

市區重建局條例
上訴委員會
上訴個案編號:2012 年第 1-10 號

有關

汪志榮、汪容光	上訴人(第 1 號)
汪澤民	上訴人(第 2 號)
黃志華	上訴人(第 3 號)
黃志成	上訴人(第 4 號)
康輝實業有限公司	上訴人(第 5 號)
高盛投資有限公司	上訴人(第 6 號)
陳宏健先生	上訴人(第 7 號)
力高工業器材有限公司	上訴人(第 8 號)
惠明實業有限公司	上訴人(第 9 號)
新利豐實業有限公司	上訴人(第 10 號)

與

發展局局長

答辯人

上訴委員會: 陳炳煥先生, SBS, JP (主席)
趙麗霞教授, JP (成員)
江子榮先生, MH, JP (成員)
吳寶珊女士 (成員)
楊少銓先生, MH (成員)

列席者: 陳皓明女士 (秘書)

代表:

第 1 號上訴人汪志榮、汪容光、第 2 號上訴人汪澤民、第 3 號上訴人黃志華及第 4 號上訴人黃志成親自應訊，並無授權代表
第 2 號上訴人於第一日聆訊後，確認放棄第 2 號上訴
第 6 號上訴人高盛投資有限公司由陳令堃女士代表
第 8 號上訴人力高工業器材有限公司由 Mr. Chan Kam-chuen 代表
第 9 號上訴人惠明實業有限公司及第 10 號上訴人新利豐實業有限公司
由 Mr. Ho Wai-ching 代表
第 5 號上訴人康輝實業有限公司及第 7 號上訴人陳宏健先生缺席

大律師孫靖乾先生、高級政府律師李照庭先生及政府律師胡仲兒女士為答辯人的代表

聆訊日期: 2013年1月30日、2月6日及3月7日

裁決日期: 2013年6月14日

裁決

經本上訴委員會仔細考慮上述十宗上訴人及答辯人的陳詞後，本上訴委員會一致裁定十宗上訴不成立，並確認答辯人根據《市區重建局條例》(第563章)第24(4)(a)條授權市區重建局(「市建局」)著手進行新填地街/山東街發展項目的決定。上訴人需就聆訊上訴及裁定繳交上訴委員會的費用及開支。

理由如下:

1. 市建局收到一共二十七份反對書及一封並非反對該項目的信件。有關反對在市建局發展項目委員會考慮所有反對及表達意見書之後，認為反對不成立，決定不對該項目提出修訂。
2. 現本上訴委員團收到共十份上訴書：第1號上訴案的兩位上訴人的其中一人為新填地街349號4/F唐五樓的業主。第2號上訴案的上訴人為新填地街333號3/F(唐四樓)的業主。第3及4號上訴案的上訴人為新填地街331號地下連閣樓的業主。第5號上訴案的上訴人為新填地街341號地下及閣樓的業主。第6號上訴案的上訴人為山東街32B號地下C的業主。第7號上訴案的上訴人為新填地街335號3樓的業主。第8號上訴案的上訴人為新填地街343號地下及閣樓的業主。第9號上訴案的上訴人為新填地街347號2字樓的業主。第10號上訴案的上訴人為新填地街341號3字樓的業主。第1及2號上訴案的上訴人的上訴理由主要是要求(1)提供特惠津貼，協助業主重置物業；(2)發放「自置居所津貼」，以改善居住環境及(3)提供「樓換樓」的選擇，讓自住業主

可選擇原址回遷。第 3-10 號上訴案的上訴人大多數是自用商舖及出租住宅。上訴理由主要是要求為出租商舖業主提供特惠津貼，津貼額為物業市值的百分之十或其應課差餉租值金額，以較高者為準。至於商舖自用業主除可得物業市值交吉價外，可得特惠津貼，津貼額為其物業市值交吉價的百分之三十五或其應貨差餉租值四倍，以較高者為準。商舖租戶則獲應課差餉租值三倍作補償。合資格的商舖自用業主和租戶，更可獲得額外的經營特惠津貼，以經營年期計算，金額由港幣七萬元至港幣五十萬元。商舖自用業主及租客，亦可選擇就其經營損失提出申索，而替代合資格的津貼。

3. 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修訂該項目。然而，本上訴委員會同意答辯人陳述認為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 2012 年第 663 號憲報公告中可見，該公告題述了該項目的範圍，並邀請公眾人士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。
4. 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。
5. 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使用於聽取上訴人對現行補償政策的不滿及質疑。
6. 答辯人依賴上訴委員會在上訴個案編號 2011 年第 1 及 4 號所作出的裁決（“該裁決”），尤其是第 7-8 及 14 段。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為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土地的補償。答辯人亦指出，有關該項目在 2012 年第 663 號憲報公告中可見，

該公告只題述了該項目的範圍，並邀請公眾人士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。根據該條例第 28(14)(a)條，上訴委員會在完成聆訊後，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)條授權市建局着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。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，故決定十宗上訴案件不成立，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。除此之外，答辯人亦依賴以下的法律觀點。

7. 第一，根據《市區重建局條例》第 21(3)(a)條，市建局在擬備提案計劃及項目實施計劃時，須依循就該等提案及項目的實施而根據第 20(1)條擬備的《市區重建策略》中列明的指引。此外，第 20(2)條進一步規定，答辯人在《市區重建策略》定案前，須以其決定的方式諮詢公眾。因此，上訴人無權繞過此法律基制，而要求上訴委員會推翻或罔顧現行《市區重建策略》中就賠償機制所列明的指引。就有關指引的討論和分析，可參閱該裁決第 11-13 段：答辯人亦解釋鋪換鋪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）。第二，此樓換樓選擇只限於自住住宅單位而非商鋪。故此，到目前為止，市建局並未有鋪換鋪收購補償選擇或政策。
8. 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。
9. 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的第五章所述樓換樓的可考慮模式程序如下：
(1)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；

(2)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；

(3)市建局會在自願收購時列明樓換樓的方法及新單位的基本資料；

(4)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。

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鋪方面。在聆訊過程中，答辯人亦有指出鋪換鋪存在很多難以解決的問題，例如：每個店鋪無論在地點、面積和營運需要等都各有差異，以由於重建時必須符合土地規劃的考慮和滿足各項建築、消防及安全條例等的要求，在設計上沒有可能保證可在完成的新項目提供相若的鋪位。

10. 事實上，上訴委員會無權頒令，要求市建局以《市區重建策略》以外的機制提出土地收購建議，因為這就等於漠視既有法律框架下、市建局必須依循的《市區重建策略》，並令整個公眾諮詢過程變得形同虛設。
11. 第二，市建局所作出的土地收購建議屬自願性質，市建局無權強行要求業主接受市建局所作出的收購建議。相反，倘若業主不接受市建局的收購建議，市建局只能根據《市區重建局條例》第 29 條，向答辯人提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議，根據土地收回條例收回土地。既然市建局的收購建議屬自願性質，而土地收回條例下的強制性收回土地亦受法律框架所管制，上訴委員會無理由因為市建局的土地補償政策而推翻或更改上訴所針對的決定。
12. 第三，倘若上訴委員會以市建局的補償政策為由而推翻或更改答辯人就該項目所作出的決定，則意味著市建局的所有項目（而不單是該項目）均不能進行，因為市建局沿用的是統一的土地補償政策。此推論證明上訴人的上訴理由是站不住腳的。
13. 第四，即使上訴委員會考慮有關的土地賠償政策，眾多的案例均指出，基本法對私有財產的保護不是絕對的，因為基本法第 105 條，只要求政府支付有關物業的實際價值去補償私人財產：就本案而言，市建局無論是針對住宅或商鋪的賠償，均是以比市值為高的標準釐定的。

14. 第五，由於市建局根本尚未就該項目所涉及的有關土地提出任何收購建議，上訴人根本沒有理據聲稱市建局將來所提出的收購建議將不能足夠補償他們的物業損失。上訴人錯誤地認為，在他們收到市建局的土地收購建議前，答辯人不應批准市建局着手進行該項目。就此而言，《市區重建策略》第 25 段明文規定如下：儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收回土地，但在向發展局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。收購行動應在項目獲批進後，但在有關土地復歸政府所有之前進行。
15. 上訴人自己並沒有宣誓作證，答辯人亦因此沒有機會盤問上訴人。在此大前提下，上訴人在向答辯人所傳召的證人作出提問時、單方面提出的任何關於事實或專家證人範疇的指控，不是亦不應被接納為上訴人所提出的證據。
16. 《市區重建局條例》並沒有要求答辯人在考慮及行使第 24(4)條的事宜及權力時，必須交代其決定的原因。答辯人在作出其決定時，必須從宏觀或整體的考慮出發，平衡各方面互相衝突或爭持的利益，並以香港的整體利益為依歸。

上訴委員會亦一致決定每一位上訴人需支付聆訊及裁決的費用及開支港幣\$9,299。

(已簽署)

陳炳煥先生, SBS, JP
(主席)

(已簽署)

趙麗霞教授, JP
(成員)

(已簽署)

江子榮先生, MH, JP
(成員)

(已簽署)

吳寶珊女士
(成員)

(已簽署)

楊少銓先生, MH
(成員)

上訴委員會
市區重建局條例 [第 563 章]

上訴個案編號	:	2012 年第 1 號，2012 年第 2 號，2012 年第 3 號，2012 年第 4 號，2012 年第 5 號，2012 年第 6 號，2012 年第 7 號，2012 年第 8 號，2012 年第 9 號，2012 年第 10 號
市區重建局項目	:	新填地街／山東街發展項目(YTM-010)
上訴人	:	汪志榮先生、汪容光先生 (第 1 號) 汪澤民先生 (第 2 號) (第 2 號上訴人於第一日聆訊後，確認放棄第 2 號上訴) 黃志華先生 (第 3 號) 黃志成先生 (第 4 號) 康輝實業有限公司 (第 5 號) 高盛投資有限公司 (第 6 號) 陳宏建先生 (第 7 號) 力高工業器材有限公司 (第 8 號) 惠明實業有限公司 (第 9 號) 新利豐實業有限公司 (第 10 號)
答辯人	:	發展局局長
本命令日期	:	2013 年 6 月 14 日

繳付費用及開支命令

本上訴委員會根據《市區重建局條例》第 27(8)條提名。
本上訴委員會於 2013 年 1 月 30 日、2 月 6 日及 3 月 7 日，

根據《市區重建局條例》第 28 條的規定，就針對發展局局長在不對有關發展項目作出任何修訂的情況下授權市區重建局着手進行新填地街／山東街發展項目(YTM-010)的決定，提出的十項上訴(即上訴個案編號：2012 年第 1 號，2012 年第 2 號，2012 年第 3 號，2012 年第 4 號，2012 年第 5 號，2012 年第 6 號，2012 年第 7 號，2012 年第 8 號，2012 年第 9 號及 2012 年第 10 號，當中第 2 號上訴個案的上訴人在 2013 年 2 月 4 日以書面通知上訴委員會撤銷其上訴)進行聆訊。本上訴委員會於聆訊後確認上訴所針對的決定，並於 2013 年 6 月 14 日刊登憲報(2013 年第 3346 號)公布就新填地街／山東街發展項目的裁決。上訴委員會並裁定十名上訴人須繳交上訴委員會因聆訊上訴及作出裁定而招致的費用及開支。上訴委員會在考慮《市區重建局條例》第 28(14)(b)條後，釐訂十名上訴人須合共繳交港幣 92 990 元的總費用及開支，即上訴委員會主席及其成員的薪酬及津貼的數額及上訴委員會因聆訊上訴及作出裁定而招致的行政或其他費用及開支的數額。上訴委員會裁定上述的總費用及開支由以下十名上訴人平均分攤，上訴人分攤的費用數額如下：

汪志榮先生、汪容光先生	港幣 9 299 元
汪澤民先生	港幣 9 299 元
黃志華先生	港幣 9 299 元
黃志成先生	港幣 9 299 元
康輝實業有限公司	港幣 9 299 元

高盛投資有限公司	港幣 9 299 元
陳宏建先生	港幣 9 299 元
力高工業器材有限公司	港幣 9 299 元
惠明實業有限公司	港幣 9 299 元
新利豐實業有限公司	港幣 9 299 元

各上訴人須按隨本繳付費用及開支命令所附的一般繳費單所示方法繳交應繳數額予香港特別行政區政府，到期繳費日為 2013 年 7 月 15 日。

(已簽署)

陳炳煥先生 SBS, JP

(主席)

(已簽署)

趙麗霞教授, JP

(成員)

(已簽署)

江子榮先生, MH, JP

(成員)

(已簽署)

吳寶珊女士

(成員)

(已簽署)

楊少銓先生, MH

(成員)