



## 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 : 司法覆核申請得直  
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，會進一步偏離原本的發展概念，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) 該申請的改劃會令愉景灣的總規劃人口增加 1 190 人，惟城規會未有就此建議是否符合愉景灣規劃意向的問題進行調查，沒有履行其“坦姆賽德”(Tameside)責任(“理由 3”);
- (d) 城規會處理該申請時誤用“不良先例”的概念(“理由 4”); 以及
- (e) 城規會全盤複製規劃署提出的原因，放棄了本身職能(“理由 5”)。

### 律政司就法院的裁定的摘要

(原訟法庭的判決全文(只有英文版)載於

[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. 法庭基於理由 1 至 4 裁定司法覆核得直，而理由 5 則不成立。

#### 理由 1 及 2

6. 關於理由 1，儘管城規會應從愉景灣發展項目整體規劃意向的角度評估該申請，但法庭不同意城規會所稱，未用總樓面面積因素屬相關的規劃因素。(第 56 至 57 段)
7. 城規會拒絕該申請不是基於該申請與規劃意向不一致，而是基於落實發展未用總樓面面積的劃定地帶的時間表。這關乎計劃的落實，故非恰當的規劃因素。因此，城規會所依據的未用總樓面面積因素並不是相關的考慮因素，申請人的理由 1 成立。(第 58 及 62 至 63 段)
8. 基於相同理由，申請人的理由 2 同樣成立，即城規會沒有把關乎規劃意向的因素納入考慮。具體而言，城規會在商議時未有考慮基礎設施或環境承受力不成問題這一點。(第 70 段)

#### 理由 3

9. 根據案例所確立的“坦姆賽德”責任，城規會必須向自己提出正確的問題，並採取合理步驟掌握相關資料，以確保能得出正確答案。(第 99 段)
10. 申請人辯稱城規會沒有就三項事宜向其提出妥當的詢問，包括(1)愉景灣的總規劃人口是否絕對限於 25 000 人；(2)考慮到該地點尚有未用總樓面面積，而愉景灣的總人口亦未及 25 000 人，批准該申請會否阻礙符合 25 000 人的限制；以及(3)當前情況是否足以構成解除或放寬 25 000 人這限制的理由(有關事宜)。(第 101 段)
11. 法庭同意申請人陳詞所指，城規會如妥為履行其“坦姆賽德”責任，理應詢問(1)改劃地帶用途是否與規劃意向一致；以及(2)改劃地帶用途是



否符合基礎設施或環境承受力的可行性研究。城規會沒有作出上述詢問，故未有履行其“坦姆賽德”責任。因此，申請人的理由 3 成立。(第 108 至 110 段)

#### 理由 4

12. 法庭同意申請人的辯稱，即城規會沒有理據指該申請會為“其他同類申請”立下不良先例，因為城規會未能意識到該地點與同樣劃作員工宿舍的另外五個地點之間的分別。申請人多次申述，另外五個地點有別於該地點，而申請人目前無意改劃該另外五個地點的用途。然而，有關申述並沒有受到質疑或爭議，甚至未獲城規會委員討論，因此城規會並無妥當的事實基礎或合理依據裁定改劃該地點用途的該申請與任何日後提交的申請屬“同類”。(第 81 至 83 及 88 段)
13. 再者，即使申請人日後真的提出另一項改劃地帶用途申請，屆時的基線及情況亦已改變，城規會亦需要對屆時的申請(以及所提交的資料)是否符合屆時的基礎設施和環境承受力作出各種考慮。由於本申請下的改劃已經會令愉景灣的總規劃人口從 25 000 人增至 26 190 人，如本申請獲批，任何日後的申請會較難符合此等要求而獲批。因此，城規會並無恰當的法律依據裁定批准該申請會為其他同類申請構成不良先例。(第 90 至 91 段)
14. 此外，就案中事實而言，法庭不接納不良先例因素是拒絕該申請的個別和獨立理由，因此裁定理由 4 成立。(第 94 至 98 段)

#### 理由 5

15. 法庭駁回此理由，認為儘管複製其他部門提出的原因這一做法絕不應鼓勵，但城規會採用規劃署提出的原因這事本身並非不能接受，只要城規會能證明曾獨立考慮置於其前的申請即可。整體而言，從城規會的會議記錄以及相關背景來看，城規會已作出獨立的考慮。(第 111 至 116 段)

律政司  
民事法律科  
2020 年 8 月