

Justification 申請理由

Lot No. 962 in D.D. 118 (「此地段」) 此申請地點，超過大半世紀至今，已被作為居住的用途，從未間斷。最好的證據，是 1982 年政府大規模的寮屋登記行動 (Squatter Control Stock-taking Exercise)，該地段已經有住人的寮屋登記 (編號 NH/X171, NH357 及 NH358)，寮屋後於 2012 年曾經拆毀並重建。

2. 此地段座落於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶 (OU/CRU)，根據土地規劃目的意向，是保存鄉郊地區景觀/特色，與鄉郊景觀相協調的用途。一般而言，鄉郊的景觀/特色是由許多特質相互作用而形成的，包括新界傳統現有村屋及低建低密度的住宅。

3. 王鴻浩先生及他的太太曾國裕，於 2012 年買入該地段，並以實地建造多年的寮屋為家，為了改善居住環境，並在無知魯莽之下，卻在未經取得元朗地政處 (DLO/L) 批准的情況下，便陸續把殘舊寮屋拆除，於同年以三合土及磚塊改建，成為今天的住所屋宇。

4. 事後看來，他們的重建屋宇行動，實過於倉促。若他們有先見之明，大可以先向 DLO/L 申請，並獲其許可批准才動工，更進一步，亦可以根據地政總署新界重建人住登記寮屋政策 (Technical Circular No. 452)，向 DLO/L 申請將寮屋重建為一座 37.16 m² 面積，5.14 m 高度兩層的住所，便可以在此安居樂業。

5. 但可惜的是，他們沒有這樣做，以致 DLO/L 於 3/1/2022 經接獲投訴後，發覺實地屋宇與 1982 年的寮屋紀錄不符，故而取消有關的寮屋登記紀錄，不再容忍實地的屋宇存在，並轉交個案予地政總署特別行動專責組 (「SDTF」)。現在 SDTF 已採取契約管理行動 (Lease Enforcement Action)，並聲言要重收 (Re-enter) 該地段的業權，復歸政府！若這成為事實，那王先生夫婦將會血本無歸，連居住的私人土地也沒有了，將會慘不堪言！

6. 整件事情，是原於地政總署自從 2014/2015 年開始，便雷厲風行，不論情由，為了逃避傳媒的指控謾罵，以 SDTF 致力打擊新界「崗房」私人農地

反未批租政府土地僱建，並聲言「本署必須強調自2014年4月起，本署不會接納任何涉及私人農地上違契構築物作住宅用途的規範化申請。」現在的情況，王先生是百辭莫辯，惟有自毀家園，向強權政府屈服了，把此地段的两幢屋宇住所夷為平地了。這樣的「苛政猛於虎」嚴重擾民行為，是否有高瞻餘地？

7. 第6段SDTF所述的違契，乃是違反1905年新界的集體官批 (Block Crown LEASE)，英國人經1898年的北京條約，取得新界99年租借權後，用了七年時間，向當時佔用土地者集體性地批出354,277個地段 (註：共41,000英畝)。由於當時新界是農業社會，絕大部份土地為農地。而「集體官批」內明令農地之上，未經批准不得蓋建構築物，否則便是違契。而政府就農地蓋建構築物，會發牌照 (Licence) 批准蓋建構築物事宜。

8. 1949年開始，大量移民從內地湧至香港，當時負責管治新界土地的新界理民府，曾就安置移民，於農地蓋建寮屋，予以批准及規範，並發出無數的牌照，稱為「放寬租管限制」(Modification of Tenancy)，年費只是十元左右，但此項德政，自1982年新界土地由地政總署接管之後，便克意地取消掉，原因不明。

9. 當時另外為了安頓移民，政府容忍違契情況，進行了第1段所述的寮屋登記。反觀地政總署SDTF的政策，自設關卡，不再考慮違契構築物的規範申請，是否有点過猶不及，與第7.及8.段前人的政策，背道而馳。

10. 而最重要的是，自1990年開始，整個新界的土地使用管制，已經有系統地由各分區的規劃大綱圖確立，實施城市規劃條例。此地段大半世紀情況如第1段所述，符合第2段內容有關OU(RU)土地規劃目的意向。根據有關大綱圖S/YL-TT/20《註釋》第8.段(f)，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，即有關中期發展審批地區圖的公告可在憲報首次刊登該已經存在的住用建築物，屬經常准許的用途或發展。可惜由於DLO/YL於3/1/2022第5.段所述的停止容忍行動之後，違反地契情況

法理上便浮現，以致實地的兩間屋宇，不能夠符合《註釋》第2段的先決條件——在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例，政府土地契約條款的规定，以及任何其他適用的政府規定。

11. 在上述的情況下，為了取得整體政府就實地兩間屋宇的規範容忍，根據“OU”第二條其中之一，須先向城規會作出申請，便是屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)。希望城規會就以上所述理據，能夠從寬考慮，讓王鴻浩一家四口在此安居樂業。

12. 說起“樂業”，進一步說，王太曾國裕顯然不是南坑村原居民，但她祖父曾九居比務農早於上世紀五十年代，以致曾代家遂成與擁有大量農地，分別是lot no 962, 963, 965 RP, 965 S.A, 966 RP, 975, 976, 977, 978 & 979 RP in D.D. 118。曾國裕自幼便跟從祖父務農，由於愛好種植植物，自2021年舉家搬至此地段後，她開時更於毗連的lot 963 in D.D. 118 種菜務農，幫補家計。

13. 假若SDTF取締實地兩間屋宇，也間接令到曾國裕可能放棄務農。試問一句，地政總署是否與土地規劃宗旨「對著幹」，並且擾民生事！

14. 就此，OU(RU)第一條其中經常准許的用途之一，是農地住用構築物，那究竟曾國裕居於lot 962 in D.D. 118，於毗連的lot 963 in D.D. 118 務農種植蔬菜，是否整件事便可以令到有關的兩間屋宇，符合農地住用構築物的定義，那便要由城規會判斷了！

15. 最後，類似申請 RNTPC Paper No. A/YL-TT/585A 在附近的lot 975 & 976 in D.D. 118 於去年 23/6/2023 曾被城規會批准建造屋宇，有先例可循。今倘申請不同的，是申請人希望保留現有居所屋宇，不希望自毀家園，流離失所。