梁笑敏

合伙人

nancy.leung@jsm.com

香港 +852 2843 4510

概览

梁笑敏向房地产开发商、银行及金融机构、清算人、法定法团、物业所有者、个人、公司以及中国内地企业等客户就房地产相关争议及诉讼事宜提供法律服务。梁律师在以下领域具有丰富经验：

- 强制售卖申请
- 政府地契的解释和解决业权问题
- 解决共有业主及业主立案法团与管理公司之间就楼宇管理的纠纷
- 请求法院颁发紧急临时禁令要求身份不明人士移除设置的障碍物及停止作出干扰行为
- 售买房地产相关争议
- 逆权侵占的争议
- 租赁争议
- 协助银行主张权利
- 破产及清算相关诉讼
- 中国内地相关争议
- 遗嘱认证及信托争议
- 商业争议及仲裁
- 跨境争议
- 司法复核程序

梁律师讲流利的英语、广东话和普通话。

执业经验

梁律师曾：

- 代表香港大型开发商

  ，成功依据《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第545章）向土地审裁处申请地段拍卖出售令，并多次成功进行和解谈判以从少数份数拥有人收购其在这些地段的剩余权益，从而收购多个重新发展地段的100%权益，以及取得下列地段和楼宇的售卖令：
  - 荔安里3号和5号及朝光街21、22、23、24号时利楼，底价2.54亿港币 （2023年9月）
  - 鸭脷洲大街21号和23号及平澜街5B号花洲大楼，底价1.37亿港币（2023年9月）
  - 鲫鱼涌船坞里8号华厦工业大厦，底价51.25亿港币（当时为所有根据该条例批出的强拍令中最高的底价）（2023年5月）
  - 新市街37及39号南德大楼，底价1.06亿港币（2022年12月）
  - 高街120-122号翠桦楼，底价5.25亿港币（2022年9月）
  - 嘉林边道28A及28B号，底价4.0425亿港币（2022年8月）
  - 高街124及126号（前称为翠华坊10号），底价2.1亿港币（2022年7月）
  - 士丹顿街47号、士丹顿街49号及士丹顿街51、53、55及57号华怡楼，底价5.29亿港币（2022年4月）
  - 英皇道1067号仁孚工业大厦，底价50.526亿港币（2022年2月）
  - 飞凤街31-41号正凤楼，底价2.57亿港币（2022年1月）
  - 鸣凤街26、26A、28、30、32及32A号凤凰村乾丰大厦，鸣凤街34及36号凤凰村凤凰大厦，以及鸣凤街38、40、42、44、46及48号，底价8.05亿港币（2021年7月）
  - 南安街67、69、69A及71号仲齐大厦，底价1.95亿港币（2021年6月）
  - 皇后大道西78-80号及荷李活道265-267号高升大楼，底价2.95亿港币（2021年5月）
  - 德兴街7及8号礼苑大厦，底价7.74亿港币（2021年3月）
  - 铜锣湾霎东街5号，底价6.06亿港币（2021年3月）
  - 大角咀洋松街56、58、60及62号和菩提街6及8号，底价3.2683亿港币（2020年10月）
  - 德辅道西99及101号，底价3.02亿港币（2020年6月）
  - 中环结志街16-24号，底价3.32亿港币（2020年5月）
  - 香港筲箕湾东大街121-131号义德楼，底价8.04亿港币（2020年3月）
  - 德辅道西326-332号和西安里11A-D号安庆楼，底价7亿港币（2020年3月）
  - 牛头角道7号淘大工业村第一座，底价20.756亿港币（2019年）
  - 筲箕湾太祥街2号太乐楼，底价14.01亿港币（2018年）

- 湾仔祥乐大楼，底价16.2亿港币（2017年）
- 尖沙咀亚士厘道21及21A号，底价逾3.52亿港币（2017年）
- 坚尼地城卑路乍街34号保发大楼，底价7.5亿港币（2015年）；并成功驳回少数份数拥有人向上诉法庭和终审法院就售卖令提出的上诉（2016年）

- 代表多个少数份数拥有人
，处理多项依据《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第545章）提起的法律程序，为其争取最大利益。除了与多数份数拥有人就物业出售事宜进行了成功谈判外，还从土地审裁处获得以下命令：
  - 一项法律程序由香港某大型地产开发商的子公司提起，旨在就秀华坊18号项目申请强拍。售卖令于2023年9月发出，而我们代表及协助该少数份数拥有人在该法律程序中获得了接近我方估值师估值的对其有利的出售得益份额。
  - 另一项法律程序是由另一香港某大型地产开发商的子公司提起，旨在就沙宣道29号项目申请强拍，而我们代表及协助该少数份数拥有人成功反对该项申请；根据2023年1月作出的判决和命令，开发商的申请被驳回，理由是项目上的洋房因楼龄和维修状况并不应当重建。
- 代表土地所有者成功获得针对在铜锣湾时代广场地面露天广场表演的街头艺人的禁制令。
- 代表香港黄金海岸的开发商处理有政府地契条款修订书合法性的争议，对立方是政府和邻近屋苑的业主，涉及集体诉讼。
- 代表房地产业主
，以滋扰私人及公共利益为由，请求法院依据该些行为对无指名道姓人士颁发临时禁令，以清除由于香港占中运动（又称“雨伞运动”）导致的阻塞中信大厦车辆和行人通道的障碍。我们是第一家代表客户获得禁令并成功对占中示威者执行禁令的律师行。这项新颖的裁决具有里程碑意义，确定了新的判例，包括澄清作为辩辞的非暴力反抗法，针对被告故意违反法庭颁发的禁令，破坏司法权力的行为，在民事诉讼中援引有关藐视法庭罪的法律，以及在民事裁定的执行中借助香港警方的协助，从而建立一个日后可追随的先例。
- 代表开发商
，成功请求法院对包括未指名道姓的“第七被告”（以不法行为描述）在内的被告颁发禁制令，制止阻挠通行权及擅闯建筑工地的行为，并代表开发商在上诉法院驳回其中一名被告的上诉。这是香港法院首次向无名无姓的被告颁发禁制令，表明法院不在乎其名字，只在乎其不法行为应否列入禁制令之内，这一备受争论的新颖裁决具有里程碑意义，其他被告提出质疑，而初审法院和上诉法院均认可“第七被告”适用于适当情况。该裁决为此后的许多类似案例建立了先例。
- 代表多家大型开发商，成功地向法院申请用以解决有关多个房产或重建项目所有权问题的必要裁决。
- 代表多个业主和物业管理公司
解决他们在楼宇管理方面的纠纷，涉及对《大厦公契》、《建筑物管理条例》和其他产权文件的解释。
- 代表多个土地所有人及公司，提出逆权侵占申请或就逆权侵占申请进行抗辩。
- 代表开发商，成功驳回其前律师就利润损失提出的1,800万港币另加诉讼费用的索赔要求。

- 代表卖方

  成功对违约买方提出超过550万港币的损害索赔以及利息和法律成本。买方指出，其董事在签署买卖协议时患有脑退化症。我们还代表卖方驳回买方提出的上诉。
- 代表15个买方

  ，就开发商未能在规定工期内完成开发从而导致违反买卖协议，对开发商提起诉讼，成功收回总额约6,600万港币的款项以及利息和讼费，并驳回开发商对买方作出共谋的反诉。
- 代表某银行

  对客户提起一系列追索诉讼（在举证阶段提出），其中涉及一名银行官员的越权行为，成功获得针对客户的赔偿判决以及针对其全部抵押房产的收楼令。
- 向某金融机构就香港、中国内地、澳门的跨境追索诉讼和证券变现提供法律服务，其中涉及总额为1亿美元和4亿港币的贷款。
- 代表多家大型银行，维护其抵押物及权利，成功获得必要的裁决/命令，通过强制执行裁决/命令从顾客手中收回债务。

其他执业经验包括：

- 就中国内地某国有企业的清算事宜提供法律意见。

执业资格

教育背景

- 香港大学, 法学学士
- 香港大学, 法学专业证书

执业资格

- 英格兰和威尔斯
- 香港

语言

- 广东话
- 英文
- 普通话

专业及社区参与

- 香港国际公证人协会国际公证人
- 香港调解资历评审协会认可调解员

相关內容

- Hong Kong updates its Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance, 2024年12月06日
- Hong Kong: Clarification on land registrar’s right to withhold registration, 2023年07月10日
- Recent decisions on compulsory sale applications in Hong Kong in relation to 100% owned lot and calculation of ownership threshold, 2023年04月21日
- For services rendered? How to avoid a Pyrrhic victory in court taxation in Hong Kong, 2023年03月20日