

敬啟者：

2003 年城市規劃(修訂)條例草案

本會曾於 2003 年 10 月 18 日召開執行委員會議討論有關標題事項。對於現時之草案建議將新界祖堂司理人視為業權人，與會人均覺修訂條例有不公之處，因為：

1. 司理人的身份

祖堂物業其實是由該祖堂有份人共同擁有的物業，而有份人之數量，舉例以本鄉同益堂為例，便已超逾萬人。司理人其實只是其中一名有份人而已。

2. 司理人之制度及目的

新界每個祖堂均有一名或以上的司理人。政府成立這制度其中一個主要目的，無非是方便行政。例如當政府需要徵收土地或要在祖堂物業上興設公眾設施時，能簡捷地與司理人聯絡，省卻費時失事地個別知會全體有份人。

3. 司理人與業權人的權力分別

在實際行為上，政府法例亦訂明司理人無權私下出售祖堂物業。反之真實的業權人卻可隨意出售或贈送自己名下的物業。從執行的權力上已可見兩者有極大的差異。

4. 原居民的傳統

傳統上，如有祖堂司理人身故或卸任，其司理的職位並無規定要由他的子孫承繼。承繼人都是從全體有份人中推選產生。這與私人物業形式截然不同。

從上述各點可見，司理人的身份只是負責管理其祖堂之產業而已。無論在法理、實際行為、個人利益、甚至是原居民的傳統，司理人都沒有土地業權人的性質可言。

草案條例另一無理之處，便是要祖堂司理人承擔有關土地違例發展的法律責任。

新界不少祖堂擁有多幅土地，大部份均散佈於新界各區，這些田地有等位置偏僻，即使不是荒山野嶺，但要司理人頻密作出巡視實在頗為困難。何況土地在租出後司理人亦不能擅自進出場地了

解，如因不自律的租客在租用祖堂物業後有意或無意違反城規條例而令不知情的司理人被檢控，這情況便有如中國古代之父債子償的同樣不文明。

以現時之城規條例，單以第 23(1)條而言，司理人除須於限期前將違例發展中止外，如首次定罪，可被處罰\$500,000 元，以及可按證實違法持續的日數，每日另處罰款\$50,000 及；第二次或其後再被定罪，可處罰款\$1,000,000 元，以及可按證實違法持續的日數，每日另處罰款\$100,000 元。回說這些土地每月的租金收入亦不外數千元而已，故現時如此嚴苛的條例，經已不合理，不公平，簡直是苛政。

政府在修訂城市規劃(修訂)條例草案時，不但不應為方便行政及方便提出檢控而直接檢控司理人，相反地，應修訂條例以加強保障司理人及祖堂物業的利益。因現時一般改變土地用途的申請書，政府並無核對司理人或業權人身份的機制，容易予不法份子可乘之機，但最後卻要司理人或業權人面對被檢控的責任。謹請貴會真實了解司理之定義，切勿草率行事，惹起民憤。

此致

立法會《2003 年城市規劃委員會（修訂）條例草案》委員會



八鄉鄉事委員會主席： 曾憲強
副主席： 郭鎮邦
蔡月榮
暨執行委員會全體委員

2003 年 10 月 23 日