人成為地段的購買者時須付予受託人的款額	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	-----------------------------------	------------------	------------

- (1) 屬某項售賣令標的之地段的多數份數擁有人如成為該地段的購買者—
  - (a) (在(b)段的規限下)他無須付予根據該項售賣令委任的受託人買價的全數；但
  - (b) 他須付予受託人一筆不少於受託人所計算為以下目的而需要的款額之數的款額—
    - (i) 多數份數擁有人購買該地段中所有並非由其擁有的不分割份數；及
    - (ii) 在第11(2)條提述的就該地段而須對政府履行的法律責任及須付予租客的賠償是與多數份數擁有人有關的範圍內，使受託人能遵從該條的規定。
- (2) 第(1)款適用於成為屬某項售賣令標的之地段的購買者的任何少數份數擁有人，一如該款適用於成為該地段的購買者的多數份數擁有人。

條：	7	售賣令的註冊等	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	---------	------------------	------------

- (1) 屬根據某項售賣令委任的受託人，須安排將—

- (a) 該項命令的文本；及
- (b) 附表3的文本，

根據《土地註冊條例》(第128章)就該地段註冊，而在該等文本如此註冊後—

- (i) 即使任何其他的法律另有規定，將該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人在該地段所持有的一切產業權、權利及權益轉讓的權力，立即為以下目的而憑藉本條歸屬受託人—
  - (A) 將該地段售予該地段的購買者(如多數份數擁有人或任何少數份數擁有人為該地段的購買者，則為該地段中並非該購買者已經擁有的部分)；
  - (B) 解除在本條例下就該地段而施加予受託人的責任；及
  - (C) 簽立任何為(A)或(B)節中所述的任何目的而需要的文件；及
- (ii) 附表3指明的條件，立即對該地段的購買者及其所有權繼承人具約束力，並可針對該購買者及其所有權繼承人而強制執行。

(2) 憑藉第4(10)條委任的新受託人，須安排將委任他的命令的文本，根據《土地註冊條例》(第128章)就該命令所關乎的地段註冊，而在該文本如此註冊後—

- (a) 有關售賣令須立即在顧及首述命令的情況下予以理解及在該情況下具有效力；及
- (b) 在第(1)(i)款中對“受託人”的所述及本條例的其他條文，須據此而解釋。

(3) 凡某項售賣令藉第5(2)或(4)條而不具效力，根據該命令委任的受託人須在其後於可行範圍內盡快安排將—

- (a) 第(1)款所述的該項命令及附表3(在其與該地段有關的範圍內)的註冊；及
- (b) 第(2)款所述的在該款中首述的命令的註冊(如有的話)，

根據《土地註冊條例》(第128章)第20條撤銷。

(4) 如屬售賣令標的之地段的購買者是該地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人，根據第(1)(i)款歸屬根據該命令委任的受託人的將該地段的一切產業權、權利及權益轉讓的權力，在原先並非由該購買者擁有的該地段部分為由其所擁有之時起即告終止。

(5) 現宣布—

- (a) 第(1)(i)款並不阻止屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人—
  - (i) 在有該地段的購買者之前；及
  - (ii) 將其各自在該地段的一切或部分產業權、權利或權益(並屬其有權轉讓的)轉讓；
- (b) 凡受託人行使根據第(1)(i)款歸屬予他的轉讓該地段的一切產業權、權利或權益的權力，則就所有目的而言，該項轉讓的效力及作用須猶如該項轉讓是由該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人所簽立的一樣。

(6) 有關地段的購買者在他成為該地段的購買者當日之後的14日內，必須以書面通知地政總署署長他已成為上述擁有人。

條：	8	對地段的購買者的保障	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	------------	------------------	------------

(1) 凡有屬某項售賣令標的之地段售賣，則—

- (a) 在該地段的購買者成為該地段的擁有人時，任何前擁有人(包括該前擁有人的受讓人及遺產代理人)在該地段或之上或其任何部分的所有權利，除在該命令指明(如有指明的話)的範圍內，立即絕對終止；
- (b) 在按照審裁處在指示中指明的條件(如有的話)的規限下並即使在任何租契的條款或《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的條文另有規定的情況下—
  - (i) 憑藉本條並就所有目的而言，在該地段上任何物業的租客如屬憑藉在有關購買者成為該地段的擁有人之前已訂立的租契而成為該等租客，則自該地段的購買者成為該地段的擁有人之日起，該租客的租賃即當作已在該日終止；及

(ii) 在該日之後的6個月屆滿後，該購買者有權收回有關物業在空置情況下的管有，而有關租客必須交回有關物業在空置情況下的管有。

(2) 凡有任何租賃憑藉第(1)(b)(i)款的施行而終結，則該租賃所關乎的地段的購買者須在他成為該地段的擁有人當日之後的14日內，安排以中、英兩種語文將附表4指明的通告送達該租賃所關乎的租客，送達方式須為將該通告留給在該租客所居住、並與該租賃有關的物業內的一名成年佔用人。

(3) 在不抵觸第(4)及(5)款的條文下，第4(6)條所述的賠償令可關乎—

(a) (i) 須由有關地段的多數份數擁有人支付予第(1)(b)款所述、並關乎在該地段上而由多數份數擁有人在緊接於該地段的購買者成為該地段的擁有人之前所擁有的任何物業的租契中的租客的賠償(而不論該名多數份數擁有人是否該購買者)；

(ii) 須由有關地段的少數份數擁有人支付予第(1)(b)款所述、並關乎在該地段上而由少數份數擁有人在緊接於該地段的購買者成為該地段的擁有人之前所擁有的任何物業的租契中的租客的賠償(而不論該名少數份數擁有人是否該購買者)；

(b) 參照《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的條文(不論該等條文是否經在有關命令中所指明的變通)而釐定的賠償。

(4) 在不影響第(3)款的一般性的原則下，審裁處可—

(a) 考慮租客就應否付予租客任何賠償及(如付賠償的話)賠償款額而作出的申述(如有的話)；

(b) 在釐定任何該等賠償時，考慮憑藉第(1)(b)(ii)款的施行而給予租客的利益(如有的話)。

(5) 如任何租契是在有關地段的售賣令作出當日或之後訂立的，則無須就該租契而向租客付予本條例下的賠償。

(6) 在本條中—

“前擁有人” (prior owner) 就某地段而言—

(a) 指先前擁有該地段的不分割份數的人；

(b) 不包括購買該地段的購買者；

“租契” (lease) 包括為出租、承租任何處所而以口頭或書面訂立的協議，不論如何稱述；

“權利” (rights) 就某地段的前擁有人而言，指所有符合以下說明的權利—

(a) 憑藉該名前擁有人對該地段的不分割份數的擁有權而可行使；及

(b) 影響有關地段的。

條：	9	指明條件當作政府租契中的條件等	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	---	-----------------	------------------	------------

附表3指明的每項條件均當作為屬有關售賣令標的之地段的政府租契中的條件，據此，任何該等條件如遭違反，政府即有權根據和按照《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)重收該地段。

條：	10	費用及收益的分攤基準	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	----	------------	------------------	------------

(1) 根據某項售賣令委任的受託人所招致的拍賣開支或第5(1)(b)條所述的其他售賣地段的方式的開支—

(a) 在並無購買有關地段的購買者的情況下，須由該地段的多數份數擁有人悉數支付；及  
(b) 在有購買有關地段的購買者的情況下，須由該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人按附表1第3部指明的分攤基準支付。

(2) 依據第(1)款而須由該地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人支付的開支，可由上述受託人從分攤予該名擁有人的該地段買價的按金部分中扣除。

(3) 以下項目須按附表1第3部指明的基準，在屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人與少數份

數擁有人之間分攤—

- (a) 該地段的售賣收益；及
- (b) 第5(3)(b)條提述的予以沒收的按金。

條：	11	售賣收益的運用	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	----	---------	------------------	------------

(1) 屬某項售賣令標的之地段的售賣收益，在扣除—

- (a) (如屬第10(1)條提述的費用並未按照第10(2)條予以扣除，亦並未以其他方式支付的情況)第10(1)條提述的費用後；及
- (b) 根據該項售賣令委任的受託人作為該地段的轉讓契中的轉讓方而招致的轉讓契的法律費用後，

須付予該受託人。

(2) 根據一項售賣令委任的受託人，須按以下次序運用就屬有關命令標的之地段而付予受託人的售賣收益—

- (a) 首先用於解除就該地段而須對政府履行的任何法律責任；
- (b) 其次，除第(3)款另有規定外，用於解除影響該地段的產權負擔；
- (c) 除在憑藉第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的指示中或第(4)款另有規定外，再其次，按指示而將餘數付予該地段的一
  - (i) 多數份數擁有人，但如審裁處根據第8(3)條指明須由該名多數份數擁有人付予租客的賠償，則受託人必須在他已從須付予該名多數份數擁有人的餘數中扣除須付予有關租客的賠償後，方可將餘數付予該名多數份數擁有人；及
  - (ii) 少數份數擁有人，但如審裁處根據第8(3)條指明須由該名少數份數擁有人付予租客的賠償，則受託人必須在他已從須付予該名少數份數擁有人的餘數中扣除須付予有關租客的賠償後，方可將餘數付予該名少數份數擁有人。

(3) 根據售賣令委任的受託人—

- (a) 在屬該項售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人是該地段的購買者的情況下；並
- (b) 在一
  - (i) 任何影響該地段的產權負擔是歸因於該購買者的；及
  - (ii) 該購買者以書面同意無須解除該產權負擔，的範圍內，

無須遵從第(2)(b)款。

(4) 凡根據第8(3)條須向屬某項售賣令標的之地段上某物業的租客付予賠償，根據該命令委任的受託人在信納該租客已向該地段的購買者交回該物業在空置情況下的管有之前，不得將該賠償中半數以上的款額付予該租客。

(5) 根據售賣令委任的受託人須將以下款項付予審裁處—

- (a) (如受託人在開始履行其在第(2)(c)款下就屬該項售賣令標的之地段的售賣收益所須履行的責任之前，第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條提述的情況仍未發生)依據審裁處憑藉第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的指示而由受託人持有的款額；及
- (b) 在第(2)(c)款所提述的餘數中，因屬多數份數擁有人或少數份數擁有人無法尋獲而剩下的餘數。

(6) 根據第(5)款付予審裁處的任何款額或餘數—

- (a) (在第(5)(a)款適用的情況下)在審裁處所指明的情況發生時，須付予審裁處根據第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的有關指示中所指明的人；
- (b) 在第(5)(b)款適用的情況下—

- (i) 在尋獲有關的多數份數擁有人或少數份數擁有人時(視屬何情況而定)，須付予該名擁有人；
- (ii) 如有關擁有人在自有關餘數付予審裁處當日起計的3年內仍無法尋獲，須付予政府的一般收入內。

(7) 現宣布—

- (a) 在將售賣收益用以解除第(2)(a)或(b)款提述的法律責任或產權負擔時，多數份數擁有人或少數份數擁有人只須在該等法律責任或產權負擔(視屬何情況而定)是歸因於他的範圍內，為該項解除付款；
- (b) 第(6)(b)(ii)款並不阻止就以下餘數或由以下人士向政府提出的申索—
  - (i) 該款提述的餘數；及
  - (ii) 在有關餘數倘若仍由審裁處持有的情況下本會有權獲付該餘數的人，或看似在有關餘數倘若仍由審裁處持有的情況下本會有權獲付該餘數的人；
- (c) 如任何人聲稱在依據任何售賣令而售賣的地段中有任何權益，則本條及第8(1)(a)條並不阻止該人就該權益關乎的地段部分所產生的售賣收益而採取任何行動或提起任何法律程序。

(8) 在不影響第(3)款的施行的原則下並除非在指示中另有指明，在本條中，“產權負擔”(incumbrance)就某地段而言，並不包括—

- (a) (如《新界條例》(第97章)第II部適用於該地段)在任何影響土地的中國習俗或傳統權益下的權利；
- (b) 任何地役權、通道權或水道權；或
- (c) 隨土地轉移的契諾。

條：	12	規例	L.N. 130 of 2007	01/07/2007
----	----	----	------------------	------------

附註：

有關《立法會決議》(2007年第130號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

- (1) 發展局局長可訂立規例— (由1999年第330號法律公告修訂；由2002年第106號法律公告修訂；由2007年第130號法律公告修訂)
  - (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。
- (2) 根據第(1)(a)或(b)款訂立的規例並不適用於任何在該規例生效前已根據第3(1)條提出的申請所引致的法律程序。

條：	13	附表的修訂	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	----	-------	------------------	------------

行政長官會同行政會議可藉憲報公告修訂附表1、2、3或4。

條：	14	(已失時效而略去)	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	----	-----------	------------------	------------

(已失時效而略去)

條：	15	(已失時效而略去)	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
----	----	-----------	------------------	------------

(已失時效而略去)

附表：	1	估值報告、已提出申請的通知及售賣收益的分攤	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
-----	---	-----------------------	------------------	------------

[第2(2)、3、10及13條]

## 第1部

### 估值報告

在提出本條例第3(1)條所指的申請當日之前的3個月內擬備並列明有關地段上各物業的評估市值的估值報告，而該市值的評估是符合以下說明的一—

- (a) 以該物業在空置的情況下作根據；
- (b) 在猶如該地段不會能夠作為某項售賣令的申請的標的之情況下作出；及
- (c) 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力。

## 第2部

### 已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)申請售賣位 於.....的.....地段的通告

現通知佔用上述地段任何部分的人士，已有一項根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)第3(1)條而向土地審裁處提出的申請，請求土地審裁處作出命令飭令為重新發展而售賣上述地段。

請注意：如土地審裁處作出該項售賣令，則土地審裁處可—

- (a) 在上述地段上任何物業的租客(包括分租租客)的租賃是藉《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的施行而終止的情況下，飭令向該租客付予賠償；及
- (b) 考慮該租客就應否向其付予賠償及(如付賠償的話)賠償款額而作出的申述(如有的話)。

## 第3部

### 將售賣地段所得收益分攤的基準

- (a) 除(b)段另有規定外，按照在有關的第3(1)條所指申請中，對有關地段的每名多數份數擁有人及該地段的每名少數份數擁有人各自的在該地段上的物業所評估的價值而按比例分攤。
- (b) 在以下情況下—
  - (i) 有本條例第4(1)(a)(i)條所提述的爭議而引致該等評估價值經更改；或
  - (ii) 如有根據第4(1)(a)(ii)條要求多數份數擁有人使審裁處信納該條提述的事項，並因而引致該等評估價值經更改，

則按照經如此更改的上述評估價值而按比例分攤。

附表：	2	規限地段拍賣的條件	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
-----	---	-----------	------------------	------------

[第5(1)及13條]

1. 須以符合以下說明的廣告將有關拍賣通知公眾—

- (a) 在—
  - (i) 行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登；及
  - (ii) 緊接該項拍賣的日期前3個星期內的每個星期中最少刊登各一次；及
- (b) 述明—
  - (i) 屬該項拍賣標的之地段，是依據本條例所指的售賣令而售賣的；
  - (ii) 該地段的購買者及其所有權繼承人會受附表3指明的條件及該售賣令指明的條件(如有有的話)規限；
  - (iii) 可在何處及何時取得或查閱該售賣令文本及該等指示的文本；及
  - (iv) 該項拍賣的日期、時間及地點。

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(如屬上述拍賣標的之地段關乎2個或多於2個地段)該等地段本身的新發展潛力；並
- (b) 獲審裁處批准。

附表：	3	規限地段購買者及其所有權繼承人的條件	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
-----	---	--------------------	------------------	------------

[第7、9及13條  
及附表2]

1. 該地段須予重新發展，而該項重新發展—

- (a) 除(b)段另有規定外，須於審裁處在該地段的售賣令中指明、並在購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後6年內屆滿的限期內建成至適宜佔用；
- (b) 須於審裁處應該地段的購買者或其所有權繼承人的申請而批准的額外限期內建成至適宜佔用。

附表：	4	地段上各物業的租賃已予終止的通告	L.N. 104 of 1999	07/06/1999
-----	---	------------------	------------------	------------

[第8(2)及13條]

現通知在.....[填上地段購買者成為地段擁有人的日期]之前已訂立而關乎本地段上任何物業的租賃的租客(包括分租租客)，依據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)第8(1)(b)條—

- (a) 所有上述租賃已於上述日期終止；及
- (b) 在上述日期之後的6個月屆滿後，該購買者有權收回所有上述物業在空置情況下的管有，而上述租客必須交回該等物業在空置情況下的管有。