

## 個案撮要

投訴地政總署未經事先諮詢受影響的居民，便准許小型屋宇的發展商清除一條小徑。

### 投訴

一九九五年九月，投訴人及新界一條鄉村的其他居民就清除他們屋宇附近一條存在已久的小徑提出反對。地政專員在一九九五年十月以書面回覆他們，表示已通知鄰近小型屋宇的發展商，由於該小徑位於政府土地，因此，不得在小徑進行地盤平整工程。地政專員並表示，地政處肯定不會准許私人發展侵佔政府土地。然而，在一九九七年十月，投訴人發現有人將會在上述地點進行工程，清除該小徑。投訴人不滿當局未經事先諮詢受影響的居民，便准許發展商清除小徑，違背地政專員對他們所作承諾，因此，向申訴專員提出投訴。

### 調查所得結果及結論

2. 經本署查詢後，地政總署署長解釋如下：

- (a) 一位村民在一九九二年十二月申請在毗鄰小徑的土地興建小型屋宇時，地盤平面圖顯示，現有小徑與擬建小型屋宇的地段之間，有一塊狹長的政府土地。關於興建小型屋宇申請的公告張貼後，當局並沒有收到反對書，因此，當局於一九九三年四月批准申請。然而，地政專員在一九九六年

五月進行地面測量時，發現該處的情況與圖則所示的不同。由於土地不足，有關地段的範圍實際上包括該塊政府土地在內。因此，上述小徑會被小型屋宇堵塞。不過，尚有其他通路可供該處的居民使用。

- (b) 地政專員發出上述承諾信件時，是根據當時已知的情況，表示不會清除該小徑。由於地盤平面圖完全沒有顯示該通路，所以它並非存在已久的通路，亦非在興建小型屋宇的申請批出之前建造。

3. 本署進行調查後，得出下列觀察所得結果：

- (a) 關於在一九九二年申請興建小型屋宇一事，當局並沒有收到反對書；這是因為地盤平面圖並無顯示這項發展會侵佔該小徑。
- (b) 事實上，地政專員曾於一九九五年十月親自致函並作出保證，有關小徑位於政府土地上，地政處不會准許擬進行的發展侵佔政府土地。投訴人期望地政專員履行承諾是合理的。
- (c) 同時，根據記錄，地政處共接到五份書面投訴，反對清除該小徑，反映出鄰近居民強烈反對擬進行的發展計劃。居民提出反對是因為該小徑是一條捷徑，清除該小徑會令他們出入大為不便。因此，地政專員如果是審慎行事的話，便應首先查核和視察有關土地，而不是單靠地盤平面圖，便作出決定，並以書面向投訴人作出保證和承諾。
- (d) 地政處的記錄，並無顯示該處曾採取跟進行動，更正有關的小型屋宇的地段界線，以免該項發展侵佔小徑。在一九九七年，地政專員批准承批人

遞交的地盤平整工程（修訂）圖則。這項行動實際上是批准清除部分小徑，因為根據該圖則，部分小徑是在地段界線之內。然而，該處沒有要求承批人提供另行興建小徑的具體計劃。

4. 本署認為，地政處自一九九五年已知悉受影響居民的強烈反對和合理的憂慮，但地政專員並沒有作出適當的考慮。居民使用該小徑，是因為它是較平坦和直接的路線，可以直接通往乘搭交通工具的地點及垃圾收集站。雖然地政專員解釋，說是被地盤平面圖誤導，但他有責任首先調查所接獲的投訴，然後才就有關土地的類別和侵佔存在已久的小徑的問題，作出公開的保證和承諾。地政專員應採取補救行動，更正地段界線，並與受影響的居民磋商，以解決問題，然後才批准在有關地段興建屋宇。在考慮所有要點後，申訴專員認為這宗投訴成立。

#### 建議

5. 申訴專員建議地政總署署長積極採取緊急的行動，作出補救，使該小徑得以保留，或與投訴人及受影響居民商議，在日後重建該小徑。

#### 地政總署署長的回應

6. 地政總署署長認為，該位地政專員由於(i)最初依靠不正確的圖則；以及(ii)沒有查核土地的實際情況，便在一九九五年十月作出保證，因此須對造成這問題負上部分責任。然而，他認為當地居民當初擅自將小徑改道，亦須分擔造成問題的責任。他堅持居民近年曾改建該小徑，不過，他已接納本署的建議。

## 結語

7. 申訴專員已審慎考慮地政總署署長的評論。根據地政總署本身的記錄，該小徑在一九九五年五月十八日拍攝的照片中清晰可見。因此，除了投訴人堅持小徑已存在超過20年之外，問題的重點仍然是，這條小徑應視作在一九九五年十月地政專員就保留小徑作出保證等事件發生前已存在。保證一旦作出，投訴人及受影響居民期望小徑可以保持原狀，實屬合理。

8. 申訴專員認為，並無充分理由更改本報告的結論。他獲悉地政專員已着手跟進本署的建議，促請有關承批人修改地段界線，使該小徑得以保留。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 1997/2095

一九九八年十月

IL/RC/wa