

立法會

Legislative Council

立法會LS96/06-07號文件

規劃地政及工程事務委員會文件

對因規劃行動而導致發展權有所減損的業權人作出補償

在2007年3月27日的事務委員會會議上，議員要求立法會秘書處就此課題擬備若干資料，包括提供法律意見，說明訂立會導致發展權有所減損的規劃限制而不對受影響的業權人作出賠償，會否違反《基本法》第一百零五條的規定。¹

政府當局的文件

2. 政府當局已經擬備一份題目為"城市規劃委員會為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖作出的修訂"的文件(參考檔號：立法會CB(1)1643/06-07(04)號文件)。政府當局所提供文件的第13段列明政府當局對於大綱圖訂明的發展限制是否牴觸《基本法》第六條和第一百零五條的觀點。政府當局的觀點是以*Fine Tower Associates Ltd. 訴 城市規劃委員會*[2006]HKCFI819一案的判詞為依歸，並認為"大綱圖實際上並沒有徵用財產，因此，與《基本法》第一百零五條並無牴觸。雖然上述案件會進行上訴，但除非上述法庭的判詞被推翻，否則仍然有效"。

Fine Tower Associates Ltd. 訴 城市規劃委員會 —— [2006]HKCFI819

3. 法庭曾考慮下述問題："假設業權人擁有的土地所處位置的建議分區用途，會導致業權人無法進行相關條款所允許的任何一項用途，該業權人可否聲稱已構成'徵用財產'，從而讓其有權根據《基本法》第一百零五條獲政府賠償？"。

4. 法庭所訂明的一般法律原則是，"規例(包括用途分區法例)對使用者所施加的限制，可等同於'徵用財產'。在實質上，一項法例有可能對土地可作的用途極具限制效力，因而導致業權人所擁有的業權變得毫無價值，或是實際上毫無價值。在這情況下，可以說該業權人的土地業權已被徵用財產。在上述例子中，業權人可根據《基本法》第一百零五條獲賠償。有關業權是否已被徵用財產，是程度的問題。法

¹ 《基本法》第一百零五條規定 ——

"香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。"

庭會參考所有相關的情況，以確定一項規例的實質效力，是否完全除去一幅土地任何可提出的有意義的業權聲稱”。²。"所涉及的問題在於決定有關業權的性質事實上有否被導致失效，因而使某人的土地業權失去意義。"

5. 法庭在決定有否出現《基本法》第一百零五條所訂明的徵用財產時，曾考慮有關的規劃限制對土地的發展潛力³所造成的影響，並認為"若某人是因為有可能改動契約限制及按照分區計劃大綱圖的規定發展土地而準備購買該幅土地，該幅土地的業權便不算毫無價值。有關的業權人可在公開市場上出售該幅土地，並將其發展潛力轉化為現金。"

結論

6. 實施規劃限制是否等同減損發展潛力的問題，須視乎個別個案的事實而定，也就是有關的規劃限制對於物業的發展潛力是否有不良的影響。倘規劃限制對於物業的發展潛力是有不良的影響，這情況是否等同'取去'或'徵用'有關物業，使業權人可根據《基本法》第一百零五條獲得賠償，則屬程度方面的問題，需要視乎個別個案的事實而定。

立法會秘書處
助理法律顧問
黎順和
2007年6月20日

² 法庭在判決有關的分區計劃大綱草圖實際上並沒有徵用財產時曾考慮下列各項因素：第一，該分區計劃大綱草圖讓土地的業權人在土地的現行情況下使用該兩個地段。第二，該兩個地段具有經濟價值。有關地段並非毫無價值，業權人可在公開市場上以多於象徵式收費的價值將之出售。第三，政府確認，已準備就有關地段進行契約修訂(須繳付補價)。

³ 在 *地政署署長訴Yin Shuen Enterprises Ltd. (2003) 6 HKCFAR 1* 一案中，終審法院把發展潛力定義為有關土地在各種限制下的價值，以及其在公開市場上的價值(須計算獲准改動契約...的可能性和成本)兩者之間的差別。