

本文於2019年12月16日（星期一）於星島日報（A7）的「法人法語」專欄刊登

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

淺談收回土地與房屋徵收

近日，社會熱議引用《收回土地條例》（香港法律第一百二十四章）（《條例》）收回土地以解決公屋需求缺口的問題。《條例》賦予行政長官為公共用途收回土地並決定以何等條款批租收回的土地的權利。「公共用途」被定義為改善物業衛生情況、改變嚴重幹擾相鄰建築物情況、與香港駐軍有關的用途以及行政長官會同行政會議決定的公共用途。

可見，引用《條例》收地乃行使公權力，除須嚴格依法進行（包括對業權人作出補償）外，首先須充分證明收地乃為公共用途，並需平衡公眾利益與受法律保護的私有財產權之上的個人利益。至於救濟方式，《條例》雖禁止基於收地行為致蒙受損失的理

由對政府採取法律行動，卻沒有禁止基於收地決定本身的合法性、合理性及程序的正當性等原因提起司法覆核。因此，引用《條例》收地需審慎及適切，以免陷入司法覆核程序，難達初衷。

反觀實行土地社會主義公有制的中國內地就建設保障性房屋的法律框架，根據《中華人民共和國土地管理法》及《國有土地上房屋徵收與補償條例》（《房屋徵收條例》）規定，國家為公共利益需要，可依法征收征用土地或徵收國有土地上的房屋並給予補償。《房屋徵收條例》更明確了徵收房屋的情形包括由政府組織實施保障性安居工程建設的需要，並規定政府作出徵收決定前須先進行社會穩定風險評

估。被徵收人的救濟方式包括申請行政復議或提起行政訴訟。

香港土地問題沉痾已久，解決卻逼在眉睫，不妨廣為借鑒，在現時法律許可的範圍內，以突破性思維迅速研處、推動。



宋雪
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。