



## 判決摘要

香港興業有限公司(申請人)  
訴  
城市規劃委員會(城規會)  
高院憲法及行政訴訟 2017 年第 645 號; [2020] HKCFI 1956

裁決 : 司法復核申請得直  
聆訊日期 : 2018 年 11 月 22 至 23 日  
判決 / 裁決日期 : 2020 年 8 月 7 日

### 背景

1. 申請人是愉景灣的發展商，而愉景灣發展項目受分區計劃大綱圖(大綱圖)規管。申請人根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條提出申請，要求城規會修訂大綱圖，將其中第 6f 區(該地點)由註明為“員工宿舍(5)”的“其他指定用途”地帶改劃為“住宅(丙類)(12)”地帶(該申請)。
2. 城規會在 2017 年 6 月 23 日的會議上考慮該申請，並於同日基於下述兩個理由決定拒絕該申請(該決定):
  - (a) 大綱圖容許的最大住用總樓面面積(總樓面面積)尚未用罄，該地點仍有空間可進一步發展住宅項目(“未用總樓面面積”因素); 以及
  - (b) 批准該申請會為其他改劃地帶用途的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會進一步偏离原本的發展概念，使基礎設施不勝負荷(“不良先例”因素)。
3. 自 2001 年起，愉景灣發展項目受到城規會大綱圖和地政總署總綱發展藍圖(總綱藍圖)的雙重規管。2001 年，在草擬首份大綱草圖時，政府原則上同意申請人新增 124 000 平方米總樓面面積的建議。申請人其後於 2002 年 6 月向地政總署提交總綱草圖，以反映大綱圖上新增的 124 000 平方米總樓面面積，惟該總綱草圖一直未獲批准。因此，申請人未能利用該等新增總樓面面積開展任何發展項目。

### 主要爭議點

4. 申請人提出下述理由，尋求撤銷該決定:
  - (a) 城規會把未用總樓面面積這項不相關因素納入考慮(“理由 1”);
  - (b) 城規會沒有把相關事實和規劃因素納入考慮(“理由 2”);



- (c) 该申请的改划会令愉景湾的总规划人口增加 1 190 人，惟城规会未有就此建议是否符合愉景湾规划意向的问题进行调查，没有履行其“坦姆赛德” (*Tameside*) 责任(“理由 3”);
- (d) 城规会处理该申请时误用“不良先例”的概念(“理由 4”); 以及
- (e) 城规会全盘复制规划署提出的原因,放弃了本身职能(“理由 5”)。

### 律政司就法院的裁定的摘要

(原讼法庭的判决全文(只有英文版)载于

[https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search\\_result\\_detail\\_frame.jsp?DIS=130050&QS=%2B&TP=JU](https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=130050&QS=%2B&TP=JU))

- 5. 法庭基于理由 1 至 4 裁定司法复核得直，而理由 5 则不成立。

#### 理由 1 及 2

- 6. 关于理由 1，尽管城规会应从愉景湾发展项目整体规划意向的角度评估该申请，但法庭不同意城规会所称，未用总楼面面积因素属相关的规划因素。(第 56 至 57 段)
- 7. 城规会拒绝该申请不是基于该申请与规划意向不一致，而是基于落实发展未用总楼面面积的划定地带的的时间表。这关乎计划的落实，故非恰当的规划因素。因此，城规会所依据的未用总楼面面积因素并不是相关的考虑因素，申请人的理由 1 成立。(第 58 及 62 至 63 段)
- 8. 基于相同理由，申请人的理由 2 同样成立，即城规会没有把关乎规划意向的因素纳入考虑。具体而言，城规会在商议时未有考虑基础设施或环境承受力不成问题这一点。(第 70 段)

#### 理由 3

- 9. 根据案例所确立的“坦姆赛德”责任，城规会必须向自己提出正确的问题，并采取合理步骤掌握相关资料，以确保能得出正确答案。(第 99 段)
- 10. 申请人辩称城规会没有就三项事宜向其提出妥当的询问，包括(1)愉景湾的总规划人口是否绝对限于 25 000 人；(2)考虑到该地点尚有未用总楼面面积，而愉景湾的总人口亦未及 25 000 人，批准该申请会否阻碍符合 25 000 人的限制；以及(3)当前情况是否足以构成解除或放宽 25 000 人这限制的理由(有关事宜)。(第 101 段)
- 11. 法庭同意申请人陈词所指，城规会如妥为履行其“坦姆赛德”责任，理应询问(1)改划地带用途是否与规划意向一致；以及(2)改划地带用途是



否符合基础设施或环境承受力的可行性研究。城规会没有作出上述询问，故未有履行其“坦姆赛德”责任。因此，申请人的理由 3 成立。(第 108 至 110 段)

#### 理由 4

12. 法庭同意申请人的辩称，即城规会没有理据指该申请会为“其他同类申请”立下不良先例，因为城规会未能意识到该地点与同样划作员工宿舍的另外五个地点之间的分别。申请人多次申述，另外五个地点有别于该地点，而申请人目前无意改划该另外五个地点的用途。然而，有关申述并没有受到质疑或争议，甚至未获城规会委员讨论，因此城规会并无妥当的事实基础或合理依据裁定改划该地点用途的该申请与任何日后提交的申请属“同类”。(第 81 至 83 及 88 段)
13. 再者，即使申请人日后真的提出另一项改划地带用途申请，届时的基线及情况亦已改变，城规会亦需要对届时的申请(以及所提交的数据)是否符合届时的基础设施和环境承受力作出各种考虑。由于本申请下的改划已经会令愉景湾的总规划人口从 25 000 人增至 26 190 人，如本申请获批，任何日后的申请会较难符合此等要求而获批。因此，城规会并无恰当的法律依据裁定批准该申请会为其他同类申请构成不良先例。(第 90 至 91 段)
14. 此外，就案中事实而言，法庭不接纳不良先例因素是拒绝该申请的个别和独立理由，因此裁定理由 4 成立。(第 94 至 98 段)

#### 理由 5

15. 法庭驳回此理由，认为尽管复制其他部门提出的原因这一做法绝不应鼓励，但城规会采用规划署提出的原因这事本身并非不能接受，只要城规会能证明曾独立考虑置于其前的申请即可。整体而言，从城规会的会议记录以及相关背景来看，城规会已作出独立的考虑。(第 111 至 116 段)

律政司  
民事法律科  
2020 年 8 月