

本文刊載於 2010 年 12 月 6 日之星島日報

舊樓強拍

最近據報道位於九龍的兩發麵廠面臨強拍威脅，最後發覺不符合八成強拍的新條例，讀者詢問究竟為何會這樣？

記得筆者在今年三月份當強拍的新條例在立法會通過後，曾在此專欄撰文作解釋。正如較早前所述，修例實施後，三種類型地段的強拍門檻，將由九成降至八成業權，包括：(1)樓齡 50 年以上的樓宇、(2)樓宇所在地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的 10%、或 (3)**30 年樓齡以上的工業大廈**，只要有八成業權人同意，發展商便可以申請強制拍賣舊樓。即使如此，土地審裁處仍會考慮兩個法律原則，以決定是否批准重建：其一是考慮樓齡和樓宇狀況是否需要重建；其二是否已採取合理步驟，以取得少數人同意交出業權。

話說回來，該麵廠位於三十多年樓齡的大廈(非工業大廈)內，麵廠之業主擁有該大廈一成四業權，上文規定的(1)並不符合；至於(2)，該麵廠本身佔該大廈一成四業權，但請注意條文要求的是樓宇所在地段上**每一個單位**，均代表多於該地段所有不分割份數的 10%，該麵廠能否據此被強指，還要考慮麵廠以外的其他單位的業權份數，所以也未能符合；最後(3)，因該大廈並非工業大廈，因此也不符合。在這情況下，發展商需要收到該大廈的九成業權，才可以向土地審裁處提出申請強拍。實際上因該麵廠佔該大廈一成四業權，所以若業主不出售該一成四業權，發展商不可能收到該大廈的九成業權，因此未能依例申請強拍。

最後補充一句，即使大廈符合強拍門檻，發展商申請強拍也不一定獲批，仍要視乎樓齡及發展商有否採取適當行動收樓而定。

麥漢明 執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。