

(中文譯本)

市區重建局條例

上訴委員會

上訴個案編號：2016 年第 1 號、2 號、4 號及 10 號

就土瓜灣庇利街/榮光街
市區重建局發展項目 (KC-009)

有關

李格度	上訴人 (第 1 號)
林健業	上訴人 (第 2 號)
林創業	上訴人 (第 4 號)
溫輝耀	上訴人 (第 10 號)

與

發展局局長

答辯人

上訴委員會：	黃錦山先生	(主席)
	黃令衡先生，JP	(委員)
	李寧衍博士	(委員)
	羅健熙先生	(委員)
	陸偉棋博士	(委員)

列席：	何明亮先生	(秘書)
-----	-------	------

代表：大律師呂世杰先生及政府律師陳心怡女士為答辯人代表，
並傳召證人鍾建強先生及關以輝先生宣誓作供

所有上訴人親自出席並宣誓作供

聆訊日期：2017 年 2 月 14 日

決定日期：2017 年 4 月 28 日

裁決

經充分考慮上訴人與答辯人對上述四項上訴個案的陳詞後，本上訴委員會（「**本委員會**」）一致決定駁回所有上訴，並確認答辯人根據《市區重建局條例》（第 563 章）（「**本條例**」）第 24(4)(a)條，授權市區重建局（「**市建局**」）進行位於庇利街/榮光街的 KC-009 發展項目（「**本項目**」）的決定。就上訴聆訊和作出上訴裁決所需的費用和開支，理應要求由上訴人支付，但本委員會決定不作出有關命令。

本委員會在上訴聆訊之前和聆訊期間審議了多項論點，一部分在上訴委員會以前的上訴裁決中已有透切討論，但有一部分屬新的論述。本委員會強烈建議，日後有意提出上訴的人士應仔細閱讀本裁決，否則，如妄顧本委員會就該等論點所作的決定，仍堅持以同樣或基本上相同論據提出上訴而被駁回時，由該等上訴人承擔聆訊費用和開支均屬公平而合理。

本委員會所作決定的理由如下：

A. 背景

1. 根據本條例第 23（1）及（2）條，市建局於 2016 年 3 月 4 日就開展本項目在憲報刊登通知書（2016 年 G.N.1188 號），通知書副本已出具為鍾建強先生的證人陳述書（「**鍾氏陳述**」）第 2 號證物。同一天的新聞稿對本項目有更詳細解釋，可見於鍾氏陳述第 5 號證物的最後一份文件。本項目佔地總面積約 8 042 平方米（「**發展範圍**」），北面毗鄰榮光街，東面為環安街，南面為庇利街以及靠西通往九龍城區的馬頭圍道。發展範圍內的樓宇建於 1957 年至 1961 年間。建議中的發展項目將包括住宅和商業零售用途。據估計，本項目可能會影響約 2 000 戶家庭和 54 家街舖的商戶。
2. 就（1）本項目一般性質和影響的概述，以及（2）本劃定項目地盤界線的規劃圖，已由 2016 年 3 月 4 日起進行為期兩個月的公眾查閱。該等資料亦已上載於市建局網頁 <http://www.ura.org.hk>，當中有關項目第（1）2.2 段的最後兩句指出：
「本項目內的部分單位被分間成小型單位（劏房），在一些樓宇的天臺及後院亦有僭建物，居住環境擠逼及不理想。大部分樓宇缺乏適當維修，部份樓宇呈‘明顯失修’狀況（在樓宇狀況調查中最差類別）」。（見「**鍾氏陳述**」第 3 號證物）
3. 根據本條例第 24（1）條，任何人士認為將受本項目影響，並有意對本項目的開展提出反對，可將其反對本項目的書面陳述書送交市建局。陳述書應列明（1）反對的性質和理由；及（2）（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。市建局已發出一套「就發展項目提交反對意見的市區重建局指引」，該指引在市建局馬頭圍地區辦事處及位於發展項目附近的九龍城民政事務處諮詢服務中心可供查閱，亦可在市建局的網頁上瀏覽。
4. 其後，市建局共收到 67 項反對（包括是次上訴的上訴人）及 214 項意見。經審議後，市建局發展項目反對意見評議委員會（「**評議會**」）裁定駁回所有反對，

並將意見紀錄在案。市建局繼而致函告知反對人士，評議會裁定駁回其反對及相關理由。市建局在函件中亦詢問反對者是否撤回反對，或對市建局駁回其反對的裁決和理由有任何評論和回應，如有的話，並請其在規定的日期內將意見和回覆提交市建局。

5. 一名反對者致函市建局撤回異議，市建局同時接獲 21 位反對者（包括上訴人第 1 號）的進一步評議/新意見/異議。對進一步評議/新意見/異議予以考慮後，評議會決定維持駁回所有反對意見。2016 年 7 月 22 日，市建局再次致函 21 位反對者（包括上訴人第 1 號），並就反對意見進行分析及評論，並詢問反對者會否撤回異議。其後只有 2 名反對者（包括上訴人第 1 號）作出答覆，卻未有提出任何新的反對理由。市建局給予上訴人第 1 號的函件副本，可見於鍾氏陳述第 5 號證物。
6. 市建局於 2016 年 8 月 3 日致函答辯人，並附上本項目刊憲前後所進行的第 1 及第 2 階段社會影響評估報告及其他文件，要求答辯人授權市建局在毋須修訂的情況下開展該項目。市建局給答辯人的函件副本已出具為鍾氏陳述第 6 號證物。
7. 於 2016 年 11 月 25 日，答辯人決定授權市建局毋須修訂而開展本項目。決定通知書已於 2016 年 12 月 9 日刊憲（2016 年第 6991 號）。在通知書中規定，根據本條例第 28 條對答辯人的決定感到受屈的反對者，可以在 2017 年 1 月 9 日或之前向上訴委員團秘書提出上訴通知，同時將副本送交答辯人。該通知副本已出具為鍾氏陳述第 7 號證物。

B. 上訴

8. 上訴委員團秘書共接獲 28 宗上訴。聆訊前，有 24 宗上訴逐一放棄。因此，只有目前四宗上訴個案需要進行聆訊。由於涉及到共同議題，尤其是關於補償方面，為便於處理和節省時間與費用，本委員會將四宗上訴合併以同時進行聆訊。
9. 本委員會有需要指出，由於若干上訴未有使用市建局提供的表格 S28-1 或內容不完整，以至上訴委員團秘書未能予以確定。表格 S28-1 並非法定表格，並無規定上訴人必須使用該表格，但必須注意，根據本條例第 28（2）條，法定要求上訴通知書必須包含以下資料:-
 - (1) 上訴人及其授權代表(如有的話)的姓名或名稱、地址及電話號碼;
 - (2) 上訴所針對的決定的細節；
 - (3) 上訴理由；
 - (4) 所有擬傳召的證人的姓名、地址和電話號碼；及
 - (5) 證人將提供的證據的詳情及將由局長或代表局長交出的文件及任何其他東西的詳情，該等詳情須足以確保上訴人及上訴委員會對反對上訴的理由有全面而中肯的了解。

10. 只有在收到上述合乎法定要求的通知後，上訴委員會秘書才編定上訴聆訊的日期、時間和地點。秘書無須接受未包含所有必需資料的無效通知書。

C. 上訴人及其上訴理由

11. 上訴人第 1 號既不佔用也不擁有發展範圍上的任何物業，其所提出的上訴理由可歸納如下：

- (1) 由於本項目將提供約 11 100 平方米總商業樓面面積，本項目的大部分用於商業用途所以不能定為「公共用途」；
- (2) 鑒於項目總樓面面積約 55 500 平方米以提供約 1 150 個住宅單位，即每個單位的平均面積約 48.26 平方米，遠高於公屋單位面積。因此，市建局在濫用權力，實際上以本項目獲取暴利；
- (3) 給予業主的補償不足以在同一地區購置類似的住宅單位或店舖；構成政府掠奪私人財產，未有根據《土地收回條例》提出公平合理的補償。

12. 上訴人第 2 及第 4 號二人，為居住在環發街 14 號及 16 號天台兩個獨立非法構建物的兄弟。上訴人第 2 號上訴的理由是「天台戶可能只有微薄的搬遷費，不足以在市面上另購置居所交付首期。若然〔市建局〕強行收購，請問本人未來可以住在哪裡？」上訴人第 4 號的上訴理由相似，他說：「本人是受發展項目影響的天台住戶，如果發展落實，本人無法承受樓價及外面租金，更沒前景，所以希望〔市建局〕停止發展，本人就仍然有容身之所。」。

13. 上訴人第 10 號是環發街 19 號 4 樓的佔用人。他的上訴理由可歸納如下：-

- (1) 他佔用的地方是先人遺下的祖屋或祠堂，自 1960 年以來，一直居於該處 57 年；
- (2) 如果市建局要開展重建，最後強行徵收，他就會失去家園。一次性補償而不是「樓換樓」的政策對他是不幸的；
- (3) 因此，他在反對通知中寫道：擾民、沒有原區安置、要換新屋而增加[財務]負擔。

他最後補充說，他因為第（2）項反對理由而感到受屈。

14. 所有上訴人在整個聆訊上親自出席，並在宣誓下作證。答辯人毋須對其中任何一方進行盤問。

D. 身分狀況

15. 上訴人第 2 和第 4 號在其佔據的天台並無合法註冊權益，二人能否申請逆權侵佔仍未清晰，亦非本委員會所能決定。上訴人第 10 號在其住所亦無合法註冊權益，但他聲稱自 1967 年以來一直在那裡居住，無需支付任何租金。撇除第 2、

第 4 及第 10 號上訴人在其所在處所是否擁有任何專有權益，由於該等處所屬發展範圍內，所以本項目對其具有直接影響。另一方面，上訴人第 1 號的身分令人質疑。他直認他是一個街外人。很自然地，答辯人對上訴人第 1 號在這些程序中的身分狀況提出質疑，但答辯人在聆訊上沒有繼續挑戰上訴人第 1 號的身分。

16. 儘管如上述所言，以及在本聆訊中並無向本委員會就上訴人的身分狀況提出相關論點爭議，所以本委員會毋須為此作出裁決。但於此列出本委員會對此問題的觀察所得，作日後參考之用。
17. 據上訴人第 1 號稱，由於本項目開放予公眾查閱，所以，他作為一名永久性居民的香港市民，已經有足夠身分條件支持他提出上訴。他說如有需要，可補充指出他也是公屋的申請人。他反對本項目，因為這不是為一個為「公共用途」而發展的項目。他對「公共用途」的解釋是，該土地應用於興建公共租住房屋，或居者有其屋的資助項目。他也質疑為什麼發展範圍內的某些居民可以優先考慮獲配置公屋。他大致上意圖表達的是，本項目原可以用於發展公共房屋，加上受本項目影響的居民更可能會獲得優先考慮獲配置公屋，這就可能延長他的公屋輪候時間。
18. 本條例第 24 (1) 及 28 (1) 條與是次聆訊中的事宜有關。根據第 24 (1) 條，任何人如認為他將受發展項目方式實施的項目所影響，可以在規定時間內以書面提出反對意見。根據第 28 (1) 條，對某發展項目提出反對的人如因局長的決定感到受屈(“an objector who is aggrieved”)，可在規定時間內，就局長決定授權市建局在不作任何修訂下進行發展項目提出上訴。
19. 第 24 (1) 條允許任何人，包括上訴人第 1 號如認為將受項目影響，則可以提出反對通知。但該反對者必須是在局長沒有任何修訂下決定進行項目而「受屈」的人(“an objector who is aggrieved”)，方可提出上訴。問題是誰是這個受屈的人？
20. 受屈的人(“a person who is aggrieved”)不能只是好管閒事者。好管閒事者是一個偽裝維護正義的人，經常慣性或別有用心地玩弄司法程序，有時甚至只是為了妨礙政府運作以消磨時間。另一方面，受屈的人士是其合法權利受到侵害，或對有關事宜有實質性和真正利益，或其權利可能由於某方（通常是一個機構當局）的作為或不作為而受到妨礙、損壞或傷害；對個人利益或權利受到名義上或屬於高度臆測的不利影響，並非充分理據。
21. 「受屈的人」此一條件是具有過濾意義的，儘管不應從狹義上去理解。本委員會傾向認為，單憑其香港公民或永久性居民身份，上訴人第 1 號不足以被視為一名受屈的反對者。本委員會亦懷疑即使加上他作為公屋申請人的身份仍不足夠。
22. 本委員會進一步觀察到，雖然英文部分用詞是“an objector who is aggrieved”，但中文翻譯成「感到受屈的反對人」。曾有案例解釋“a person who is aggrieved”譯作「一個感到受屈的人」一詞，並不是指那些認為如法庭發出其他命令，自己可能得到某項利益，因此對法庭實際發出的命令感到失望的人。“A person who is aggrieved”「受屈的人」必須是法律上蒙受冤屈的人，即法庭宣告的決定

不當地剝奪他某些東西，或不當地拒絕給予他某些東西，或不當地影響他對某些東西的所有權。今後，如果這個有關身分的議題再次出現，上訴委員會希望上訴和答辯雙方能對此議題作出充分陳述以協助上訴委員會對何人符合「受屈（或中文譯本中「感到受屈」）的人」的定義資格，作出裁決。

23. 答辯人至目前為止的呈述，並無指出本項目的住宅樓面面積是會否用於公營房屋。即使可能並非用於公營房屋，本委員會不認為上訴人第 1 號具有必然法律權利得到（出租）公屋。與重建社區所帶來更大裨益相比，可能因此延長上訴人第 1 號申請輪候時間只屬名義上甚或實際上是推測性的意義。雖然很難因此影響此上訴決定，但本委員會想指出，上訴人第 1 號並無就其申請公共房屋的資格，以及其申請狀況提供任何證據。本委員會亦有考慮到上訴人第 1 號必須符合申請出租公屋的資格。高齡單身人士優先配屋計劃、天倫樂優先配屋計劃等其他優先措施，也可能會影響上訴人第 1 號對出租公屋的申請。另外，有多少公屋申請人直接受本項目的影響的人士會申請公屋亦純屬臆測。
24. 上訴人在上訴聆訊中的行為，也加強了本委員會對上訴人並無實質性和真正利益反對重建的觀感。他坦承並無看過答辯人提交和送達的任何文件證據（證人陳述）。相反，他在聆訊過程中一次又一次重複上訴的理由，以發洩其對市建局的不信任。據他所說，市建局在沒有公共用途下，強迫受影響業主以市值 50% 的樓價售樓以牟取利益；而市建局是一個腐敗的退休官員俱樂部。他曾多次提及，他同意重建是一件好事，但只有在不具任何價格調整的情況下，在原址作出相同面積大小的「樓換樓」和「舖換舖」交易，對受影響業主或佔用人來說才算公平，並符合《基本法》的正確性。本委員會因而傾向認為他是一個好管閒事者，而並非一個受屈的人士。
25. 儘管如此，上訴人第 1 號的上訴已經有充分聆訊，本委員會對其裁決完全是基於個案的理據和論點不足，而非質疑其身分狀況。

D. 公共用途

26. 上訴人第 1 號對本項目的主要反對理由之一，根據他的說法是並非為「公共用途」而發展。答辯人指出，根據第 29（4）條規定，如果答辯人向行政長官會同行政會議，提出根據《收回土地條例》（第 124 章）收回土地，則該等收回應被視為公眾用途而收回土地。根據《收回土地條例》第 2 條，為公共用途收回的定義，包括根據第（d）節，行政長官會同行政會議可能決定為公共用途之任何目的。《收回土地條例》第 19 條進一步規定，「在任何收地公告內，如述明須收回該土地作公共用途，即已足夠，而無須述明該土地須用作某特定用途；而載有該項陳述的公告，須作為該項收回是作公共用途的確證。」根據《土地徵用（管有業權）條例》對公共用途亦有同樣推定。
27. 上訴人第 1 號反對答辯人或行政長官會同行政會議可以決定何謂「公共用途」。在他而言，公共租住房屋或居者有其屋資助房屋項目以外的土地發展，就不是作為公共用途。他批評市建局的 42.33 億元累積盈餘，並指出，市建局在一個項目中虧損已屬不當，而從一個項目中獲利就更不應該。他同時質疑市建局為何在沒有建築物塌樓的情況下選擇開發本項目。

28. 過去 10 年，市建局在 2009 年和 2014 年出現赤字。如非政府豁免市建局在重建發展範圍的地價，市建局在 2015 年也會出現赤字。在推行市區重建項目時，市建局必須面對樓市波動造成的財務風險。2011 年 2 月 24 日公佈的經修訂《市區重建策略》（見鍾氏陳述第 1 號證物）的主要建議之一，就是長遠來說，市建局在財政上應為市區的重建項目自負盈虧。

29. 在 2016 年 7 月 31 日的《2016 年市建局年報》的主席報告中，主席表示：

市建局是一家公營機構，必須繼續以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理財政，以確保長遠來說在財政自給的原則下維持穩健的財政狀況。我們計劃在 2016 年 4 月至 2021 年 3 月的五年內，撥款 340 億元去進行重建、復修、保育和活化等工作。本局於 2015/16 年度雖然錄得 45 億元的盈餘，但有關收入並非經常性質，本局的營運環境仍然充滿挑戰，不利因素持續，包括高於市價的收購成本、不斷上升的建築開支、地產市道不明朗、私人發展商競投本局發展項目時出價保守等。

30. 經修訂的《市區重建策略》推行「以人為先，地區為本，與民共議」的方針。這是 2008 年 7 月至 2010 年 6 月期間所蒐集 2 400 多項評論/意見後，在廣泛公眾參與達成共識的基礎上對策略加以檢討而制定的。經修訂的《市區重建策略》草案文本，已於 2010 年 10 月 13 日至 2010 年 12 月 13 日期間，進行為期兩個月的公眾諮詢，結果收到逾 70 份意見書，新策略已在考慮所接獲的意見後定稿。

31. 按經修訂的《市區重建策略》，市建局採納小社區發展模式推動市區更新，以確保由市建局自行提出的重建項目，落成後較零星的「單幢樓」或其他小型重建項目帶來更多的規劃及社會裨益。此重建方式旨在帶來實質的影響，並可履行其總體使命，當中特別是履行本條例 / 《市區重建策略》訂定的目標：重整及重新規劃市區範圍；設計更環保的交通網絡及確保土地用途能互相配合。

32. 以提高市區居民生活質素為首要目標的同時，市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念（包括適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育和海港美化等），亦須具前瞻性，以配合香港的長遠發展。上訴人第 1 號認為市建局只應在破舊失修樓宇面臨倒塌危機，或發生悲劇的時候才介入，至少可以說，這是一種既涼薄又魯莽的說法。

33. 經修訂的《市區重建策略》包括在舊區設立「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），以加強地區層面的市區更新規劃。2011 年 6 月於九龍城成立首個諮詢平台試點，當中包括區議員 / 分區委員會成員、專業人士、區內具規模的非政府組織和商會，以及市建局和有關政府部門等廣泛的社會成員代表。本項目是九龍城諮詢平台所提出的建議後，首個在九龍城根據以小社區發展模式推行的發展項目。於 2016 年 6 月 3 日，在同一地區同時推行另外三項以小社區發展模式推行的發展計劃。這些項目的目標，不但僅為改善區內生活條件而設，並透過重建項目之間的一條新道路，以提升九龍城周邊地區暢通和便利的交通情況。

34. 正如答辯人的第一證人鍾建強先生指出，在發展範圍內所包括的環達街、環發街、環興街、環樂街等八「環」街，都是由九龍城諮詢平台所建議「九龍城市區重建計劃」（「重建計劃」）的重點重建區域之一。有關建議的摘要可參閱「重建計劃」第 6.2.1 段：[重建優先範圍內]大部分建築物的狀況都是破舊或嚴重破壞，一般樓齡已在 50 年以上。雖然一些建築物的建築狀況和樓齡不差於上

述標準，但由於居民面臨環境衛生、空氣污染和噪音污染等重大問題，因此也被列入該範圍內。因應上述情況及權衡重建和其他市區更新方式，建議範圍內優先考慮以重建方式進行市區更新。

35. 本委員會同意答辯人在陳述中所指，市建局的項目必然在邏輯上符合為公共用途而進行的條件。市建局的其中一個宗旨，就是解決市區老化的問題，以及改善老舊市區居民的生活條件，事實上，廣大社會也會從市區重建中受惠。本條例第 5 條的 (a)、(b) 及 (c) 段列出與本聆訊有關的市建局宗旨：—

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並（如適當的話）設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要。

因此，只有興建出租公屋或居者有其屋計劃下的資助房屋項目才合符公共用途之說法並不正確。

36. 有關市區重建宗旨的詳細內容，可參閱經修訂的《市區重建策略》。當中明確指出政府在市區更新時所緊守的以下重要原則：—

- (1) 因進行重建項目而物業被收購或收回的合資格業主必須獲得公平合理的補償；
- (2) 受重建項目影響的合資格住宅租戶必須獲得妥善的安置；
- (3) 市區更新應使整體社會受惠；以及
- (4) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

37. 市建局必須採取全面綜合的方式，通過重建、修復和保育將舊區加以活化，並不能一如上訴人第 1 號所指，等待有如馬頭圍 45 號 J 的塌樓悲劇出現時才採取行動。

38. 由此可見，很難說反映市建局的目標和達成其宗旨的發展項目，並不符合公共用途，尤其是這個基於上述背景下，由公眾透過九龍城諮詢平台參與及建議提出的發展項目。

E. 《基本法》

39. 上訴人第 1 號認為市建局的發展項目，是掠奪私人產業，強迫以低價出售物業，令市建局轉售後獲取暴利，違反《基本法》第 105 條的規定。該條文內容如下：

香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利以及依法徵用私人 and 財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。

徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。

企業所有權和外來投資均受法律保護。

40. 在律政司司長對 *Chu Chu Yiu* DCCJ 2157/2013 一案中，區域法院周法官裁定，雖然《基本法》第 6 條規定「香港特別行政區依法保護私有財產權」，但政府為市區更新而收回土地時，《基本法》第 6 條與第 105 條之間並無矛盾，該等徵收亦無違反《基本法》或《香港人權法案條例》。

41. 在這個判決中特別提及《人權法案》第 14 條：—

(1) 任何人之私生活、家庭、住宅或通訊，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用亦不得非法破壞。

(2) 對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利。

法官解釋由於政府是合法徵收回土地，不構成對人權法案的違反。

42. 首先，《基本法》第 6 條和第 105 條明確提及對私有產權的保護。四名上訴人是否擁有受本項目影響的私有財產權並不明確。在涉及城市規劃委員會規劃限制的 *希慎發展有限公司* 等對城市規劃委員會 FACV2015 年編號第 21 和 22 號案件中，終審法院指出，第 6 條和第 105 條規定的物業權並非絕對權利。引用 *希慎案* 所作裁決的理據，即使答辯人開展項目之決定會遭司法覆核，市建局的決定，仍然符合所述終審法院上訴個案中所解釋的相稱性評估和合理的平衡測試，其原因為（1）市建局為市區更新而重建有關土地所追求的是一個合法的目標；（2）開展項目的決定是與該目標具有合理的關聯；（3）對原業主和居民的影響及其可能的搬遷，並非沒有明顯合理的基礎或純屬合理的需要；（4）在重建達致的社會效益與具財產權益的個別人士在項目影響下，對其受憲法保護權利的損害之間，已取得一個合理平衡，而且不會對個別人士造成不可接受的沉重負擔。

43. 此外，上訴人第 1 號不同意，並認為在 *Chu Chu Yiu* 案中的法官沒有對《基本法》第 105 條的「自由兌換」一詞作出適當考慮。他的解釋是市建局不可強制受該項目影響的業主出售房產。他進一步演繹，「自由兌換」是指「錶換錶」、「樓換樓」和「舖換舖」的意思。《基本法》第 105 條規定了合法徵收物業的補償權利，這種補償應符合當時有關物業的實際價值，並無禁止政府收回土地。根據由香港特別行政區基本法起草委員會委員王叔文教授主編由中共中央黨校出版的《香港特別行政區基本法導論》對「自由兌換」一詞的解釋，是指用於支付補償的貨幣，而非上訴人第 1 號所指的同一商品交換概念。

44. 因此，本委員會不同意上訴人第 1 號認為在這種情況下，根據第 105 條的補償應該是「樓換樓」和「舖換舖」。但無論如何，由於以下解釋的原因，有關補償的論點在此等上訴中並不適用。

F. 補償

45. 這很自然引領本委員會到有關補償的議題。從上訴通知書以及在聆訊中顯而易見的是，所有上訴人都關心就開展本項目的補償問題，而就上訴人第 2、第 4 和第 10 號而言他們必須遷出原址。不過，答辯人已多次向上訴人指出，市建局尚未公佈有關補償的通知。本項目尚未達到討論補償的階段。
46. 在上訴委員會 2011 年的第 1 和第 4 號決定第 14 段中指出：
- 上訴委員會同意 [發展局局長] 的意見，即上訴委員會不應處理與項目有關的收購和補償問題。
47. 在上訴委員會 2012 年第 1 至第 10 號裁定的第 2 項決定中，第 6 段指出：
- ...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，上訴委員會不應處理該項目的收購和補償問題...
48. 本委員會重申，上訴委員會無權處理補償問題，亦不具處理補償問題的酌情權。
49. 如本項目開展，市建局將會透過私人商議方式收購發展範圍內的物業。市建局如無法與所有業主達成協議，可能須根據《收回土地條例》進行收購。合資格的人士將獲得補償或特惠津貼，並可在適當情況下，為住宅佔用人安排安置。如果雙方未能就補償達成協議，可轉交土地審裁處審理。市建局亦已制訂補償合資格住戶的政策。資料可在以下網址查閱：<http://www.ura.org.hk/en/schemes-and-policies/redevelopment/faq/compensation-and-rehousing-faq/owners.aspx>。有關公共房屋或市建局對違例天台構築物住戶的安置資格、特惠搬遷津貼、體恤安置的詳情，可查閱 <http://www.ura.org.hk/en/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/ex-gratia/urao/urao-rehousing.aspx>。
50. 經修訂的《市區重建策略》建議「樓換樓」而非「舖換舖」。市建局會為業主住戶提供「樓換樓」以外的現金補償和特惠金發放作為選擇方案。選擇「樓換樓」的業主仍可獲得以 7 年樓齡重置單位名義價值計算的補償和特惠金發放。新單位將以市價出售。由於幾年後為受重建影響商戶在未來發展中提供新店舖，仍不足以解決商戶最關注的業務中斷問題，故不會提供「舖換舖」的選擇。相反，市建局會為商戶提供更多協助以重啟業務。
51. 雖然與現階段的議題並不相關，但答辯人曾多次嘗試向所有上訴人解釋其當前的補償政策。答辯人已分別在鍾氏陳述第 8、9、10 及 11 項證物中，援引日期為 2015 年 2 月市建局對收購物業（工業物業除外）所制定之準則概要、2016 年 8 月「樓換樓（先導計劃）」小冊、2014 年 3 月出租住宅物業長者業主體恤津貼，以及市建局根據「條例」為其公佈項目（除前土地發展公司項目除外）所採納的租客安置及特惠津貼發放方準則概要。有關市建局在收購物業中所採用的準則及詳情，可在以下網址查閱 <http://www.ura.org.hk/en/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/acquisition.aspx>
52. 雖然對本決定的影響不重要，但答辯人的證人鍾建強指出，上訴人第 1 號對補償有以下兩方面的誤解：

- (1) 上訴人第 1 號辯稱市建局只支付 50% 市價收購原業主的私人物業。鍾先生指出，業主將會獲得以空置物業為計算基礎的市場價值（另外根據情況加上津貼）的金額。
- (2) 上訴人第 1 號認為只聘用一間估值公司，對受重建項目影響的物業進行評估似有所偏袒。鍾先生指出，市建局已委聘 7 家顧問公司，將最高和最低的估值剔除，把餘下的五個估值平均計算。7 家估值顧問的名稱及其估值資料亦會公佈。

G. 證據的提出和提供時間

53. 這只是一個程序上的小問題，儘管答辯人作出妥協，本委員會認為需作出裁定。上訴人第 1 號投訴稱，答辯人在不足 7 天內向其提供答辯人的陳述概要、事件時序表，以及案例清單，違反本條例第 28(5)條。答辯人指出，在聆訊日期前不少於 7 天之規定，只適用於上訴聆訊中提出或提供證據的證人陳述、文件及其他事宜，但不適用於上述僅為方便上訴聆訊而準備的非證據材料，但答辯人妥協接受不援引該等材料。
54. 本委員會同意答辯人提出的第 28(5)條僅指上訴聆訊中的證據，不適用於答辯人為方便聆訊而準備的上述材料而非提供任何新的證據。不過，鑒於上訴人通常是沒有法律專業知識的一般市民，如果可能，儘快為上訴人提供該些材料則為較佳。為免生疑問，在答辯人的案例清單中，本委員會當然對本條例，以及上訴委員會於 2011 年編號第 1 和第 4 及 2012 年編號第 1 至第 10 兩項決定已清楚知悉。律政司對 *Chu Chu Yiu* 及其他一案是由上訴人第 1 號提出，以支持其認為該案法官未有考慮「自由兌換」一詞的解釋，其後已經由答辯人以口頭陳述及本委員會作出處理。

H. 費用及開支

55. 顯而易見，上訴人向本委員會就有關補償或安置等問題提出上訴實屬不當，而上訴人第 1 號提出的所有論點並不成立。雖然本委員會同情上訴人第 2、第 4 和第 10 號對於喪失家園的憂慮，但本委員會不希望鼓勵在不相關問題上，不正當地使用市建局的上訴程序，況且是基於誤解、謠言或毫無根據的指責，作為宣洩對市建局或政府一般憤怒的上訴。
56. 因此，由上訴人承擔是次上訴聆訊和作出上訴裁決所需的費用和開支實屬公平合理的。
57. 不過，本委員會一致對上訴人第 2、第 4 和第 10 號表示同情，不希望對他們作出關於上訴費用及開支的命令。由於這是一次綜合聆訊，雖然本委員會可以只向上訴人第 1 號作出關於上訴費用及開支的命令，但亦對此有所保留。正如本委員會在聆訊開始時所提及，是次裁決已就向本上訴委員會所提多項議題的決定作出詳細解釋。除非相關法律、策略或市建局政策有所改變，否則未來的上訴人如果以相同或類似的不成立理由或論據而提出上訴，上訴委員會將對上訴

人發出適當的費用和開支命令。本委員會要求本上訴委員團秘書向日後有意上訴的人士出具本裁決的副本，並向他們強調本段內容，使其瞭解因聆訊上訴及作出裁決而可能承擔的費用及開支。

黃錦山先生
(主席)

黃令衡先生，JP
(委員)

李寧衍博士
(委員)

羅健熙先生
(委員)

陸偉棋博士
(委員)

(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。)