

## 个案撮要

投诉地政总署在处理一间佛院的搬迁申请一事上有失当之处，以及投诉房屋署在取消佛院的暂准证之前，没有另外提供地方安置佛院。

### 投诉

投诉人是一间佛院的主持人。一九九一年，投诉人接获政府通知，由于要清拆佛院所在的地区，她必须把佛院迁往别处。过去数年，地政总署曾物色了数幅土地，供投诉人重建佛院之用；但投诉人尝试申请批地，却因种种理由而不成功。

2. 最后，地政总署于一九九四年十一月建议投诉人考虑在「A」土地重建佛院。由于佛院所在地区已到期清拆，而投诉人已于一九九六年一月，向地政总署申请批出「A」土地，以重建佛院，因此，房屋署于一九九六年八月向投诉人发出暂准证，使她可以使用「A」土地。虽然过去这些年来，

投诉人花了不少心血和金钱，但地政总署在一九九七年三月才告诉她，该署不批准她为要求批地以重建佛院而提出的申请，而其所持理由应该在很多年前便已经可以确定；投诉人对此感到不满。

3. 此外，房屋署于一九九七年三月终止有关批准投诉人使用「A」土地的暂准证前，没有另外提供地方安置佛院；投诉人亦认为该署这样做并不公平，对此感到不满。

调查及观察所得的结果

对地政总署的投诉

4. 根据地政总署署长提供的资料，佛院旧址占地约 65 平方米。地政总署由一九九二年三月开始处理投诉人的申请；投诉人是向该署申请以私人协约方式批地重建佛院。

5. 一九九四年十一月，地政总署建议投诉人考虑「A」土地，并建议她向城市规划委员会申请规划许可。投诉人其后

向城市规划委员会提出申请，并于一九九五年八月获得批准。一九九六年一月，投诉人向地政总署申请批出「A」土地，以便把佛院迁往该处。不过，地政总署后来发觉，「A」土地的面积较佛院旧址的面积大差不多 30 倍。此外，若把该幅土地批给佛院，该署亦不肯定佛院是否有足够的财力完成拟议的发展项目。地政总署于一九九六年九月告诉投诉人，该项拟议发展计划不获接纳，并请她缩减发展计划的规模，将所申请土地的面积缩减至与佛院旧址的面积相同。投诉人于是调整了发展项目的规模。尽管如此，她提交的申请最终亦于一九九七年二月在地区地政会议上遭拒绝，理由如下：

(a) 佛院于一九九六年才注册成为法人团体，时间尚短，未具规模；

(b) 佛院在发展及管理如此大的机构的能力方面并未受过考验，而且没有以往的纪录可作证明；以及

(c) 不肯定佛院是否有足够的财力按照建议的计划发

展上述土地。

地区地政会议亦决定，首先以短期租约方式，将附近另一幅细小的土地批给佛院。

6. 虽然本署不会就地区地政会议批地的决定作出评论，但本署认为，既然地政总署本身也不同意把「A」土地批出作重建佛院之用，便不应建议投诉人申请「A」土地，这样做实是不负责任。问题的关键是，地政总署一直都知道佛院旧址的面积细小，因此其管理的范围较小，经验亦不多。未经初步研究佛院是否有财力和管理能力发展上述较佛院旧址面积大 30 倍的土地之前，地政总署根本不应建议投诉人申请「A」土地。

7. 本署认为，地政总署在处理投诉人的个案上，敷衍塞责，以致浪费了投诉人在聘请顾问公司拟备各种图则和地方分配表方面所花的心血、时间和金钱。倘若地政总署在研究申请人是否合资格、有财力和管理能力，以及符合该署在政策和指引所订明的其他条件时，采取更负责任的态度，然后

才建议投诉人申请「A」土地，则上述情况是应该可以避免的。经考虑上述各点后，申诉专员的结论是，对地政总署的投诉是成立的。

#### 对房屋署的投诉

8. 根据房屋署署长提供的资料，投诉人要求政府另配土地重建佛院一事，一直由地政总署在清拆统筹委员会的统筹下负责处理，该委员会由民政事务专员担任主席。

9. 在另配土地供重建佛院一事上，房屋署所担当的角色，是在可能的情况下提供协助，因为该署是政府在进行清拆行动以便将有关土地作重建及其他用途的代理人。由于该地区须在一九九六年八月／九月前清拆，房屋署在一九九六年八月向投诉人发出暂准证，让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间使用「A」土地；其后再把期限延至一九九七年三月三十一日，条件是佛院要求批地在「A」土地上重建佛院的申请，须在一九九七年年初提交地区地政会议审批。

10. 据本署所知，房屋署向申请人发出暂准证，是因为该地区清拆在即、该地区仍然属房屋署所有，以及该署知道地政总署仍在处理投诉人的申请。不过，到了一九九七年四月，该地区清拆后，该幅土地不再属于房屋署所有。因此，房屋署不能再批准延长暂准证的期限。再者，有关另配土地供重建受影响的小区设施和宗教机构的事宜，一直由清拆统筹委员会负责统筹。有鉴于上述各点，申诉专员的结论是，对房屋署的投诉并不成立。

## 建议

11. 申诉专员建议地政总署署长透过其属下分区地政处，协助物色合适的土地，供投诉人考虑，以便可以尽快批地或以短期租约方式批地给佛院作重建之用，并在有需要时要求民政事务处提供协助。

## 地政总署署长及房屋署署长的评论

12. 地政总署署长评论说，事实上，地政总署在一九九二年已向民政事务处查核佛院的财力。他指出，因为直接另配土地完全不在现行政策的范围内，而且佛院并非建于私人土地上，所以该署并无责任向佛院建议任何其他地方，何况投诉人于较早时已收取因清拆而发放的特惠津贴。房屋署署长对本报告并无作出任何评论。

## 结语

13. 本署已审慎考虑地政总署署长的评论。本署认为，由于地政总署只是依赖西贡民政事务处所提供的数据，而并无真正核实申请人的财政资源，因此不能视为已适当地查核申请人的财力。本署调查后发觉，除了财政上的考虑因素外，申请人是否有能力发展及管理一个面积如拟议的土地一样大小的佛院，亦是地区地政会议审议该宗申请时的一个主要考虑因素；而地政总署初时亦没有采取适当的行动，确定申请人的能力。由于有关当局根本不会批准把拟议的土地批给

佛院作重建用途，本署认为地政总署建议投诉人申请该幅土地的做法是不恰当和不负责的。

14. 至于直接另配土地的问题，本署并无建议地政总署直接另配土地给佛院，因为倘若以批地方式另配土地给佛院作重建用途，佛院仍须要缴付地价。

15. 经考虑上述各点后，申诉专员的结论是，没有充分理由更改本报告的调查结果及建议。

申诉专员公署

档案编号： OMB 1997/0763

OMB 1997/0764

一九九七年十一月

IL\CWM\WA