

強拍單位小業主如何保障權益？

一旦單位被發展商申請強制拍賣，小業主如何能夠保障自己的權益呢？

根據香港法例第五百四十五章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，俗稱「強拍條例」，土地審裁處有權駁回發展商強拍命令的申請。

根據該條例第四條，法庭是會考慮四個主要因素，包括：

1. 樓宇本身的樓齡；
2. 如樓宇已達五十年或以上樓齡，發展商是否已成功收購不少於八成的業權份數；
3. 樓宇維修狀況，維修所需費用，是否應當重建；
4. 發展商作為申請人是否已採取合理步驟，嘗試向小業主收購業權，包括提出合理價值及賠償的收購要約。

小業主收到通知後，如果不同意發展商評估的價值或其他的申請理據，可以向土地審裁處提交反對通知書(即表格33)逐項提出反對理據。更可提出專家證據，例如結構工程師的報告，證明樓宇結構整體依然安全，而無必要重建。亦可提交測量師的報告，就有關發展商對於單位估價及發展潛力，要求增高收購價格。由於聘用專家會相當花費，可以考慮集合其他單位業主共同聘請，分攤費用。

但總體而言，申請強拍令的發展商都會做足工夫，小業主經訴訟而能成功反對強拍令的個案極少。所以小業主如欲避免強拍出現，應該要早在收到收購消息時，便做反對工夫。要盡快聯合一群業權總數足夠抵擋強拍門檻的單位業主，共同進退，拒絕發展商的收購建議。這樣可使發展商無法取得足夠提出強拍申請的門檻業權份數。

小業主要注意，政府在二〇二二年最新的《施政報告》中提到，會建議放寬申請強拍的門檻，以利於老舊市區重建。樓齡達五十年或以上但少於七十年私人樓宇，門檻由八成業權降至七成。樓齡達七十年或以上的，則降至六成。位於非工業地帶的工廈，如樓齡達三十年或以上，門檻降至七成業權。另放寬相連地段強拍申請要求、精簡強拍法律程序，以及為受影響小業主提供更多支援。今年內就方案諮詢立法會和持份者。

本文於2022年11月14日(星期一)於星島日報(A6)的「法人法語」專欄刊登