



## 判決摘要

### 森那美汽車服務有限公司(申請人) 訴 地政總署署長(答辯人) 民事上訴 2022 年第 408 號，[2024] HKCA 207

裁決 : 答辯人上訴得直  
聆訊日期 : 2023 年 11 月 17 日  
判決 / 裁決日期 : 2024 年 3 月 8 日

## 背景

1. 原訟法庭在 2022 年 9 月 14 日頒下判決，裁定申請人(森那美汽車集團(香港)有限公司的成員)質疑答辯人在 2020 年 2 月 21 日拒絕處理申請人就其土地(標的地段)提交的原址換地申請(換地申請)的決定(該決定)而提出的司法覆核得直。答辯人向上訴法庭提出這宗上訴。答辯人以政府政策並不受理在鄉村範圍界限內的非小型屋宇換地申請(該政策)以保留土地作小型屋宇發展為由，拒絕處理有關申請。
2. 原訟法庭的判決裁定：
  - (a) 該決定可予以司法覆核，因為該政策關乎政府在以下不同範疇擔當公眾利益保障者的角色：(1)實施小型屋宇政策；(2)有效率地運用香港有限的土地資源；以及(3)繼而推動香港的經濟發展；
  - (b) 該決定屬“韋恩斯伯里式”不合理；
  - (c) 答辯人盲目和機械式地施行該政策，不合法地約束其酌情權；以及
  - (d) 政府決定把大部分標的地段由“工業”用途改劃為“政府、機構或社區”用途一舉令申請人抱有合理期望，即政府對標的地段的規劃意向會符合當時有效的最新分區計劃大綱圖，而該合理期望最終落空。
3. 因此，原訟法庭批予移審令以把該決定呈上法庭及撤銷，並批予履行義務令，指示把申請人的換地申請發還有關分區地政處重新考慮和決定。

## 律政司就上訴法庭裁定的摘要

(判決全文(只有英文版)載於

[https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search\\_result\\_detail\\_frame.jsp?DIS=158646&QS=%2B%7C%28CACV%2C408%2F2022%29&TP=JU](https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=158646&QS=%2B%7C%28CACV%2C408%2F2022%29&TP=JU))

4. 上訴法庭裁定，該決定不可予以司法覆核，並討論了香港一系列案例所



- 確立的原則。法庭裁定，政府已有政策為其關乎特定土地事宜的決定提供指引。該決定根據有關政策作出此事本身不表示有足夠公共元素把該決定納入公法範疇。雖然該決定根據答辯人的“鄉村範圍指引”作出，而該指引以保留鄉村範圍內的土地作小型屋宇發展為宗旨，但這並不表示任何涉及或關於小型屋宇政策或其實施的事宜均可予以司法覆核：第 51 及 60 段。
5. 在本案中，該決定關乎在標的地段上可以做什麼。政府在決定應就已規劃的潛在土地用途訂立哪些長遠使用者和建築物限制時，其身分與大型屋苑的私人地主無異。申請人指恰當的問題在於該決定的性質是否屬政府以公眾利益保障者身分行使其權力，而“單憑這點”已可就該決定進行司法覆核的論點遭駁回。本案有別於 *郭卓堅 訴 地政總署署長(第 2 號)* [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. 儘管上訴法庭已就可否司法覆核的爭議點作出裁定，但也進一步考慮申請人在下級法院提出的司法覆核理由，並裁定政府全部勝訴。
  7. 對於指該決定屬“韋恩斯伯里式”不合理，上訴法庭強調，一般而言，政府土地承租人無權換地，而土地購買者只能期望購入土地後政府可能會放寬地契限制。在某些個案中，這種期望或會因情況或政府的常規和政策而降低。購買者發現自己因政府的常規或政策而無法換地或修訂地契，不一定表示該等常規或政策不合理：第 68 段。
  8. 申請人指稱答辯人盲目和機械式地應用鄉村範圍指引，不合法地約束其酌情權，這說法也遭駁回。上訴法庭接納答辯人的陳詞，即鄉村範圍指引內載有條文，訂明當局可按個別個案考慮是否屬例外情況。按照已制定的鄉村範圍指引，署長並非不能偏離一般政策或考慮個別個案的相關情況。在證據方面，答辯人曾就申請人提出的特殊理據與後者聯絡，但最終沒有批准換地。沒有基礎顯示答辯人不曾考慮相關因素：第 74、75 及 80 段。
  9. 申請人指其合理期望落空的申訴也不成立。上訴法庭裁定，任何申述都不能錯誤地理解為城市規劃委員會就分區用途所作的決定，即答辯人會根據相關分區計劃大綱圖之下的分區用途或規劃意向考慮修訂地契或換地的申請。城市規劃制度是獨立制度，有別於土地業權的批租制度。在 *安達臣瀝青有限公司 訴 律政司司長* [2009] 3 HKLRD 215 案中，法庭接納法定圖則不能規管政府作為地主應如何行使其合約權力。政府處理修訂地契申請時會留意相關核准圖，除非擬發展項目符合核准圖所准許的用途，否則不會受理申請。指適用的核准圖會令人期望修訂地契申請獲批，會破壞政府在酌情修訂地契方面的既定原則：第 83 及 85 段。



### 裁決

10. 上訴法庭裁定答辯人上訴得直，並撤銷下級法院所作命令。答辯人可獲上訴和下級法院程序的訟費(包括兩名大律師的費用)。

律政司  
民事法律科  
2024年3月