

(中文譯本)

市區重建局條例

上訴委員會

上訴個案編號：2013 年第 2-5 號

就深水埗東京街／福榮街

市區重建局發展項目 (SSP-015)

---

有關：

譚浩然

第一上訴人

趙偉霖

第二上訴人

譚浩光

第三上訴人

譚麗霞

第四上訴人

與

發展局局長

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)

潘永賢女士 (成員)

鄧寶善教授 (成員)

列席者： 鄭志達 (秘書)

代表： 大律師呂世杰先生，由謝啟聰律師行轉聘，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 19 日及 5 月 12 日

裁決日期： 2014 年 7 月 11 日

## 裁 決

### 背景

1. 2013 年 3 月 8 日，市區重建局（「市建局」）根據《市區重建局條例》（「該條例」）第 23(1)條，藉憲報第 1211 號公布，市建局將根據該條例第 26 條，着手以發展項目形式開展其位於深水埗東京街 24-38 號／福榮街 240-240A 號及 242-244 號（僅含雙數號）的項目 SSP-015（「該項目」）。
2. 市建局於該條例第 24(1)條規定的兩個月公布期內，收到該項目的反對書（由上訴個案編號 2013 年第 1 號的上訴人提出）。經市建局考

慮並評估該反對書，市建局於 2013 年 7 月 5 日向答辯人呈交該條例第 24(3)條所規定的該項目及其他資料，以供考慮。

3. 隨後，上訴人向答辯人發出信件（日期為 2013 年 7 月 11 日），就該項目提出反對。信中稱上訴人自 2013 年 1 月起為重建的目的收購該項目所在地的物業，並成功簽訂合共 14 份買賣協議，當中 4 份已完成。由於農曆新年之故，收購於二月停止，而市建局於三月作出公布後，上訴人未能進一步進行收購，因為該公布已致使其他業主採取觀望態度。上訴人認為市建局的干預極不合時宜，並要求答辯人作出符合現況的決定。上訴人表示願意作出承諾，倘若未能於合理時間內收購足夠數量的物業以符合《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的法定要求，則通知答辯人決定撤回重建計劃，市建局從而可採取步驟重新啟動該項目。
4. 上訴人進而發出信件（日期為 2013 年 9 月 25 日），告知答辯人其餘 10 個單位的買賣協議亦已於 2013 年 7 月完成。
5. 大約在同一時間，市建局以信件（日期為 2013 年 9 月 24 日）告知答辯人，上訴人的反對書屬逾期遞交，不符合該條例第 24(1)條的有關規定，因此該反對書未獲市建局考慮。該信件經答辯人信件（日期為

2013 年 10 月 15 日) 一併抄送上訴人，答辯人於信中要求上訴人在 2013 年 10 月 22 日或之前可依其意願對市建局的意見作出書面評論。

6. 在上訴人的答覆信件(日期為 2013 年 10 月 22 日)中，上訴人並沒有就市建局指其反對書屬逾期的觀點作出闡述，而是表達了希望答辯人及市建局可從一個新角度考慮其反對書，即由上訴人參與重建計劃實在有助市建局加快市區重建步伐。
7. 其後，在 2013 年 11 月 13 日，根據該條例第 24(4)(a)條，答辯人決定在不作出任何修訂的情況下授權市建局進行該項目(「該決定」)。該授權的通知於憲報第 6880 號(日期為 2013 年 11 月 22 日)公布，上訴人同日亦獲信件告知該決定，該信件說明由於上訴人的反對書並未於該條例第 23(1)條規定的公布期內遞交，答辯人決定其反對書並不屬根據該條例第 24(1)條的情況下遞交。

### 上訴理由

8. 2013 年 12 月 20 日，上訴人提交其針對該決定的上訴通知。有關上訴理由可概述如下：

- (1) 答辯人未經考慮上訴人的反對書而作出該決定是錯誤的，因為該條例第 24(4)條規定答辯人須考慮任何沒有撤回的反對書，但

並不排除答辯人考慮公布期後及只要於答辯人根據該款作出其決定之前所收到的任何反對書。由於該決定基於答辯人犯法律錯誤而作出，並且其沒有考慮相關考慮因素（即上訴人的反對書），故該決定並非公平合理。

- (2) 無論如何，該決定應被推翻，因為上訴人已準備好及願意重新發展該項目地盤（無論是由其自身或與其他投資者合作）。

### 反對上訴的理由

9. 有關答辯人反對上訴的理由概述如下：

- (1) 上訴人的反對書（日期為 2013 年 7 月 11 日）並非於兩個月公布期內（於 2013 年 5 月 8 日屆滿）遞交。因此，上訴人的反對書並不符合該條例第 24(1)條的規定。
- (2) 雖然上訴人的反對書屬逾期遞交，但是答辯人已考慮上訴人的反對書（日期為 2013 年 7 月 11 日），因此在作出該決定前，答辯人並沒有忽略考慮任何相關資料，包括上訴人的反對書。
- (3) 根據該條例第 29(2)(b)條，就該項目而言，市建局須在答辯人授權着手進行該項目後 12 個月內，向答辯人提出要求行政長官會同行政會議同意收回所需土地，因此，相對而言，市建局的重建項目有比較清晰及確切的發展方案及時間表，不會受市場情況影響。

- (4) 根據市建局現行的政策，市建局會揀選合適的私營機構合作伙  
伴，合作重建該項目，上訴人屆時可提出申請。

### 爭論點

10. 本上訴個案有兩大爭論點：
- (1) 是否由於上訴人的反對書事實上並非於兩個月公布期內遞交以  
符合該條例第 24(1)條的規定，而致使上訴人沒有資格根據該條  
例第 28(1)條提交本上訴；
- (2) 倘若上訴人有資格，則該決定是否應按本個案的理據而被推翻。

### 證人及證據

11. 上訴人及答辯人已按該條例第 28(5)條的規定分別於 2014 年 2 月 19  
日聆訊前提交證人供詞及其他文件。然而，在聆訊開始時，呂先生（代  
表上訴人）擬倚據一些新資料，包括一則關於市建局撤回一項重建工  
業大廈項目的新聞報導，就此當時的市建局主席據引述曾表示，在市  
建局公告發出後，有私人發展商收購該工業大廈的業權，而該公告起  
了推動重建該工業大廈的作用，令市建局無需與私人發展商競爭。在  
吳先生代表答辯人提出反對及申請後，上訴委員會決定押後 2014 年  
2 月 19 日的聆訊，以待各方就處理新資料提交補充證人供詞。

12. 聆訊於 2014 年 5 月 12 日恢復。我們首先聽取各方就資格問題的陳詞。為節省時間及訟費，我們隨後聽取證人的證供並保留我們就資格問題的裁決。上訴人傳召的首名證人是忠誠測量行有限公司的董事關樂平先生。關樂平先生擬備了一份報告（日期為 2014 年 2 月 11 日），在該報告中，他估計上訴人收購餘下物業當時的總成本約為 4.44 億港元。他亦估計現有大廈拆卸成本及擬建新大廈施工費約為 3.21 億港元。換言之，根據關先生的意見，上訴人完成其擬重建項目所需總成本將達到約 7.65 億港元。
13. 上訴人傳召的另一名證人為 Chan Lik Wai 先生（音譯）。陳先生是一名物業項目發展獨立顧問。陳先生在其證人供詞（日期為 2014 年 2 月 10 日）中，提及他如何於 2012 年 9 月得悉曾船記集團有限公司（「曾船記」）擬定的東京街 24-38 號和福榮街 240-240A 號及 242-244 號的重建計劃。曾船記當時正尋找買家。第一上訴人對該計劃的回應非常積極，並委託陳先生着手進行所需收購。收購非常順利，僅於 2013 年 1 月，通過曾船記及另一名地產代理的協助，已簽訂 14 份具約束力的臨時買賣合約，平均價格為每平方呎 7,300 港元，較市價每平方呎 5,500-6,500 港元高出約 10%。然而，在 2013 年 3 月市建局作出公布後，一些業主改變主意，並把收購價由每平方呎 7,300 港元提

高至每平方呎 11,000 港元，而大部分業主甚至拒絕進一步協商，寧願等待市建局提出收購。陳先生認為市建局將提出的收購價不會低於每平方呎 10,000 港元。

14. 除上述證人的證供外，上訴人亦出示多份文件副本以支持其理據，包括以下各項：

- (1) 曾船記擬定的重建計劃書；
- (2) 第一上訴人與陳先生訂立的顧問合約（日期為 2012 年 11 月 15 日）；
- (3) 第一上訴人與一間註冊地址位於中國廣州的公司（「該廣州公司」）就有關該項目所在地盤的重建項目訂立的合作備忘錄（日期為 2013 年 8 月 21 日）；
- (4) 中國銀行（香港）有限公司（「該銀行」）應達洋控股有限公司（「達洋」）要求發出的銀行資信證明（日期為 2014 年 2 月 11 日），說明於 2014 年 2 月 10 日，持有該廣州公司股份的達洋有金額為 6.1 億港元的信貸；
- (5) 確認達洋將使用該銀行信貸支持該廣州公司重建項目的一封信件（日期為 2014 年 3 月 3 日）。



15. 至於答辯人傳召的證人，首名證人為 Wong Chi Man 先生（音譯）。王先生是市建局僱用的高級規劃及設計經理。他交代了市建局與答辯人在該決定前的溝通，並於其補充證人供詞（日期為 2014 年 3 月 18 日）中，解釋了市建局的重建項目可帶來的裨益，尤其是對超過 85 戶住戶（相等於居住在該項目內的殘舊樓宇約 69% 的住戶）來說。這是因為根據市建局的政策，市建局將向該等住戶提供特惠津貼或以公屋安置代替（如住戶符合有關資格的話）。
16. 答辯人傳召的第二名證人是 Ma Chiu Chi 先生（音譯），亦為市建局的僱員。據馬先生所述，在向公眾公布前，有關市建局擬實施任何重建項目的資料屬機密，市建局絕不會就其為重建目的作出進一步收購的意向與註冊業主溝通或徵詢其意見。然而，在公布之前，市建局的慣常做法是進行最新的土地查冊，而經分析後，市建局注意到就本項目而言，僅福榮街第 244 號的物業有較高機會向註冊業主收購相關物業超過 50% 的不分割分數的業權。單獨重建該物業並不合適。此外，第 244 號物業佔據該地盤的核心位置，倘若剔除該位置，將減少整個項目的規劃裨益。因此，市建局決定按原定計劃進行該項目。
17. 答辯人傳召的最後一名證人是發展局的 Chow Man Hong 先生（音譯）。他出示了一份錄事，當中載列他建議答辯人在不作任何修訂的情況下

授權市建局進行該項目的原因(儘管有上訴人「逾期遞交的反對書」)。  
該錄事顯示，答辯人表達了他同意周先生的建議。周先生亦作出補充  
證人供詞，以回應呂先生於 2014 年 2 月 19 日聆訊時所提出的各項事  
宜。

## 討論

### 資格

18. 為便於參考，我們載列該條例第 24 條全文如下：

「(1) 任何人如認為他將會受根據第 23(1)條刊登的公告所提述的擬  
根據第 26 條藉發展項目方式實施的項目所影響，並欲反對該項發展  
項目的實施，可於公布期內將一份他反對該項目的陳述書送交市建  
局。

(2) 第(1)款所述的陳述書須列明—

(a) 反對的性質及理由；

(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。

(3) 市建局須考慮所有反對書，並須於公布期屆滿後 3 個月內，將下  
述項目呈交局長考慮—

- (a) 有關發展項目；
- (b) 市建局對該等反對書所作的評議；
- (c) 任何沒有撤回的反對書；及
- (d) 市建局對因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括評估就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。

(4) 局長須考慮有關發展項目及沒有撤回的反對書，並須因應該等反對書決定—

- (a) 是否在不對該發展項目作出修訂的情況下授權市建局着手進行該項目；
- (b) 是否因應根據第(1)款提出的反對而修訂該發展項目；或
- (c) 是否拒絕授權進行該發展項目。

(5) 若公布期屆滿而無人提出反對，則局長可授權市建局着手進行有關發展項目。

(6) 如局長因應根據第(1)款提出的反對而根據第(4)(b)款修訂某發展項目，他須下令市建局於憲報刊登關於該項修訂的公告。如局長覺得

該項修訂影響任何並非屬於反對者的土地，局長須向該土地的擁有人送達關於該項修訂的書面通知，或以廣告或其他方式向該擁有人發出局長認為適宜及切實可行的其他通知，以將該項修訂告知該擁有人。

(7) 第(6)款所述的其他土地的擁有人如欲反對根據第(4)(b)款作出的修訂—

(a) 如該擁有人屬根據第(3)款呈交的原有發展項目所包含的土地的擁有人，則他須在局長根據第(6)款送達或發出通知後的14天內，將一份提出該項反對的陳述書送交局長；或

(b) 如該擁有人屬根據第(3)款呈交的原有發展項目所沒有包含的土地的擁有人，而其土地是受該項修訂影響的，則他須在局長根據第(6)款送達或發出通知後的兩個月內，將一份提出該項反對的陳述書送交局長，

而局長須考慮該陳述書，並鑑於該項反對而決定是否授權市建局着手進行該發展項目(授權時可修訂該項目，亦可不修訂該項目)，或是否拒絕授權進行該發展項目，並須向該擁有人送達關於該項決定的書面通知。

(8) 凡局長根據第(4)(b)款修訂某發展項目，而有關修訂是包括擴大該

項目的土地界線的，則就該項目中涉及根據第(3)款呈交的原有發展項目所沒有包含的土地的部分而言，其開始實施的日期是根據第(6)款於憲報刊登公告的日期。而就該項目中涉及根據第(3)款呈交的原有發展項目所包含的土地的部分而言，其開始實施的日期依然是第23(2)條所規定的日期。

(9) 凡局長根據第(4)(a)或(7)款(視屬何情況而定)授權市建局着手進行某發展項目，不論授權時有否對該項目作出修訂，他須下令該局將關於授權進行該項目的公告，連同關於該獲授權進行的項目並屬第23(3)(a)及(b)條所述種類的資料的摘要，於憲報刊登。如任何人要求市建局提供關於該獲授權進行的項目的屬第23(3)(a)及(b)條所述種類的資料讓其查閱，該局須向該人提供該等資料。

(10) 凡局長根據第(4)(c)或(7)款拒絕授權進行某發展項目，他須下令市建局於憲報刊登關於撤回該項目的公告。市建局須向該土地的擁有人送達關於該項決定的書面通知，或以廣告或其他方式向該擁有人發出該局認為適宜及切實可行的其他通知，以將該項決定告知該擁有人。任何該等撤回不會影響任何新項目的擬備及根據第23條作出的關於該等項目的公布。」

19. 上訴人的反對書並未於第 24(1)條規定的公布期內送交市建局，這點不容爭議。但這是否意味上訴人並非第 28(1)條所指的反對者？有關條文如下：

「對某發展項目提出反對的人如因局長根據第 24(4)(a)或(7)條作出的決定而感到受屈，可在該決定根據第 24(9)條公布後 30 天內，藉向上訴委員會秘書提交上訴通知書(副本須送交局長)而提出上訴。」

20. 在該條所提及的文意中，顯然，「對某發展項目感到受屈而提出反對的人」並非指感到受屈並反對發展項目的任何人士。該人士須為已根據該條例第 24 條所規定處理反對的詳細機制而提交了反對書的人士。換言之，上訴人是否有提交本上訴的資格，將取決於上訴人提出的反對應否被視為根據法定機制而提出的反對，儘管其反對是逾期提出的。

21. 根據吳先生的意見，第 24(4)(a)條是指任何沒有撤回的「反對書」，而該款中所指的「反對書」顯然是指根據第 24(1)條提交的「反對書」。因此（按吳先生所述），就第 28(1)條而言，因答辯人根據第 24(4)(a)條作出的決定而感到受屈的「反對人」，必須是指已根據第 24(1)條提交反對的人士。儘管第 24(1)條使用「可」一詞，吳先生促請本委

員會在詮釋該規定時，應以「強制」及「必要」作為要求基礎，不論涉及提交反對的時限及反對的形式。為支持該論點，吳先生引用法院在處理《城市規劃條例》前第 6 條的 *Kwan Kong Co., Ltd v Town Planning Board* 案[1995] 3 HKC 254 (原訟庭)及[1996] 2 HKLR 363 (上訴庭)案中的判決，因兩條條例均有類似用語。吳先生擬倚據的另一個案例是 *Tai Tung Industrial Equipment Ltd v Director of Lands* 案 [1995] 2 HKC 705，這是關於根據《前濱及海床(填海工程)條例》申索賠償的法定機制的判決。

22. 吳先生在陳詞中還認為答辯人對於條例下反對和上訴機制的總體方案的詮釋是有道理的。如果從沒有人提出過有效的反對，答辯人就不會有機會在知情的基礎上考慮有關反對；若答辯人的決定因而被人以上訴機制挑戰，這將對答辯人不公平。
23. 就答辯人引用的案例是否切題方面，呂先生提醒我們注意 *Tai Tung Industrial Equipment Ltd v Director of Lands* 案中第 716C 行，戈弗雷法官(Godfrey JA)判決中有如下判詞旁論：  

「……當詮釋一條法律條文時，從另一條法律條文的用語去論證該條法律條文的用語往往是危險的……」

24. 呂先生進一步陳詞說道，Tai Tung Industrial Equipment Ltd v Director of Lands 案與本上訴個案的情況有所不同，在該案件中，法庭作出決定時考慮的法定條文內引用了「必須」一詞，與該條例第 24(1)條的「可以」字眼是有分別的。至於法庭在 Kwan Kong Co., Ltd v Town Planning Board 案的決定，呂先生強調，除了維持該案件答辯人——城市規劃委員會（「城規會」）並沒有法定責任考慮申請人改劃地帶用途的新建議（此建議只在大綱草圖公布後近一年後才提出，因此逾時已久），法庭亦承認城規會擁有酌情權考慮該逾時建議，雖然法院亦認定城規會拒絕這樣做並非全然不合情理 (Wednesbury unreasonable)。就此而言，Kwan Kong Co., Ltd v Town Planning Board 案似乎支持了呂先生對該條例第 24 條的詮釋，他就此提出四點：

- (1) 第 24 條沒有明文禁止答辯人考慮任何未有遵照第 24(1)條（有關時間的規定）和第 24(2)條（有關內容的規定）而提交的反對書；儘管呂先生亦承認，答辯人亦沒有法定責任須考慮該等反對書。
- (2) 第 24(1)條所用的字眼「可以」，其意思是較寬容的。
- (3) 在第(6)和(7)款中所使用的用語是命令式的，表明立法機關必定意會到「可以」和「必須」的差別，而且是故意在第(1)款採用較寬容的用語。
- (4) 在第(1)款使用較寬容的用語是刻意的：此舉足以規定市建局與答



辯人考慮在時限內遞交的所有反對書，即使反對意見是毫無道理的。相反，任何人不於時限內遞交反對書，將無權要求市建局或答辯人必須考慮他／她的反對書。至於市建局或答辯人應否考慮這些反對書，則屬另一問題，市建局或答辯人可酌情予以考慮。

25. 我們傾向接受呂先生詮釋該條例第 24 條的陳詞。在 Kwan Kong Co., Ltd v Town Planning Board 案中，副主席烈顯倫(Litton VP)在上訴庭的判決中表示（見判決書第 372 頁）：

「我認為第 6(2)條的規定是命令性而不是指導性的，委員會不理會大律師在聆訊上提出的新建議是正確的。法官在這個問題上的結論，不可能有任何錯誤」

第 6(2)條及第 6(1)條訂明的規定不可被混淆。第 6(2)條訂明書面陳述內容的規定，條文使用命令式用語，而第 6(1)條訂明提交書面陳述的時間（就如我們須予考慮的第 24(1)條的規定一樣），條文採用了較寬容的用語。

26. 此外，若我們假設上訴人是如此熱衷於他們的重建項目，以致準備以更高的價格收購餘下單位，因而成功收購所有剩餘業主的單位，而且只是遞交反對書時稍有延誤；則引用吳先生嚴謹的詮釋，即使在這種情況下，上訴人的上訴權仍然必須被否定。我們認為這不符合立法原

意，我們認為，在特殊情況下，當局仍可行使酌情權把一項遲交的反對書當作符合法定制度而提交的反對書。

27. 儘管如此，我們不能同意呂先生的進一步陳詞。呂先生指我們在審議上訴個案時，根本沒有必要考慮答辯人於行使其酌情權時，是否應該考慮上訴人的反對書，因為證據顯示，答辯人實際上在授權進行該項目前已考慮上訴人的反對書。我們認為，單就答辯人已考慮上訴人的反對書並不足以表示答辯人已經行使對上訴人有利之酌情權，並已將他們的反對書當作符合法定制度而遞交的反對書。剛巧相反，正如上文所述，在回應答辯人日期 2013 年 10 月 15 日的信件時，上訴人並沒有以任何方式回應市建局指他們的反對書是逾期遞交的。上訴人亦沒有要求答辯人行使其酌情權。他們甚至完全沒有解釋為何沒有在時限內遞交反對書。在此情況下，我們信納答辯人雖已考慮上訴人的反對書才作出該決定，但答辯人並無就此行使酌情權。

28. 吳先生陳詞表示答辯人曾經在「不影響他沒有必要考慮逾期遞交的反對書的立場」下考慮了上訴人的反對書，呂先生就此提出反對，並指吳先生的陳詞沒有證據基礎支持。據我們了解，吳先生的陳詞不是用來記錄任何溝通的內容，而是反映他了解這情況：雖然一方面答辯人不認為他有責任考慮上訴人的反對書；但另一方面，他在作出該決定過程中，的確曾經考慮上訴人的反對書。我們認為，這是對真實情況

的公正描述，亦與我們聆訊上訴個案時所採取的做法無甚差異。我們不認為答辯人須以書面明確表示他曾在不影響他沒有必要考慮逾期遞交的反對書的立場下對上訴人的反對書作出考量，否則他將被視為已放棄了自己的首要立場。

29. 最後，呂先生認為這些上訴個案的聆訊，應該視作重新審理案件處理，在考慮上訴人的反對書時，我們應該把自己放在答辯人的位置。假設這是正確的做法，我們仍然不認為我們應行使有利於上訴人的酌情權。該條例的目的及其中所訂下的各種期限顯然是要確保市建局的重建項目得以進行而不受拖延。我們不能無視上訴人的延誤本身是超逾了第 24(1)條所容許的 2 個月期限這事實。上訴人必須提供令人信服的理由來解釋延誤多時的原因，但上訴人沒有就此提出任何理由。在此情況下，根本沒有資料或沒有足夠的資料作為基礎，以爭論在行使酌情權時，上訴人的反對書應被視為符合法定制度而提出的反對書。
30. 基於上述分析，我們的結論是，上訴人沒有資格遞交這些上訴申請。

## 理據

31. 鑑於我們就資格問題所作的結論，嚴格來說，我們沒有必要考慮上訴人的上訴理由。不過，假使我們在資格問題上出錯，我們亦已考慮過這些上訴理由。

32. 顯然，上訴人的第一個上訴理由是基於一種誤會，因為證據顯示答辯人作該決定前已考慮上訴人的反對書，只是答辯人沒有知會上訴人而已。如周先生呈堂的錄事所示，除了上訴人的反對書沒有在第 24(1) 條所規定的時限內提出外，答辯人在作出該決定前曾考慮下列事宜：

- (1) 一如屋宇署所確認，沒有人就該項目所在地盤的任何重建項目向該署提交任何拆卸或建築圖則。
- (2) 鑑於該條例規定市建局須於答辯人授權後 12 個月內作出收回土地的申請，市建局就實施該項目會有明確及確定的時間表。上訴人就項目地盤內的物業只擁有 17% 的業權，而上訴人並沒有說明，何謂他們可能會取消該項目的「合理時間」。
- (3) 如果上訴人有興趣參與市建局實施的該項目，並能符合市建局的要求，根據市建局的現行做法，上訴人有機會以合資夥伴的方式參與該項目。

33 考慮到答辯人在作出該決定前已考慮的事宜，我們看不到該決定有什麼不公平或不合理之處，並認為上訴人的第一個上訴理由並不成立。

34. 我們繼而審視上訴人的第二項上訴理由。據我們了解，上訴人感到受屈的是他們認為市建局在 2013 年 3 月公布開展該項目前，應該已經

留意到在 2013 年 1 月該址已有相當數量的樓宇買賣，從而猜想到有私人發展商正在徵集業權以重新發展該地盤。不過，市建局及答辯人仍然決定進行該項目，令他們為重新發展該地盤而付出的努力白費。上訴人引述 2011 年 2 月通過的《市區重建策略》指出，該策略旨在鼓勵所有持份者／參與者（包括業主和發展商等的私營機構）參與重建，而在該策略下，市建局擔當「促進者」（而不是「執行者」）的角色。上訴人質疑市建局及答辯人在這些上訴個案的立場，是否會窒礙私營機構參與日後的重建項目。鑑於市建局的資源有限，如私營機構不再充分參與，市區重建的步伐便會減慢。代表上訴人的呂先生認為這可能不符合《市區重建策略》的政策及該條例的目的。

35. 在 2013 年 1 月成交的 14 宗樓宇買賣中，是以上訴人的姓名註冊，但沒有跡象顯示彼此有關連。我們認為，這些資料不足以令市建局推斷，正有發展商為重新發展的目的而徵集該地盤物業的業權。當然，市建局及答辯人其後在作出該決定之前知悉了有關情況。然而，這與另一宗有關工業大廈重建項目的個案不同，就該個案來說，市建局因收到大廈內所有業主的反對而決定撤回重建項目；而本案中上訴人所徵集到的業權只有約 17%。兩宗個案的情況如此不同，我們認為市建局及答辯人在該個案中對收到反對意見的做法，難以在這上訴個案提供任何指引。

36. 呂先生認為，市建局及答辯人在這些上訴個案中所採取的立場，將造成窒礙私營機構參與重建的後果，但基於以下原因，我們不能接受這樣的論點：

- (1) 上訴人為支持這論點而舉出的唯一證據，是香港地產建設商會（「該商會」）早於2010年11月為《市區重建策略》檢討提出意見時所持的觀點，當中談到：「假如私營機構已經合併大部分土地權益，私營機構多年來進行的土地收購工作應得到適當的尊重，如市建局徵收整個地區會造成不公平。由於市建局可在任何時候宣布項目為重建項目，這樣會抹殺私營機構投資所花的一切時間和的努力，此舉將窒礙私營機構進行市區重建。」
- (2) 一如上訴人的論點，該商會這個觀點並沒有任何實質數據所支持。市建局的行動將窒礙私營機構參與的論點，仍是一個有待驗證的假設。
- (3) 純粹在理論基礎上分析問題，因市建局提供較高的收購價格，私人發展商進行的土地收購工作倒不會毫無回報的。換言之，市建局的行動僅僅是一個已計算的風險，可能有機會降低私人發展商預期從重建項目中可得到的利潤。從這個角度來看，市建局的行動不僅不會窒礙私營機構的參與，甚至可以說，它可能對私人發展商起鼓勵作用；為了減少項目成熟前被市建局取代的風險，私人發展商會加快他們的項目，以期可以取得最大利潤。

(4) 甚至上訴人本身亦沒有舉證，而呂先生也沒有指出，因為市建局在這個重建項目的干預，以致他們已完全失去對此範疇業務的興趣，並將停止參與日後任何市區重建項目，除非該決定被推翻則作別論。

(5) 最後，另一考慮因素是市建局邀請私營機構參與合作進行市建局的重建項目的現行政策。我們不能確定在此政策下，既有興趣，亦已在該處收購相當業權的合適私人發展商是否將獲優先考慮；但若然如此，這應會進一步鼓勵私營機構參與市區重建項目。

37. 我們暫且放下窒礙私營機構參與的論點。很明顯，即使上訴人準備並願意重新發展該項目的地盤，由市建局繼續進行該項目更加符合公眾利益：

(1) 呂先生在 2014 年 2 月 19 日的聆訊中似乎表示，由於該處有維修工程正在進行中，市建局並無迫切性繼續進行該項目；而在 2014 年 5 月 12 日恢復聆訊時，他卻承認基於該等樓宇的狀況，着實有迫切需要着手重新發展該地盤。

(2) 鑑於有迫切需要實施該項目，而市建局有更清晰的重建時間表及不受市場變化影響，當然更能滿足此等重建需要。即使陳先生認為，上訴人推行該項目可以較市建局更快，但除了曾船記所擬定資料有限的重建計劃書外，並沒有任何具體的重建計

劃，足以證實上訴人推行該項目可以較市建局更快。事實上，上訴人所作出的承諾，指會通知答辯人他們可能撤回重建項目的決定已清楚表明，上訴人亦知悉到他們能否達致收購到足夠單位數目的階段的不確定性。

- (3) 由市建局提供的特惠金或安置安排，以及給予受影響的租戶的資訊和支援，顯然令市建局處於更有利的位置。

38. 雖然我們難免會將市建局實施該項目與上訴人的重建計劃作出比較，但不宜將有關比較視作市建局與上訴人之間的競爭，以致失敗者最終會被趕出場。這並不涉及競爭是否公平的問題。重要的考慮因素單單是，如果由市建局實施該項目是否更符合公眾利益。除上述所考慮的事項外，有否善用資源亦是一個問題。正如呂先生所指出，市建局沒有無限的資源來處理所有市區重建項目，但上訴人的財政能力也同樣有限。終止市建局實施該項目，不單會浪費市建局為準備該項目而投入的資源，包括進行凍結人口調查(以確定在公布項目時正在受影響樓宇內居住的人士)的費用，而且上訴人亦須預備更多費用，以試圖收購更多單位進行其重建計劃，而這最後可能以失敗告終。上訴人沒有理由不能將他們手上的資源轉移到其他項目，這樣可以更有效地運用現有資源，使廣大市民得益。



39. 鑑於上述各點，即使我們接受上訴人所指他們已準備好及願意重新發展該地盤，我們不認為該決定應因此而被推翻。
40. 對於上訴人指他們已準備好及願意重新發展該地盤，我們對此抱有疑慮，因為上訴人舉出的證據，雖然未受到答辯人嚴重的挑戰，但仍遠遠不足以令我們得出這樣的結論。上訴人選擇不親自作供，我們對其背景所知甚少，只知道第一、第三及第四上訴人似乎是兄弟姐妹，而第二上訴人是他們的朋友。沒有清楚的證據證明他們對物業發展有經驗，也沒有證據證明該廣州公司及／或達洋對物業發展有經驗。我們並不懷疑上訴人對重新發展該地盤的熱誠和意願，但在缺乏證據證明有關各方具備所需的技術及經驗的情況下，我們不能說上訴人已準備就緒。
41. 因此，我們認為，上訴人的第二項上訴理由亦不成立。

## 結論

42. 基於上述理由，我們的結論是，上訴人的上訴應予駁回。根據該條例第 28(14)(a)條，我們決定確認該決定。
43. 雖然上訴被駁回，我們不認為要上訴人承擔聆訊的訟費及開支的做法合理公正，故決定不根據該條例第 28(14)(b)作出命令。

---

葉德江先生

(主席)

---

陳學鋒先生

(成員)

---

潘永祥博士

(成員)

---

潘永賢女士

(成員)

---

鄧寶善教授

(成員)

(本裁決原文為英文，此乃中文譯本。若中、英文版本有任何歧義，概以英文原版為準。)