

市區重建局條例
上訴委員會
上訴個案編號：2011 年第 1 及 4 號

有關

董楚英、陳圖明、陳佩華、陳圖浩及陳圖銳 上訴人（第 1 號）

Lam Yee Shim and Lam Yee Ching Selina 上訴人（第 4 號）

與

發展局局長

答辯人

上訴委員會： 陳炳煥先生, SBS, JP (主席)

江子榮先生, MH, JP (成員)

吳錦津先生, MH, JP (成員)

黃錦山先生 (成員)

葉祖達先生 (成員)

列席者： 陳皓明女士 (秘書)

代表：

第 1 號上訴人董楚英、陳圖明、陳佩華、陳圖浩及陳圖銳親自應訊，
並授權陳佩玲、陳圖安及顏惠芳作為代表

第 4 號上訴人 Lam Yee Shim 及 Lam Yee Ching Selina 親自應訊，並
授權 Lam Yee Lai 及 Ho Sze Chung Joseph 作為代表

大律師孫靖乾先生、高級政府律師李照庭先生及政府律師呂立有先生為答辯人的代表，並傳召證人譚小瑩女士及何紹舜先生宣誓作供

聆訊日期： 2011年3月2日及3月4日

裁決日期： 2011年4月29日

裁 決

經本上訴委員會仔細考慮上述兩宗上訴案件上訴人及答辯人的陳詞後，本上訴委員會一致裁定兩宗上訴不成立，並確認答辯人根據市區重建局條例（第 563 章）第 24(4)(a)條授權市建局著手進行馬頭圍道／春園街發展項目的決定。但上訴人不需就聆訊上訴及裁定而繳交上訴委員會的費用或開支。

理由如下：

1. 在 2010 年 1 月 29 日，馬頭圍道 45J 不幸發生塌樓慘劇，引起社會極度關注。

2. 在同年 2 月 24 日，財政司司長曾俊華迅速在提交予立法會的 2010 至 11 年度政府財政預算案演辭提到：“121 (段). 爲了盡早解決在馬頭圍道倒塌樓宇附近的舊樓失修問題和改善幾百戶居民的生活環境，減輕塌樓事件爲他們帶來的惶恐和焦慮，我已同意市建局在該處立即啓動重建項目，爲馬頭圍道、鶴園街及春田街合共 33 個街號的舊樓進行重建，所需的凍結人口調查工作亦會在今日馬上展開”。在同日，市建局根據市區重建局條例（第 563 章）（以下簡稱“該條例”）第 23(2)條公佈開展馬頭圍道／春園街發展項目（以下簡稱“該項目”）並刊登於憲報（2010 年第 5 號號外公告）。在該項目的公佈期內，公眾人士可查閱(a)該項目的一般性質及影響的說明；及(b)劃定該項目的土地界線的圖則。根據該條例第 24(1)條的規定，任何人如認爲其將會受該項目所影響，並欲反對該項目的實施，可於公佈期內將對反對該項目的陳述書送交市建局。反對該項目的陳述書須列明(a)反對的性質及理由；及(b)（凡對發展項目作出修訂則該項反對即會消除）建議作出的修訂。據估計，約有 540 住戶及約 35 個商舖可能會受該項目影響。
3. 市建局收到一共 54 份陳述書，其中 13 份爲反對書，41 份爲表達意見書。有關反對市建局發展項目委員會考慮所有反對及表達意見書後，認爲反對不成立，決定不對該項目提出修訂。市建局於

2010年8月2日致函通知提交反對／意見書人仕不就有關反對／意見修改該項目的理由。信中亦指出根據該條例第24(4)條，答辯人會考慮市建局所擬議的發展項目及相關未被撤回的反對書，並就有關反對決定是否授權、修改或拒絕授權市建局進行有關發展項目。若收件人對市建局所列的理由有任何意見，可在2010年8月16日或之前以書面形式提交。根據答辯人所述，答辯人未有收到任何撤回反對書的通知。

4. 答辯人根據該條例第24(4)(a)條的規定，在考慮該項目及有關沒有撤回的反對書後，於2010年12月10日決定在不對該項目作出任何修訂的情況下授權市建局著手進行該項目，並於2010年12月17日刊登憲報（第7974號公告）。公告提述根據該條例第28條，對該項目提出反對的人如因答辯人根據該條例第24(4)(a)條作出的決定而感到受屈，可於2011年1月17日或之前（即在該決定公佈後30天內），向上訴委員團秘書提交上訴通知書（副本須交送答辯人）提出上訴。

5. 於上訴期限前，上訴委員團秘書一共收到 12 宗上訴申請。其中 10 宗涉及該項目面積及範圍的上訴，有關上訴人在聆訊前決定放棄。只有編號 2011 年第 1 及 4 號兩宗上訴個案進行聆訊。
6. 第 1 號上訴案的上訴人爲鶴園街 6-8 號地下的業主，而第 4 號上訴案的上訴人爲馬頭圍道 45E 地下連閣樓的業主。上訴人的上訴理由主要是要求以「原址舖換舖」方式獲得因實施該項目而需要收購上訴人物業的補償。雖然第 1 號案件的上訴人在其陳詞中有提出該項目是否需要包括他們在鶴園街 6-8 號的店舖，但他們同意此並非他們的上訴理由（該理由亦未有包括在他們上訴書內），他們主要是針對補償而作出上訴。
7. 答辯人指出根據該條例第 24(2)條，任何反對該項目人士可以建議對該項目作出修訂。而根據該條例第 24(4)(b)條，答辯人亦應考慮是否根據反對書而修訂該項目。然而，本上訴委員會同意答辯人陳述認爲答辯人所能作出的修訂，只限於該項目的土地界線（亦即所涉土地是否理應列入該項目的土地範圍），而並不包括有關收購該土地的補償。答辯人亦指出，有關該項目在 2010 年第 5 號號外公告中可見，該公告只題述了該項目的範圍，並邀請公

眾人查閱該項目的一般性質及影響的說明及劃定該項目的土地界線的圖則。該公告並不涉及收購有關土地的補償方式。

8. 根據該條例第 28(14)(a)條，上訴委員會在完成上訴聆訊後，可按其認為合適而確認、推翻或更改上訴所針對的決定（即答辯人根據 24(4)(a)條授權市建局著手進行該項目的決定）。但顯然，該決定與補償無關。上訴委員會並無權力修訂收購有關土地的補償政策，亦無權力決定市建局收購上訴人物業單位的補償方式。
9. 雖有關補償政策或決定並不在上訴委員會的權限內，上訴聆訊大部分時間是用於聽取上訴人對現行補償政策的不滿及質疑。上訴人認為，既然市建局是本著「以人為本」的工作方針，而馬頭圍道塌樓事件衍生該項目是「特事特辦」，不應受現行政策所限。
10. 市建局的確應落實「以人為本」方針（見*規劃地政局 2001 年 11 月市區重建策略第 3 段*及*發展局 2011 年 2 月市區重建策略第 7 段*）。答辯人解釋在馬頭圍道塌樓及該項目的事件上，「以人為本」體現於市建局本著盡快幫助受塌樓事件而蒙上精神及心理陰影的租戶及業主所作出的安排、安置及重建。就「特事特辦」，答辯人解釋是體現於市建局因應馬頭圍道塌樓突發事件而作出特

別安排，簡化或減省一般重建項目所需的程序及時間，是市建局第一個自行進行的重建項目。

11. 答辯人亦解釋「舖換舖」的補償並不包括在市建局的收購補償政策內（適用於該項目的政策乃根據立法會財務委員會在 2001 年 3 月通過的收購及補償政策）。答辯人指出在 2011 年 2 月市建局在*市區重建策略*內有引進「樓換樓」選擇 — “27(段). 市建局會在其重新發展項目原址或同區或適當地盤提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇”，但第一，此策略修改並無追溯力，故此並不適用於已公佈項目（見立法會發展事務委員會《*市區重建策略*》檢討 2008 年 6 月 24 日討論文件 CB(1)1951/07-08(03)第 28 段 — ... 檢討結果將不會影響市建局已開展的項目）。第二，此「樓換樓」選擇只限於自住住宅單位而非商舖。故此，到目前為止，市建局並未有「舖換舖」收購補償選擇或政策。

12. 在此，為免疑慮，本上訴委員會認為有必要解釋何謂「樓換樓」選擇。答辯人清楚指出「樓換樓」的意思並不是簡單給予因發展項目而被影響的住宅業主可以選擇待發展項目完成後的一層樓宇

作為交換或補償條件。事實上，市建局仍然只會向住宅自住業主作出金錢補償，而該業主可將該補償金在市建局重新發展項目的原址或同區或適當地盤以多除少補的形式購買市建局發展的另一住宅物業單位。根據*市區重建策略檢討「建立共識」階段—公眾意見總結及展望文件第五章*所述「樓換樓」的可考慮模式程序如下：

- 住宅自住業主必須先接受其單位的現金補償金額，因為其他考慮均以此現金值為基準；
- 如重建計劃下新單位價值高於自住業主應得的現金補償，則選擇「樓換樓」的業主須向市建局補回差價；如新單位價值低於現金補償，則業主可取回差額；
- 市建局會於自願收購時列明「樓換樓」的方法及新單位的基本資料；
- 如選擇「樓換樓」，市建局會將部份的補償金額保留在律師樓，以作確認。

13. 而該公眾意見總結及展望文件第20頁指出此「樓換樓」政策並不適用於店舖方面。在聆訊過程中，答辯人亦有指出「舖換舖」存

在很多難以解決的問題，例如：每個店舖無論在地點、面積和營運需要等都各有差異，而由於重建時必須符合土地規劃的考慮和滿足各項建築、消防及安全條件等的要求，在設計上沒有可能保證可在完成的新項目內提供相若的舖位。對此，上訴人表示不同意。雖然答辯人指出根據草圖建議，該項目發展後將不會有足夠地舖以滿足「舖換舖」要求，但上訴人除了質疑草圖建議是否需要提供他們認為不需要的公眾休憩空間外，上訴人認為既然只剩他們要求「原址舖換舖」，該項目必然有足夠舖位滿足他們的要求。但答辯人指出如果補償政策可提供「舖換舖」選擇，則必需公平、公正地將此選擇提供予所有受該項目收購的店舖而非只限本兩案的上訴人。

14. 上訴委員會同意答辯人所述，本上訴委員會不應處理該項目的收購補償問題，故決定兩宗上訴案件不成立，並確認答辯人根據該條例授權市建局著手進行該項目的決定。
15. 在完成上訴聆訊後，上訴委員會除可確認、推翻或更改上訴所針對的決定外，在上訴委員會認為合理和公平的情況下，上訴委員

會有權作出命令規定上訴人支付聆訊上訴及作出裁定招致的費用及開支。

16. 在一般情況下，既然上訴被裁定不成立，由上訴人支付上訴的費用及開支是公平的。但上訴委員會認為：

(a) 兩宗案件的上訴人因「特事特辦」一詞而以爲市建局不需遵從重建、收購及補償政策而堅持上訴以爭取「原址舖換舖」補償是可以理解而非完全不合理的。特別是對第 1 號上訴案件的上訴人兩代在自購物業店舖經營熟食生意，上訴委員會就該項目對他們的影響表示同情；

(b) 在聆訊過程中，上訴人整體表現克制有禮，亦有聽從本上訴委員會的指引未有無理浪費或拖延聆訊時間。

故此，上訴委員會一致決定上訴人無需支付聆訊及裁定的費用及開支。

(已簽署)

陳炳煥先生, SBS, JP

(主席)

(已簽署)

江子榮先生, MH, JP

(成員)

(已簽署)

吳錦津先生, MH, JP

(成員)

(已簽署)

黃錦山先生

(成員)

(已簽署)

葉祖達先生

(成員)