

刑事檢控專員的聲明

* * * * *

以下是刑事檢控專員梁卓然資深大律師今日（十二月二十一日）就屯門海詩別墅 3 號及 4 號屋事件（律政司司長鄭若驊資深大律師及其丈夫潘樂陶所擁有的屋宇）一案所作的聲明：

引言

於二〇一七年十二月二十七日，屋宇署接獲傳媒查詢有關屯門樂翠街五號海詩別墅的部分單位（包括 3 及 4 號屋）的懷疑僭建物。在相關時候，4 號屋由一家公司擁有，而律政司司長鄭若驊資深大律師（鄭若驊）為該公司的唯一董事；3 號屋的業主則為鄭若驊的丈夫潘樂陶以及潘穎欣。

在二〇一八年一月初，為了避免可能產生任何偏頗或不當影響的印象，律政司司長授權刑事檢控專員梁卓然資深大律師（刑事檢控專員）處理所有與該事件有關的報告、指控和投訴的檢控事宜，包括在有需要時，決定是否應對涉案的任何人士作出檢控。

二〇一八年一月九日，屋宇署人員對 3 及 4 號屋進行現場視察，並發現多個僭建物。在作出調查、準備所需調查報告並尋求專家意見後，屋宇署於二〇一八年十一月二十三日將調查檔案提交律政司刑事檢控科，以徵詢法律意見。屋宇署建議有關 3 號屋的僭建物，檢控潘樂陶和潘穎欣，但就 4 號屋的僭建物則不對鄭若驊作出檢控。

為了避免可能產生任何偏頗印象，刑事檢控專員決定委託一名香港的資深大律師提供法律意見。刑事檢控專員於二〇一八年十一月二十九日委託在該事件中沒有利益衝突的蔡維邦資深大律師就 3 號和 4 號屋的僭建物，是否有足夠證據提出刑事檢控而提供獨立法律意見。

二〇一八年十二月十九日，刑事檢控專員收到蔡維邦大律師的最終法律意見。蔡維邦大律師表示就潘樂陶有關 3 號屋的僭建物，即一個水池構築物（大約尺寸為 2.5 米 x 4.65 米 x 1.24 米（高度）），有合理機會達致定罪，但就（1）鄭若驊有關 4 號屋的僭建物和（2）潘穎欣有關 3 號屋的僭建物，則無足夠證

據支持合理機會達致定罪。

在考慮了資深大律師的意見、屋宇署提交的證據、適用法律及《檢控守則》的原則後，刑事檢控專員同意沒有足夠的證據支持合理機會就（1）鄭若驊有關 4 號屋的僭建物和（2）潘穎欣有關 3 號屋的僭建物，達致定罪，但是就潘樂陶有關 3 號屋的僭建物，則有合理機會達致定罪。

由於屋宇署在二〇一七年十二月二十七日獲悉 3 號屋的僭建物，根據《建築物條例》（第 123 章）第 40（8）條，檢控時限於二〇一八年十二月二十七日屆滿。就此，有關方面已提出告發，就潘樂陶違反《建築物條例》（第 123 章）第 14（1）及 40（1AA）條，「明知未事先獲得建築事務監督的書面批准及書面同意，便展開或進行建築工程」申請傳票。

檢控準則

根據《檢控守則》，檢控人員在決定應否提出檢控時須考慮兩大問題：第一，是否有充分證據支持提出和繼續進行檢控。

第二，若有充分證據，進行檢控是否符合公眾利益。除非檢控人員信納在法律上有充分證據支持提出檢控，即這些可接納和可靠的證據，連同可從相關證據作出的合理推論，有相當機會能證明有關罪行，否則不應提出或繼續進行檢控。而驗證標準則為是否有合理機會達致定罪。就本案而言，不對上述人士提出檢控的決定完全是建基於證據不足的考慮。

就違反第 14 (1) 及 40 (1AA) 條的罪行而言，控方必須證明有關人士在明知未事先獲得建築事務監督書面批准及書面同意的情況下，便展開或進行任何建築工程。在本案中，主要爭議點是 (1) 在潘樂陶和潘穎欣及鄭若驊各自的屋宇內發現的僭建物，是否在他們各取得其物業擁有權後才建造；及 (2) 如果是，他們是否知悉 (i) 在關鍵時間，其各自的物業上建有該等構築物；及 (ii) 該等構築物是未獲所需的同意或批准而建造。

3 號屋

由於就潘樂陶有關 3 號屋的僭建物提出的檢控程序已經展開，因此不宜就此事作出進一步評論或就沒有足夠證據檢控潘

穎欣提供詳盡理由。

4 號屋

屋宇署在 4 號屋發現以下僭建物：

(1) 天台屋、地下樓層外牆擴建物、地下車房對出 L 形玻璃簷篷、花園覆蓋甲板、小簷篷及遮蔽屏風；

(2) 地庫；及

(3) 其他較小型僭建物，包括：

- i. 冷氣機支架；
- ii. 混凝土櫃；
- iii. 加設的間牆；
- iv. 玻璃防護欄障；及
- v. 天線支架。

根據二〇〇七年十一月及二〇〇八年七月拍攝的航空照片顯示，天台屋、地下樓層外牆擴建物、地下車房對出 L 形玻璃簷篷、花園覆蓋甲板、小簷篷及遮蔽屏風這些僭建物是在鄭若驊的公司於二〇〇八年十月二十三日成為有關物業的登記業主之前已經建成的。

對於地庫，根據專家意見，沒有可靠的測試方法能夠將混凝土結構的年齡評估在一段精確的時間內。僅根據混凝土結構的現有狀況判斷，不可能評估或估計地庫的建造日期。此外，亦有其他證據指出，鄭若驊在購買 4 號屋之前，地庫已經建成。基於《檢控守則》第 23.4(d) 及 (e) 段（註一）所列的原因，不適宜在本聲明透露這些其他證據的詳細資料。

其他較小型僭建物無法從航空照片或其他現有證據中查明其建造時期。

4 號屋發現的其他更改和改裝，例如設於分隔 3 號屋及 4 號屋圍牆的門口，均屬《建築物條例》（第 123 章）第 41 條所指的豁免工程。

蔡維邦大律師在仔細考慮所有證據及資料後，認為沒有證據顯示有關的僭建物是在鄭若驊購買 4 號屋後建造的，或是在她成為物業擁有人之後明知而展開或進行的違例建築工程。因此，蔡維邦大律師的結論是，沒有足夠的證據足以支持檢控鄭若驊違反《建築物條例》（第 123 章）第 14（1）及 40（1AA）條，即「明知未事先獲得建築事務監督的書面批准及書面同意，便展開或進行建築工程」。

就上述僭建物對鄭若驊作出不檢控的決定，完全是根據《檢控守則》及適用法律。

披露作出有關決定的原因

上述案件的決定是根據《檢控守則》第 23 段的原則而作出解釋，以讓市民對這宗公眾關注的案件有全面和充分的了解。

律政司刑事檢控專員

梁卓然資深大律師

二〇一八年十二月二十一日

註：雖然本聲明提及法律意見，但屋宇署和律政司均不放棄任何相關的法律專業保密權利。

註一：

《檢控守則》第 23.4 (d) 段：「給予理由可能會暴露在保密情況下提供的資料或敏感資料，而暴露這些資料可能會令個別人士有合法合理的憂慮」；及

《檢控守則》第 23.4 (e) 段：「給予理由可能會違反《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）提供的保障」。

完

2018 年 12 月 21 日（星期五）