



1. 引言

1.1 在香港，若申索人與政府未能就收回土地(下稱"收地")的法定補償金額達成協議，他們任何一方可將有關個案提交土地審裁處作最終裁決。儘管如此，有市民認為訴訟過程可能所費不菲，並建議政府應考慮引入如調解和仲裁等另類排解糾紛的程序(下稱"另類排解程序")，以解決因收地而引致的糾紛。¹

1.2 鑒於上文所述情況，發展事務委員會於 2014 年 10 月 28 日的會議上，要求資料研究組就香港及英聯邦國家在解決收地糾紛方面所採取的機制進行研究。² 本資料摘要旨在研究香港、英國的英格蘭、澳洲的新南威爾斯州、加拿大安大略省³ 及新加坡所採取的相應機制。選取英格蘭的相應機制進行研究，是因為當地訂有既定的收地制度，而負責審理補償糾紛的司法機構一直鼓勵相關各方採用另類排解程序解決該類糾紛。至於就新南威爾斯州及安大略省的機制進行研究的原因，在於兩地均採用另類排解程序，解決因收地而引致的糾紛。與此同時，選定新加坡為其中一個研究對象，是因為新加坡為英聯邦國家，其社會經濟特徵與香港相若。

2. 香港解決收地糾紛的機制

2.1 在香港，若政府與受收地影響的各方經磋商後未能就補償金額達成協議，他們任何一方可將法定補償申索提交土地審裁處作最終裁決。土地審裁處由一名原訟法庭法官出任土地審裁處庭長，另外包括 3 名由區域法院法官出任的土地審裁處法官。此外，土地審裁處還有兩位身為認可測量師的審裁處成員。庭長和法官

¹ 請參閱 GovHK (2014)。

² 事務委員會亦要求資料研究組研究香港及英聯邦國家在評估被收回物業的價值方面所採取的做法。資料研究組為此擬備了另一份題為"評估被收回物業的價值"的資料摘要(IN03/14-15)。

³ 在澳洲及加拿大，收地程序受個別州／省及領地所制定的法例規管。

可單獨或會同審裁處成員審理案件。在土地審裁處進行法律程序的任何一方，可以基於土地審裁處的判決在法律論點上有錯誤的理由，針對該判決向上訴法庭提出上訴。

2.2 司法機構近年一直鼓勵各界多加利用調解，作為解決民事糾紛(例如家事糾紛、建築糾紛及與大廈管理有關的糾紛)的另類排解程序。參與調解屬自願性質，由一名不偏不倚並曾接受相關訓練的第三者，即調解員(mediator)，協助各方當事人在良好氣氛下解決糾紛，達至既能滿足各方所需，又為各方接受的解決辦法。司法機構致力推廣使用調解，與在 2009 年 4 月實施的民事司法制度改革的目標一致。民事司法制度改革的目標包括簡化並改善民事司法程序，以及鼓勵有關各方循法院訴訟以外的其他途徑解決糾紛。

2.3 政府亦表示，會考慮在適當範疇引入採用調解或仲裁解決爭議的計劃。2014 年 8 月，政府推行一項先導計劃，採用仲裁為糾紛解決程序，以利便早日達成土地契約修訂／換地申請的補地價協議。仲裁是一個各方同意解決爭議的程序，當中各方同意把爭議交由一名或多名獨立第三者(即仲裁員)排解。仲裁員可由糾紛所涉各方委任，或由他人代表所涉各方委任。仲裁裁決為最終裁決，並具約束力。

2.4 儘管如此，有市民指出，如因收地而引致政府與公眾之間出現糾紛，政府在處理這類糾紛時傾向採用訴訟而非另類排解程序。他們關注到，受收地影響的各方若無法負擔費用高昂的土地審裁處訴訟程序，在別無選擇的情況下，只好無奈接受政府提出的補償建議。⁴

2.5 因應上述關注，政府表示，地政總署在評估法定補償額時，須遵循相關法例所列明的原則，以及法庭過往就相關收地個案所作的判決。因此，在與法定補償申索有關的事宜當中，可進行仲裁或調解的空間相對有限。此外，若政府與公眾之間的爭議涉及重要的法律爭議或重大公眾利益，另類排解程序對這類爭議或許亦不適用。遇到這類個案，實有必要尋求法庭作出裁決，以為日後政府處理同類情況時提供法律先例和指引。儘管如此，若申索人提出以調解方式處理法定補償申索，地政總署可按個案情況考慮有關要求，但調解的進程及決定不可影響政府及土地審裁處行使法例賦予的權力。

⁴ 請參閱 GovHK (2014)。

3. 選定海外司法管轄區解決收地糾紛的機制

3.1 在選定的海外司法管轄區當中，安大略省是唯一一個司法管轄區，在當地的收地法例中就透過調解及／或仲裁解決因收地而引致的糾紛作出規定。相對而言，英格蘭、新南威爾斯州及新加坡的收地法例則訂明，有關補償的糾紛須提交審裁處或專責法庭，透過司法程序解決。儘管如此，該等海外司法管轄區各自的司法機關均鼓勵相關各方，在進行聆訊前採用另類排解程序解決收地糾紛。

英國英格蘭

3.2 在英格蘭，申索人或收購當局可將因收地而引致的糾紛提交上級審裁處 (Upper Tribunal) 的土地廳 (Lands Chamber) (下稱"土地廳")作最終裁決。土地廳的司法管轄權包括就關乎以下事宜的糾紛作出裁決：是否有權獲得補償，以及須就收回物業支付的補償金額。土地廳由庭長、副庭長、6 名兼職法官及 3 名身為特許測量師的專家成員組成。相關各方可以基於法律論點，針對土地廳的判決向上訴法院提出上訴。

3.3 土地廳一直鼓勵涉及糾紛(包括收地糾紛)的各方當事人，考慮透過另類排解程序解決糾紛。⁵ 另類排解程序包括調解、仲裁及早期中立評估(early neutral evaluation)⁶。相對於把糾紛提交土地廳展開訴訟程序，該等另類排解程序不但比較快捷，所涉費用亦較低。

3.4 土地廳的《實務指示》(Practice Directions)訂明，若相關各方把個案提交土地廳後，同意採用另類排解程序解決糾紛，他們可向土地廳申請暫緩進行法律程序，讓各方有時間透過另類排解程序解決糾紛。《實務指示》進一步賦權土地廳，可判處不合理地拒絕考慮採用另類排解程序的一方支付訟費。⁷

⁵ 《2010 年審裁處程序(上級審裁處)(土地廳)規則》(Tribunal Procedure (Upper Tribunal)(Lands Chamber) Rules 2010)訂明，土地廳"應在適當情況下，致力(a)讓相關各方知悉，有適當的另類程序可解決有關糾紛；以及(b)在相關各方均欲採用另類程序而此舉又與主要目標相符的情況下，促使各方採用該程序"。

⁶ 早期中立評估指以下程序：相關各方同意聘任一名資深的律師或其他合適的專家(例如特許測量師)，以評估有關個案可能出現的結果，或研究有關各方的證據或論據的優劣，從而就如何以最佳方式快捷而經濟地進行訴訟提出建議。

⁷ 請參閱 Tribunal Judiciary (2010)。

3.5 儘管土地廳已致力提倡另類排解程序，但據報採用另類排解程序解決已提交土地廳的補償糾紛的情況並不常見。⁸ 採用另類排解程序的比率偏低，原因是法律執業人士及申索人的其他相關專業顧問對該等程序的原則及過程缺乏了解或並不熟悉，以致他們在建議客戶採用另類排解程序時往往趨於審慎。⁹

澳洲新南威爾斯州

3.6 在新南威爾斯州，受收地影響的業權擁有人若反對收購當局提出的補償，可向土地及環境事務法庭(Land and Environment Court)提出反對。土地及環境事務法庭是新南威爾斯州的專責法定法庭，對環境、規劃及土地事宜具司法管轄權。收地補償申索通常由一名法官審理，有時會由一名在土地估值方面具備專門知識的專員(commissioner)¹⁰ 協助。申索人可基於法律論點，針對土地及環境事務法庭的裁決向上訴法院提出上訴。

3.7 土地及環境事務法庭自 2006 年起實施另類排解程序制度，以處理指明類別的糾紛，當中包括收地補償申索。在土地及環境事務法庭展開該等糾紛的法律程序後，有關方面便會對有關糾紛作出甄別及分析，然後轉介進行合適的另類排解程序，例如調停(conciliation)¹¹、調解及中立評估。

3.8 據土地及環境事務法庭所述，自實施另類排解程序制度後，無須法庭進行聆訊及裁決而獲得解決的個案所佔百分比有所上升。具體而言，與收地補償有關糾紛的相關百分比由 2006 年的 63% 上升至 2010 年的 78%。

⁸ 請參閱 Williams (2013)。

⁹ 據 Williams (2013) 所載資料，倘能加強進行有關教育工作，透過調解等另類排解程序解決補償糾紛的潛力仍在。

¹⁰ 專員屬專家成員，基於他們在與指明類別糾紛相關的領域具備專業知識而獲委任。他們亦已接受關於另類排解程序的培訓。在指明類別的法律程序(包括收地補償申索)中，專員可行使法院的職能，在程序中作出裁決，或擔任調停人(conciliator)或調解員。

¹¹ 調停指以下程序：糾紛所涉相關各方在一名不偏不倚的調停人協助下，找出糾紛的問題所在、研究解決方案並考慮替代方法，然後致力達成協議。調停人可就爭議的內容或解決方案的結果提供意見，但並不參予作出決定。

調停

3.9 土地及環境事務法庭的《實務守則》(Practice Note)訂明了一項有利於提倡進行調停的推定：除非有關各方提出相反理據，否則涉及指明類別糾紛的事宜均會轉介進行調停。因此，調停是土地及環境事務法庭最常採用的另類排解程序。

3.10 根據《土地及環境事務法庭法令》(Land and Environment Court Act)，在土地及環境事務法庭進行的調停屬綜合糾紛解決程序。該程序以調停的方式展開，若各方當事人不同意解決有關糾紛，隨後便會進行審裁。調停須有一名具備與個案所涉事宜相關的專業知識的專員，在會議中擔任各方的調停人。調停人協助各方進行談判，務求令各方達成協議，從而解決糾紛。在 2008 年，為指明類別糾紛舉行了 552 次調停會議，到 2012 年，舉行這類調停會議的次數增加至 911 次。

調解

3.11 土地及環境事務法庭可應各方當事人的要求或自行將指明類別的糾紛轉介進行調解。土地及環境事務法庭可將個案轉介予法庭的調解員，為各方當事人提供免費的調解服務。土地及環境事務法庭亦可將糾紛轉介予經各方當事人同意而與法庭並無關聯的外間調解員，以進行調解。在 2012 年，共為 9 宗屬土地估值上訴及收地補償申索類別的糾紛個案進行調解。2008 年的相應數字為 8 宗。

中立評估

3.12 土地及環境事務法庭亦可在取得或未經各方當事人同意的情況下，將涉及指明類別糾紛的法律程序轉介進行中立評估。有關糾紛可轉介予一名專員或一名經各方當事人同意的外間人士，進行中立評估。

加拿大安大略省

3.13 在安大略省，《徵用法令》(Expropriation Act)訂明，有關收地補償的糾紛須透過調解及／或仲裁解決。不論是物業業主或是收購

當局，均可將收地而引致的爭議提交協商委員會(Board of Negotiation)處理。協商委員會是在安大略省環境及土地審裁處(Environment and Land Tribunals Ontario)(下稱"環境及土地審裁處")¹²轄下成立的非正式審裁機構，旨在為涉及糾紛的各方提供協商渠道，透過公平的非正式平台，以調解方式達成和解。有關各方提出申請或在協商委員會處理糾紛，費用全免。

3.14 協商委員會的成員在地產、物業估價及商業損失補償申索方面素具經驗。挑選協商委員會成員的程序具競爭性，並以擇優而取為原則，獲選成員由省政府委任。¹³為解決糾紛而召開的協商委員會會議以閉門形式進行，由有關各方參與，通常在兩名協商委員會成員的引導下舉行會議。協商委員會無權強行各方和解，但若在會議結束時各方仍未能達成和解，協商委員會可在各方已呈交充足資料的情況下，就公平的補償提出不具約束力的建議。據環境及土地審裁處表示，在提交協商委員會處理的個案中，成功達成和解的比率頗高。在 2012-2013 年度，協商委員會曾就約 28 宗個案進行調解，當中約 40%的個案獲得解決。

3.15 若在協商委員會會議後仍未能達成和解，可安排舉行第二次會議，或者任何一方可向安大略省市政管理委員會(Ontario Municipal Board)(下稱"市政管理委員會")提出上訴。市政管理委員會是在環境及土地審裁處轄下成立的獨立審裁處，旨在透過仲裁解決糾紛。其委員均曾接受法律訓練及／或在土地用途規劃或其他有關範疇具經驗。挑選市政管理委員會成員的程序具競爭性，並以擇優而取為原則，獲選成員由省政府委任。¹⁴涉及糾紛的任何一方均可要求召開聆訊前會議，市政管理委員會亦可主動召開有關會議。¹⁵如會議未能達成和解，市政管理委員會便會進行聆訊，根據所呈交的證據、適用的法例和政策，以及市政管理委員會先前的決定(如適用者)，就給予申索人的補償金額作出決定。

3.16 有關各方如不同意市政管理委員會的決定，可要求該委員會基於法律或事實問題覆核有關決定。他們亦可基於法律論點針對市政管理委員會所作決定向分庭提出上訴或尋求司法覆核。在 2012-2013 年度，向市政管理委員會提出而與收地補償

¹² 環境及土地審裁處轄下設有 5 個審裁處及委員會，就有關土地用途規劃、環境和文物保護，以及物業評估和土地估值等事宜進行審裁。

¹³ 在 2014 年 12 月 14 日，協商委員會有 8 名委員及一個出缺席位。

¹⁴ 於 2014 年 11 月 5 日，市政管理委員會有 30 名成員及一個出缺席位。

¹⁵ 該會議旨在確定涉及的事宜、商討是否有機會達成和解，或處理有助以公平並具成本效益的方式盡快解決有關事宜的任何事項。

相關的爭議個案共 55 宗。據環境及土地審裁處表示，在向市政管理委員會提出的爭議個案中，大部分均透過全面聆訊予以解決。

新加坡

3.17 在新加坡，任何人如不滿獲判給的法定收地補償金額，可向上訴委員會(土地徵用)(下稱"上訴委員會")提出上訴。上訴委員會是根據《土地徵用法令》(*Land Acquisition Act*)成立的類似司法審裁機構，負責就上訴個案進行聆訊及作出裁決。上訴委員會在審理上訴時，可由一名上訴專員(*Commissioner of Appeals*)或一名副專員(*Deputy Commissioner of Appeals*)¹⁶ 單獨開庭，或會同兩名裁判委員(來自由估值及工料測量等相關行業的專家組成的小組)一同審理。就向上訴委員會提出的上訴所進行的程序均視為司法程序，而上訴委員會的裁決屬最終決定。倘若上訴委員會裁定的補償金額超過 5,000 新加坡元(29,450 港元)，申索人或收購當局均可基於法律論點就上訴委員會的決定向上訴庭提出上訴。

收地上訴調解計劃

3.18 為加快解決與收地補償有關的糾紛，上訴委員會自 2009 年起實施自願性質的收地上訴調解計劃。根據該項計劃，向上訴委員會提出上訴的人士如所獲得的法定補償金額少於 50 萬新加坡元(295 萬港元)，而有關物業屬住宅物業，便可尋求調解服務。

3.19 在取得上訴個案有關各方同意接受調解後，上訴委員會可從裁判委員中委任一名調解員，協助有關各方達成和解。若能達成和解，便會就有關上訴編定聆訊日期，以對和解的協定條款作出同意決定。若未能在 4 星期內¹⁷ 達成和解，或任何一方撤回就調解作出的同意，則會就有關上訴編定舉行聆訊前會議的日期，以討論與上訴有關的事宜，如有關各方有意繼續進行上訴，便會定出聆訊的日期。¹⁸

¹⁶ 現任專員及副專員為國家法院在任法官。

¹⁷ 如獲得涉及糾紛各方的同意，調解員可延長調解的時間。

¹⁸ 資料研究組曾致函上訴委員會，詢問在收地上訴調解計劃下利用調解服務解決收地所引致糾紛的比率。截至本資料摘要發表當日，仍未接獲回覆。

總結

3.20 有別於香港，各選定的海外司法管轄區根據相關的收地法例，或根據由負責處理這類糾紛的司法機構所推行的安排或計劃，推廣採用另類排解程序，以解決因收地而引致的糾紛。

3.21 安大略省是唯一一個司法管轄區，在當地的收地法例中就利用調解及／或仲裁解決補償爭議作出規定。在新南威爾斯州及新加坡，另類排解程序由負責審裁補償爭議的司法機構進行。在英格蘭，土地廳的《規則》及《實務指示》就採用另類排解程序解決向審裁處提交的糾紛(包括與收地有關的糾紛)作出規定。儘管如此，在英格蘭，採用另類排解程序的比率相對偏低；究其原因，因素之一在於申索人的專業顧問對另類排解程序的原則及過程並不熟悉。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
鄭慧明
2015年1月23日
電話：2871 2143

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

香港

1. GovHK. (2014) *Press Releases – LCQ2: Government's handling of statutory compensation claims related to land resumption*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201403/26/P201403260474.htm> [Accessed January 2015].
2. Judiciary. (2014) *Court Services and Facilities: The Lands Tribunal*. Available from: http://www.judiciary.gov.hk/en/crt_services/pphlt/html/lands.htm [Accessed January 2015].
3. *Land Resumption Ordinance (Cap. 124)*. Available from: <http://www.legislation.gov.hk/eng/home.htm> [Accessed January 2015].
4. Lands Department. (2013) *Land Resumption and Compensation in the Urban Area: Guidelines for Owners, Occupiers and Surveyors*. Available from: http://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/ulm_resumption.pdf [Accessed January 2015].
5. *Lands Department*. (2015) Available from: <http://www.landsd.gov.hk/en/about/welcome.htm> [Accessed January 2015].

英國英格蘭

6. Department for Communities and Local Government. (2010) *Compulsory Purchase and Compensation: Compensation to Residential Owners and Occupiers*. Available from: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/7719/147648.pdf [Accessed January 2015].
7. Justice. (2014) *HM Courts & Tribunals Service: Lands Chamber guidance*. Available from: <https://www.justice.gov.uk/tribunals/lands> [Accessed January 2015].

8. HM Courts & Tribunals Service. (2011) *ADR and Mediation*. Available from: <https://www.justice.gov.uk/downloads/tribunals/lands/forms-and-guidance/Mediation.pdf> [Accessed January 2015].
9. HM Courts & Tribunals Service. (2013) *Upper Tribunal (Lands Chamber): Explanatory leaflet for compulsory purchase and other land compensation, and other references*. Available from: <http://www.justice.gov.uk/tribunals/lands?a=75411> [Accessed January 2015].
10. *Land Compensation Act 1961*. Available from: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/9-10/33/part/IV> [Accessed January 2015].
11. Office of the Deputy Prime Minister. (2004) *Compulsory Purchase and Compensation: Compensation to Business Owners and Occupiers*. Available from: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/11488/147642.pdf [Accessed January 2015].
12. *The Tribunal Procedure (Upper Tribunal)(Lands Chamber) Rules 2010*. Available from: http://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2600/pdfs/uksi_20102600_en.pdf [Accessed January 2015].
13. Tribunals Judiciary. (2010) *Practice Directions: Lands Chamber of the Upper Tribunal*. Available from: http://www.tribunals.gov.uk/Tribunals/Documents/Rules/PracticeDirectionsUTLandsChamber_291110.pdf [Accessed January 2015].
14. Williams, C.H. (2013) *Mediation and Early Neutral Evaluation in the Lands Chamber: A Timely Reminder*. Available from: <http://www.ftb.eu.com/articles/mediation-and-early-neutral-evaluation-in-the-lands-chamber-jpel-2013-issue-4.pdf> [Accessed January 2015].

澳洲新南威爾斯州

15. *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 No 22*. Available from: <http://www.legislation.nsw.gov.au/maintop/view/inforce/act%2022%201991%20cd%200%20N> [Accessed January 2015].

16. *Land and Environment Court Act 1979 No 204*. Available from: <http://www.legislation.nsw.gov.au/viewtop/inforce/act+204+1979+FIRST+0+N/> [Accessed January 2015].
17. Preston, B.J. (2011) *The Use of Alternative Dispute Resolution in Administrative Disputes*. Available from: http://www.lec.justice.nsw.gov.au/agdbasev7wr/_assets/lec/m420301l721754/preston_use%20of%20alternative%20dispute%20resolution%20in%20administrative%20disputes.pdf [Accessed January 2015].
18. The Land and Environment Court of New South Wales. (2011) *Practice Note – Class 3 Compensation Claims*. Available from: http://www.lec.justice.nsw.gov.au/agdbasev7wr/_assets/lec/m420301l711802/class-3-compensationclaims.pdf [Accessed January 2015].
19. The Land and Environment Court of New South Wales. (2013a) *Annual Review 2012*. Available from: http://www.lec.justice.nsw.gov.au/agdbasev7wr/_assets/lec/m420301l721756/2012%20annual%20review.pdf [Accessed January 2015].
20. The Land and Environment Court of New South Wales. (2013b) *Compensation for compulsory acquisition of land overview*. Available from: http://www.lec.justice.nsw.gov.au/lec/issues_in_focus/compensation_for_compulsory_acquisition_of_land_overview.html [Accessed January 2015].
21. The Land and Environment Court of New South Wales. (2013c) *Resolving disputes*. Available from: http://www.lec.justice.nsw.gov.au/lec/resolving_disputes.html [Accessed January 2015].
22. Valuer General. (2015) *Compulsory acquisitions*. Available from: http://www.valuergeneral.nsw.gov.au/compulsory_acquisitions [Accessed January 2015].

加拿大安大略省

23. Environment and Land Tribunals Ontario. (2009). *Your Guide to the Ontario Municipal Board*. Available from: <http://www.omb.gov.on.ca/stellent/groups/public/@abcs/@www/@omb/documents/webasset/ec081184.pdf> [Accessed January 2015].

24. Environment and Land Tribunals Ontario. (2013) *Annual Report 2012-2013*. Available from: <https://www.omb.gov.on.ca/stellent/groups/public/@abcs/@www/@elto/documents/webasset/ec165720.pdf> [Accessed January 2015].
25. Environment and Land Tribunals Ontario. (2014a) *About the OMB*. Available from: <https://www.omb.gov.on.ca/english/AbouttheOMB/AbouttheOMB.html> [Accessed January 2015].
26. Environment and Land Tribunals Ontario. (2014b) *Board of Negotiation*. Available from: <http://www.bon.gov.on.ca/english/default.html> [Accessed January 2015].
27. *Environment and Land Tribunals Ontario*. (2014) Available from: <http://www.elto.gov.on.ca/english/default.html> [Accessed January 2015].
28. *Expropriations Act R.S.O. 1990, Chapter E.26*. Available from: http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_90e26_e.htm [Accessed January 2015].
29. *Ontario Expropriation Association*. (2014) Available from: <http://www.oea.on.ca/about.aspx> [Accessed January 2015].
30. Ontario Municipal Board. (2013) *Rules of Practice and Procedure*. Available from: <http://www.omb.gov.on.ca/stellent/groups/public/@abcs/@www/@omb/documents/webasset/ec059424.pdf> [Accessed January 2015].
31. Soloway Wright Lawyers. (2013) *Expropriation Law: A Brief Introduction*. Available from http://www.solowaywright.com/sites/default/files/publications_expbriefintroductionpaper_may2_2013.pdf [Accessed January 2015].

新加坡

32. Appeals Board (Land Acquisition). (2009) *Practice Direction No 1 of 2009 – Mediation in Land Acquisition Appeals Scheme (MiLAAS)*. Available from: <https://www.mlaw.gov.sg/content/dam/minlaw/ab/assets/documents/Practice%20Direction-PD1-2009-MiLAAS-21Aug09.doc1.pdf> [Accessed January 2015].

33. *Appeals Board (Land Acquisition)*. (2014) Available from: <https://www.mlaw.gov.sg/content/ab/en.html> [Accessed January 2015].
34. Centre for Liveable Cities Singapore. (2014) *Urban Systems Studies - Land Acquisition and Resettlement: Securing Resources and Development*. Available from: http://www.clc.gov.sg/documents/uss/USS_Land_Acquisition_and_Resettlement.pdf [Accessed January 2015].
35. Chew, B. et al. (2010) *Compulsory Acquisition of Land In Singapore*. Available from: http://www.sal.org.sg/digitalibrary/Lists/SAL%20Journal/Attachments/498/2010-22-SAcLJ-166-BryanChew_VincentHoong_TayLeeKoon_ManimegaliaVellasamay.pdf [Accessed January 2015].
36. *Land Acquisition Act (Cap. 152)*. Available from: <http://statutes.agc.gov.sg/aol/search/display/view.w3p;page=0;query=DocId%3Ad9ce0dc1-ace5-497a-8d75-4973861101dc%20Depth%3A0%20ValidTime%3A01%2F03%2F2012%20TransactionTime%3A30%2F03%2F1987%20Status%3Ainforce;rec=0> [Accessed January 2015].