

## 個案撮要

投訴地政總署在處理一間佛院的搬遷申請一事上有失當之處，以及投訴房屋署在取消佛院的暫准證之前，沒有另外提供地方安置佛院。

### 投訴

投訴人是一間佛院的主持人。一九九一年，投訴人接獲政府通知，由於要清拆佛院所在的地區，她必須把佛院遷往別處。過去數年，地政總署曾物色了數幅土地，供投訴人重建佛院之用；但投訴人嘗試申請批地，卻因種種理由而不成功。

2. 最後，地政總署於一九九四年十一月建議投訴人考慮在「A」土地重建佛院。由於佛院所在地區已到期清拆，而投訴人已於一九九六年一月，向地政總署申請批出「A」土地，以重建佛院，因此，房屋署於一九九六年八月向投訴人發出暫准證，使她可以使用「A」土地。雖然過去這些年來，

投訴人花了不少心血和金錢，但地政總署在一九九七年三月才告訴她，該署不批准她為要求批地以重建佛院而提出的申請，而其所持理由應該在很多年前便已經可以確定；投訴人對此感到不滿。

3. 此外，房屋署於一九九七年三月終止有關批准投訴人使用「A」土地的暫准證前，沒有另外提供地方安置佛院；投訴人亦認為該署這樣做並不公平，對此感到不滿。

#### 調查及觀察所得的結果

#### 對地政總署的投訴

4. 根據地政總署署長提供的資料，佛院舊址佔地約 65 平方米。地政總署由一九九二年三月開始處理投訴人的申請；投訴人是向該署申請以私人協約方式批地重建佛院。

5. 一九九四年十一月，地政總署建議投訴人考慮「A」土地，並建議她向城市規劃委員會申請規劃許可。投訴人其後

向城市規劃委員會提出申請，並於一九九五年八月獲得批准。一九九六年一月，投訴人向地政總署申請批出「A」土地，以便把佛院遷往該處。不過，地政總署後來發覺，「A」土地的面積較佛院舊址的面積大差不多 30 倍。此外，若把該幅土地批給佛院，該署亦不肯定佛院是否有足夠的財力完成擬議的發展項目。地政總署於一九九六年九月告訴投訴人，該項擬議發展計劃不獲接納，並請她縮減發展計劃的規模，將所申請土地的面積縮減至與佛院舊址的面積相同。投訴人於是調整了發展項目的規模。儘管如此，她提交的申請最終亦於一九九七年二月在地區地政會議上遭拒絕，理由如下：

(a) 佛院於一九九六年才註冊成為法人團體，時間尚短，未具規模；

(b) 佛院在發展及管理如此大的機構的能力方面並未受過考驗，而且沒有以往的紀錄可作證明；以及

(c) 不肯定佛院是否有足夠的財力按照建議的計劃發

展上述土地。

地區地政會議亦決定，首先以短期租約方式，將附近另一幅細小的土地批給佛院。

6. 雖然本署不會就地區地政會議批地的決定作出評論，但本署認為，既然地政總署本身也不同意把「A」土地批出作重建佛院之用，便不應建議投訴人申請「A」土地，這樣做着實是不負責任。問題的關鍵是，地政總署一直都知道佛院舊址的面積細小，因此其管理的範圍較小，經驗亦不多。未經初步研究佛院是否有財力和管理能力發展上述較佛院舊址面積大 30 倍的土地之前，地政總署根本不應建議投訴人申請「A」土地。

7. 本署認為，地政總署在處理投訴人的個案上，敷衍塞責，以致浪費了投訴人在聘請顧問公司擬備各種圖則和地方分配表方面所花的心血、時間和金錢。倘若地政總署在研究申請人是否合資格、有財力和管理能力，以及符合該署在政策和指引所訂明的其他條件時，採取更負責任的態度，然後

才建議投訴人申請「A」土地，則上述情況是應該可以避免的。經考慮上述各點後，申訴專員的結論是，對地政總署的投訴是成立的。

#### 對房屋署的投訴

8. 根據房屋署署長提供的資料，投訴人要求政府另配土地重建佛院一事，一直由地政總署在清拆統籌委員會的統籌下負責處理，該委員會由民政事務專員擔任主席。

9. 在另配土地供重建佛院一事上，房屋署所擔當的角色，是在可能的情況下提供協助，因為該署是政府在進行清拆行動以便將有關土地作重建及其他用途的代理人。由於該地區須在一九九六年八月／九月前清拆，房屋署在一九九六年八月向投訴人發出暫准證，讓她在一九九六年八月十五日至一九九六年十二月三十一日期間使用「A」土地；其後再把期限延至一九九七年三月三十一日，條件是佛院要求批地在「A」土地上重建佛院的申請，須在一九九七年年初提交地區地政會議審批。

10. 據本署所知，房屋署向申請人發出暫准證，是因為該地區清拆在即、該地區仍然屬房屋署所有，以及該署知道地政總署仍在處理投訴人的申請。不過，到了一九九七年四月，該地區清拆後，該幅土地不再屬於房屋署所有。因此，房屋署不能再批准延長暫准證的期限。再者，有關另配土地供重建受影響的社區設施和宗教機構的事宜，一直由清拆統籌委員會負責統籌。有鑑於上述各點，申訴專員的結論是，對房屋署的投訴並不成立。

#### 建議

11. 申訴專員建議地政總署署長透過其屬下分區地政處，協助物色合適的土地，供投訴人考慮，以便可以盡快批地或以短期租約方式批地給佛院作重建之用，並在有需要時要求民政事務處提供協助。

## 地政總署署長及房屋署署長的評論

12. 地政總署署長評論說，事實上，地政總署在一九九二年已向民政事務處查核佛院的財力。他指出，因為直接另配土地完全不在現行政策的範圍內，而且佛院並非建於私人土地上，所以該署並無責任向佛院建議任何其他地方，何況投訴人於較早時已收取因清拆而發放的特惠津貼。房屋署署長對本報告並無作出任何評論。

## 結語

13. 本署已審慎考慮地政總署署長的評論。本署認為，由於地政總署只是依賴西貢民政事務處所提供的資料，而並無真正核實申請人的財政資源，因此不能視為已適當地查核申請人的財力。本署調查後發覺，除了財政上的考慮因素外，申請人是否有能力發展及管理一個面積如擬議的土地一樣大小的佛院，亦是地區地政會議審議該宗申請時的一個主要考慮因素；而地政總署初時亦沒有採取適當的行動，確定申請人的能力。由於有關當局根本不會批准把擬議的土地批給

佛院作重建用途，本署認為地政總署建議投訴人申請該幅土地的做法是不恰當和不負責任的。

14. 至於直接另配土地的問題，本署並無建議地政總署直接另配土地給佛院，因為倘若以批地方式另配土地給佛院作重建用途，佛院仍須要繳付地價。

15. 經考慮上述各點後，申訴專員的結論是，沒有充分理由更改本報告的調查結果及建議。

申訴專員公署

檔案編號： OMB 1997/0763

OMB 1997/0764

一九九七年十一月

IL\CWM\WA