



判決摘要

森那美汽车服务有限公司(申请人) 诉 地政总署署长(答辩人)
民事上诉 2022 年第 408 号, [2024] HKCA 207

裁决 : 答辩人上诉得直
聆讯日期 : 2023 年 11 月 17 日
判决 / 裁决日期 : 2024 年 3 月 8 日

背景

1. 原讼法庭在 2022 年 9 月 14 日颁下判决, 裁定申请人(森那美汽车集团(香港)有限公司的成员)质疑答辩人在 2020 年 2 月 21 日拒绝处理申请人就其土地(标的地段)提交的原址换地申请(换地申请)的决定(该决定)而提出的司法复核得直。答辩人向上诉法庭提出这宗上诉。答辩人以政府政策并不受理在乡村范围界限内的非小型屋宇换地申请(该政策)以保留土地作小型屋宇发展为由, 拒绝处理有关申请。
2. 原讼法庭的判决裁定:
 - (a) 该决定可予以司法复核, 因为该政策关乎政府在以下不同范畴担当公众利益保障者的角色: (1)实施小型屋宇政策; (2)有效率地运用香港有限的土地资源; 以及(3)继而推动香港的经济发展;
 - (b) 该决定属“韦恩斯伯里式”不合理;
 - (c) 答辩人盲目和机械式地施行该政策, 不合法地约束其酌情权; 以及
 - (d) 政府决定把大部分标的地段由“工业”用途改划为“政府、机构或社区”用途一举令申请人抱有合理期望, 即政府对标的地段的规划意向会符合当时有效的最新分区计划大纲图, 而该合理期望最终落空。
3. 因此, 原讼法庭批予移审令以把该决定呈上法庭及撤销, 并批予履行义务令, 指示把申请人的换地申请发还有关分区地政处重新考虑和决定。

律政司就上诉法庭裁定的摘要

(判决全文(只有英文版)载于

https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=158646&QS=%2B%7C%28CAVC%2C408%2F2022%29&TP=JU)

4. 上诉法庭裁定, 该决定不可予以司法复核, 并讨论了香港一系列案例所



确立的原则。法庭裁定，政府已有政策为其关乎特定土地事宜的决定提供指引。该决定根据有关政策作出此事本身不表示有足够公共元素把该决定纳入公法范畴。虽然该决定根据答辩人的“乡村范围指引”作出，而该指引以保留乡村范围内的土地作小型屋宇发展为宗旨，但这并不表示任何涉及或关于小型屋宇政策或其实施的事宜均可予以司法复核：第 51 及 60 段。

5. 在本案中，该决定关乎在标的地段上可以做什么。政府在决定应就已规划的潜在土地用途订立哪些长远使用者和建筑物限制时，其身分与大型屋苑的私人地主无异。申请人指恰当的问题在于该决定的性质是否属政府以公众利益保障者身分行使其权力，而“单凭这点”已可就该决定进行司法复核的论点遭驳回。本案有别于 *郭卓坚 诉 地政总署署长* (第 2 号) [2021] HKCFA 38 案及 *Koon Ping Leung v Director of Lands* [2012] 2 HKC 329 案：第 43、44、54、55 及 60 段。
6. 尽管上诉法庭已就可否司法复核的争议点作出裁定，但也进一步考虑申请人在下级法院提出的司法复核理由，并裁定政府全部胜诉。
7. 对于指该决定属“韦恩斯伯里式”不合理，上诉法庭强调，一般而言，政府土地承租人无权换地，而土地购买者只能期望购入土地后政府可能会放宽地契限制。在某些个案中，这种期望或会因情况或政府的常规和政策而降低。购买者发现自己因政府的常规或政策而无法换地或修订地契，不一定表示该等常规或政策不合理：第 68 段。
8. 申请人指称答辩人盲目和机械式地应用乡村范围指引，不合法地约束其酌情权，这说法也遭驳回。上诉法庭接纳答辩人的陈词，即乡村范围指引内载有条文，订明当局可按个别个案考虑是否属例外情况。按照已制定的乡村范围指引，署长并非不能偏离一般政策或考虑个别个案的相关情况。在证据方面，答辩人曾就申请人提出的特殊理据与后者联络，但最终没有批准换地。没有基础显示答辩人不曾考虑相关因素：第 74、75 及 80 段。
9. 申请人指其合理期望落空的申诉也不成立。上诉法庭裁定，任何申述都不能错误地理解为城市规划委员会就分区用途所作的决定，即答辩人会根据相关分区计划大纲图之下的分区用途或规划意向考虑修订地契或换地的申请。城市规划制度是独立制度，有别于土地业权的批租制度。在 *安达臣沥青有限公司 诉 律政司司长* [2009] 3 HKLRD 215 案中，法庭接纳法定图则不能规管政府作为地主应如何行使其合约权力。政府处理修订地契申请时会留意相关核准图，除非拟发展项目符合核准图所准许的用途，否则不会受理申请。指适用的核准图会令人期望修订地契申请获批，会破坏政府在酌情修订地契方面的既定原则：第 83 及 85 段。



裁決

10. 上诉法庭裁定答辩人上诉得直，并撤销下级法院所作命令。答辩人可获得上诉和下级法院程序的讼费(包括两名大律师的费用)。

律政司
民事法律科
2024 年 3 月