

个案撮要

投诉地政总署未经事先咨询受影响的居民，便准许小型屋宇的发展商清除一条小径。

投诉

一九九五年九月，投诉人及新界一条乡村的其他居民就清除他们屋宇附近一条存在已久的小径提出反对。地政专员在一九九五年十月以书面回复他们，表示已通知邻近小型屋宇的发展商，由于该小径位于政府土地，因此，不得在小径进行地盘平整工程。地政专员并表示，地政处肯定不会准许私人发展侵占政府土地。然而，在一九九七年十月，投诉人发现有人将会在上述地点进行工程，清除该小径。投诉人不满当局未经事先咨询受影响的居民，便准许发展商清除小径，违背地政专员对他们所作承诺，因此，向申诉专员提出投诉。

调查所得结果及结论

2. 经本署查询后，地政总署署长解释如下：

- (a) 一位村民在一九九二年十二月申请在毗邻小径的土地兴建小型屋宇时，地盘平面图显示，现有小径与拟建小型屋宇的地段之间，有一块狭长的政府土地。关于兴建小型屋宇申请的公告张贴后，当局并没有收到反对书，因此，当局于一九九三年四月批准申请。然而，地政专员在一九九六年

五月进行地面测量时，发现该处的情况与图则所示的不同。由于土地不足，有关地段的范围实际上包括该块政府土地在内。因此，上述小径会被小型屋宇堵塞。不过，尚有其他通路可供该处的居民使用。

(b) 地政专员发出上述承诺信件时，是根据当时已知的情况，表示不会清除该小径。由于地盘平面图完全没有显示该通路，所以它并非存在已久的通路，亦非在兴建小型屋宇的申请批出之前建造。

3. 本署进行调查后，得出下列观察所得结果：

(a) 关于在一九九二年申请兴建小型屋宇一事，当局并没有收到反对书；这是因为地盘平面图并无显示这项发展会侵占该小径。

(b) 事实上，地政专员曾于一九九五年十月亲自致函并作出保证，有关小径位于政府土地上，地政处不会准许拟进行的发展侵占政府土地。投诉人期望地政专员履行承诺是合理的。

(c) 同时，根据记录，地政处共接到五份书面投诉，反对清除该小径，反映出邻近居民强烈反对拟进行的发展计划。居民提出反对是因为该小径是一条快捷方式，清除该小径会令他们出入大为不便。因此，地政专员如果是审慎行事的话，便应首先查核和视察有关土地，而不是单靠地盘平面图，便作出决定，并以书面向投诉人作出保证和承诺。

(d) 地政处的记录，并无显示该处曾采取跟进行动，更正有关的小型屋宇的地段界线，以免该项发展

侵占小径。在一九九七年，地政专员批准承批人递交的地盘平整工程（修订）图则。这项行动实际上是批准清除部分小径，因为根据该图则，部分小径是在地段界线之内。然而，该处没有要求承批人提供另行兴建小径的具体计划。

4. 本署认为，地政处自一九九五年已知悉受影响居民的强烈反对和合理的忧虑，但地政专员并没有作出适当的考虑。居民使用该小径，是因为它是较平坦和直接的路线，可以直接通往乘搭交通工具的地点及垃圾收集站。虽然地政专员解释，说是被地盘平面图误导，但他有责任首先调查所接获的投诉，然后才就有关土地的类别和侵占存在已久的小径的问题，作出公开的保证和承诺。地政专员应采取补救行动，更正地段界线，并与受影响的居民磋商，以解决问题，然后才批准在有关地段兴建屋宇。在考虑所有要点后，申诉专员认为这宗投诉成立。

建议

5. 申诉专员建议地政总署署长积极采取紧急的行动，作出补救，使该小径得以保留，或与投诉人及受影响居民商议，在日后重建该小径。

地政总署署长的回应

6. 地政总署署长认为，该位地政专员由于(i)最初依靠不正确的图则；以及(ii)没有查核土地的实际情况，便在一九九五年十月作出保证，因此须对造成这问题负上部分责任。然而，他认为当地居民当初擅自将小径改道，亦须分担造成问题的责任。他坚持居民近年曾改建该小径，不过，他已接纳本署的建议。

结语

7. 申诉专员已审慎考虑地政总署署长的评论。根据地政总署本身的记录，该小径在一九九五年五月十八日拍摄的照片中清晰可见。因此，除了投诉人坚持小径已存在超过20年之外，问题的重点仍然是，这条小径应视作在一九九五年十月地政专员就保留小径作出保证等事件发生前已存在。保证一旦作出，投诉人及受影响居民期望小径可以保持原状，实属合理。

8. 申诉专员认为，并无充分理由更改本报告的结论。他获悉地政专员已一手跟进本署的建议，促请有关承批人修改地段界线，使该小径得以保留。

申诉专员公署

档案编号：OMB 1997/2095

一九九八年十月

IL/RC/wa