

地政總署

個案編號： OMB 1997/1468

投訴地政總署 — 在處理一宗興建小型屋宇的申請時有所延誤，以及在處理該宗申請一事上有失當之處

投訴人是一名原居村民，他曾於一九九二年一月向地政總署轄下的地政處申請在政府土地上興建一間小型屋宇。一九九二年十一月，地政處按照慣常的程序，就這宗申請張貼公告，說明任何人士如有異議，可以提出反對。其後，地政處收到一份反對書，經該處人員向反對人澄清若干問題後，反對人已撤銷反對。投訴人沒有收到地政處的來信，便以為該處正在處理其申請。一九九四年七月，投訴人去函地政處，要求該處加快處理他的申請。

2. 可是，由於這宗個案的檔案不知所終，地政處在一九九六年五月要求投訴人就同一地段重新提出申請。一九九六年六月，地政處再次張貼公告，說明任何人士如有異議，可以提出反對。其後，該處收到一批村民以「風水」為理由提出的反對。該處遂通知投訴人，除非這宗反對個案得以解決，或這批村民撤銷反對，否則，該處不能進一步處理他的申請。

3. 投訴人感到不滿，指地政處不當地延誤處理其申請，錯不在他。他認為，重新張貼公告是不必要的，以「風水」為理由提出反對也是不合理的。對於其申請因此而進一步受到延誤，他感到不滿。

4. 本署在進行調查後得悉，分區地政處會議於一九九三年二月，在有附帶條件的情況下，批准投訴人原先的申請。不過，有關方面沒有將分區地政處會議所作的決定告知投訴人。當投訴人於一九九四年七月去函地政處，要求該處盡快處理其申請時，該處無法尋回其申請個案的主檔案。可是，不知何故，直至一九九五年五月，該處都沒有理會這封信。

5. 本署認為，地政處最初在處理投訴人的申請時有所延誤，是因為該宗個案的檔案在一九九三年十二月遺失了；對於遺失檔案一事，地政處管理層的人員必須負上責任。此外，本署亦不明白為何地政處在一九九四年七月收到投訴人的信件後，沒有立即作出補救，而要等到一九九五年五月，即分區地政處會議批准投訴人的申請後 27 個月，才最後決定重新處理投訴人的申請。因此，申訴專員的結論是，關於在處理投訴人的申請時有所延誤這個投訴點是成立的。

6. 至於在處理投訴人的申請一事上有失當之處這個投訴點，據本署觀察所得，雖然分區地政處會議在一九九三年二月批准了投訴人的申請，但有關方面並沒有將這項決定和批地建議告知投訴人。

7. 此外，據本署所知，地政處在一九九六年五月要求投訴人重新提出關於興建小型屋宇的申請，提供最新資料，以便該處核實他的原居村民身分。再者，投訴人重新提出的申請須經過「反對」的程序，但類似的程序已在一九九二年十一月完成。

8. 本署認為，地政處沒有需要要求投訴人重新提出申請，因為在投訴人原先的申請於一九九三年獲批准之前，他的原居村民身分已獲核實。既然投訴人的申請已經過慣常的「反對」程序，而且分區地政處會議亦已在一九九三年二月有條件地批准這宗申請，本署認為地政處實在沒有令人信服的理由再次張貼公告。遺失檔案，並不是投訴人的錯；若非因為這宗個案的檔案遺失了，投訴人的建屋申請早應處理完畢。經考慮上述各點後，申訴專員的結論是，關於在處理這宗申請一事上有失當之處這個投訴點也是成立的。

9. 整體而言，申訴專員的結論是，這宗投訴是成立的。申訴專員建議地政總署署長：

(a) 去信投訴人，為延誤處理其建屋申請一事致歉；

(b) 如批准投訴人的申請，而目前所徵收的行政費用及土地補價的收費率，高於一九九三年的收費率的話，則考慮以當年的收費率向投訴人徵收所需的行政費用及土地補價；這項建議所依據的原則是，應將投訴人的狀況還原至沒有出現延誤時一般；以及

(c) 檢討地政總署內部檔案的管理，以免再次發生同類事故。

10. 地政總署署長不接納調查報告中有關處理申請興建小型屋宇一事有所失當這項投訴的調查結果及結論。他支持地政處再次張貼公告的決定，因為有關檔案已經遺失，而且事隔多時，某些情況可能有所改變（例如很遲才有人以充分的理由提出反對），而他尚未知悉。對各有關人士來說，重新張貼公告才是公平的做法；一旦收到反對意見，便可立即着手解決有關問題。假如地政處沒有重新張貼公告，繼續處理這宗申請，而後來又收到反對意見（正如現時的情況一樣），便可能有人批評地政總署，指地政處明知原本的公告基本上因事隔太久及可能出現的環境變遷而過時，卻不重新張貼公告。況且，已遺失的檔案內，可能載有有關資料。

11. 申訴專員已仔細考慮上文第 10 段所載地政總署署長的評論。申訴專員得悉該署決定再次張貼公告的目的，是為了避免該署受人批評，對於此點，他表示十分關注。地政總署是為了保護本身的立場而犧牲投訴人的利益。由於檔案不知所終，該署耽誤多時才處理投訴人的申請，令投訴人因而蒙受損失。申訴專員認為，該署再次張貼公告，進一步延誤處理投訴人的申請，對投訴人來說既不合理，亦不公平，況且，根據地政總署已公布的小型屋宇政策，逾期提交的反對書概不受理。

12. 倘若地政處在一九九三年十二月發現這宗個案的檔案遺失時已作出補救，或至少在一九九四年七月投訴人要求該處加快處理其申請時已重新處理這宗個案，便不會出現延誤的情況。事實上，延誤的情況，是由地政處而非投訴人造成的。最後，本署認為，分區地政處會議在一九九三年批准投訴人的申請，投訴人在非自願的情況下於一九九六年重新提出申請，兩者相隔的時間不算太久，地政處以此作為重新張貼公告的理由，並不合理，因為在批出興建小型屋宇的土地後，一般的建築規約期為 36 個月。

13. 申訴專員認為，沒有合理的理由修改調查報告的調查結果、結論及建議。

這宗個案顯示出申訴專員在昭雪因行政失當而蒙受的冤屈、擔當監察政府角色、糾正個別錯誤事件，以及提高公營機構的工作效率和服務質素各方面的職能。