

市區重建局條例

上訴委員會

上訴個案編號：2013 年第 1 號

就深水埗東京街／福榮街

市區重建局發展項目（SSP-015）

有關：

黃惠德

發展局局長

與

上訴人

答辯人

上訴委員會： 葉德江先生（主席）

陳學鋒先生（成員）

潘永祥博士（成員）

潘詠賢女士（成員）

鄧寶善教授（成員）

列席者： 鄭志達先生（秘書）

代表： 鍾佩芬女士，代表上訴人

大律師吳焯軍先生、高級政府律師李照庭先生
及政府律師梁麗心女士，代表答辯人

聆訊日期： 2014年2月17日

裁決日期： 2014年7月11日

裁 決

1. 2013年3月8日，市區重建局(「市建局」)根據《市區重建局條例》(第563章)(「市建局條例」)第23(1)條，公布開展SSP-015東京街/福榮街的發展項目(「該項目」)。該項目將會根據市建局條例第26條的規定進行，即須符合《城市規劃條例》有關的規定，地盤總面積大概1,268平方米，於地盤界線內受影響的樓宇於1955年至1958年間落成，樓高5至7層。
2. 上訴人居住在東京街26號受該項目影響的樓宇，於2013年5月7日，她去信市建局，反對與該項目有關的收購事宜，理由是她雖然一方面希望改善居住環境，另一方面她卻擔心由於多年前家族未有妥善處理物業的業權更正，她不會以物業的業主身份獲得合理賠償。上訴人在反對信中表明，若市建局同意上訴人作為物業的唯一業權人，上訴人願意接受合理的賠償安排(以樓換樓)，否則，上訴人反對該項目並拒絕遷出已住了50多年之物業。
3. 經考慮及評議後，市建局決定不會就上訴人提出的反對而對該項目提出修訂，並於2013年7月5日根據市建局條例第24(3)條的規定，將有關該項目的一切文件，包括上訴人的反對意見，一併呈交給答辯人考慮。
4. 答辯人於2013年11月13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(「該決定」)，該決定並於2013年11月22日在憲報刊登。
5. 2013年12月23日，根據市建局條例第28(1)條，上訴人就該決定提交上訴通知書，上訴理由是該決定絕對影響上訴人的健康及

增添無限煩惱，而在附隨的信件中，上訴人指她年事已高，沒有健康及能力並在財政上不能配合該決定，而一年前上訴人曾因身體嚴重不適，需在醫院深切治療部渡過一段長時間，她只希望能平穩安居。

6. 答辯人反對上訴人提出的上訴，理由可歸納以下 2 點：-
 - (1) 關於業權糾紛而引伸至上訴人可否獲得合理賠償的問題，上訴人應循有關的法律途徑向法庭提出申索，確認她在物業的業權，而答辯人及/或市建局根本沒有權責就業權糾紛作出裁決；
 - (2) 至於上訴人提出她的健康及能力問題，即使上訴人未能證明她為物業的業權人而只是合法佔用人，市建局會根據政策，向上訴人發放特惠金，而如果上訴人符合資格，市建局會提供安置安排以替代特惠金，此外，市區重建社區服務隊(“社工隊”)會為該項目受影響人士提供服務，紓緩上訴人可能面對的困擾。
7. 聆訊於 2014 年 2 月 17 日進行，根據市建局條例第 28(5)條的規定，答辯人提交了分別由市建局高級規劃及設計經理黃知文先生及市建局收購及遷置總監黃偉權先生所簽署的證人陳述書，內容基本上是提及有關文件所透露的資料，至於上訴人，她並沒有提交任何證人陳述書，但在聆訊中，雙方同意在這上訴案件中，不涉及事實上的爭拗，毋須傳召證人作供。
8. 上訴人並沒有出席聆訊，代表她出席聆訊的鍾女士，是上訴人的女兒，就吳先生代表答辯人所作的陳詞，指大部份受該項目影響的樓宇的狀況，被評為惡劣，而從相片中可看到外牆剝落，鋼筋外露，僭建及劏房的情況相當嚴重，鍾女士回應指這些相片並不反影上訴人所居住物業的狀況，但鍾女士亦承認相片顯示的樓宇，確實需要處理，而鍾女士亦嘗試向上訴人解釋社區發展的需要，但上訴人在物業居住了 50 多年，加上健康問題，始終無法適應該項目對上訴人帶來的巨大轉變。
9. 雖然本上訴委員會明白因該項目而須遷出居住了 50 多年的住所，對於年老長者，確實難以適應，但上訴人的個人意願及在這方面遇到的困難，不能凌駕該項目對其他受影響的業主及住戶以至整

個社區所帶來的整體利益，況且上訴人居住在樓宇的第 4 層，而樓宇又沒有電梯設備，考慮到上訴人的健康狀況，有可能需要到醫院或醫務所覆診，現址是否還適合上訴人繼續居住，值得商榷。無論如何，由該項目正式落實至上訴人需遷離住所，還有一段頗長時間，期間本上訴委員會希望社工隊能主動接觸上訴人及鍾女士或上訴人的其他家人，盡可能提供協助，減少該項目對上訴人造成的困擾。

10. 至於上訴人在反對信內提及的業權問題，雖然上訴人在信中指一切事項將交予律師協助處理，鍾女士在聆訊中澄清礙於律師收費昂貴，上訴人一直未有就業權的糾紛採取法律行動。在這問題上，本上訴委員會同意答辯人的說法，法例並沒有賦予權力給市建局或答辯人就物業的業權問題，作出裁決，同樣地本上訴委員會亦沒有這方面的權力，在這情況下，上訴人所提出的業權問題，根本不會獲得解決。
11. 此外，業權糾紛所引申的是收地賠償問題，假若市建局就該項目需要引用《收回土地條例》(第 124 章)(「收地條例」)收回土地，上訴人將會根據收地條例的規定，獲得她應得的賠償(如有的話)，換句話說，收地賠償問題，對該項目應否進行並沒有直接關係，類似的觀點，在早前上訴個案編號 2011 年第 1 及 4 號，亦有所論述(參閱該個案裁判書第 7-8 段)。
12. 基於以上理由，本上訴委員會認為因應上訴人所提出的反對理由及/或上訴理由而推翻該決定，這樣做並不恰當。
13. 至於該項目應否作出更改，將上訴人所居住的單位剔除，由於上訴人所居住的是分層單位，很明顯這樣做是不可行的，而上訴人亦沒有提出這樣的要求。
14. 考慮到所有與上訴有關的事宜，包括以上所述，本上訴委員會一致認為合適的做法是駁回上訴，並根據市建局條例第 28(14)條的規定，確認該決定。

15. 關於上訴所招致的費用及開支，本上訴委員會決定不作出任何命令。

(已簽署)

葉德江先生

(主席)

(已簽署)

陳學鋒先生

(成員)

(已簽署)

潘永祥博士

(成員)

(已簽署)

潘永賢女士

(成員)

(已簽署)

鄧寶善教授

(成員)