

**立法會議員與北區區議會議員
於2005年5月26日討論
有關工程因欠缺業主同意書而需擱置的事宜**

北區區議會議員和立法會議員的意見

北區區議員就鄉郊地區的小型工程因欠缺業主同意書而需擱置的問題上，提出以下的意見：

- (a) 建議當局修改或制定法例，容許不超過1,500萬元工程費用的鄉郊小型工程，在欠缺業主同意書的情況下，當局有權收回土地，以便工程可以進行；
- (b) 建議當局賦予區議會／鄉事委員會權力，就欠缺業主同意書的鄉郊小型工程在獲得區議會通過決議案同意後進行有關工程；
- (c) 建議當局考慮以租賃形式，給予有關業主租金，以吸引他們予以當局在其土地上進行工程；
- (d) 建議當局統籌因欠缺業主同意書而未能展開的鄉郊小型工程項目，並定期安排刊憲，藉此向有關業主作出公告及減低所需的行政經費；
- (e) 建議當局根據法定地役權，探討政府在未取得業主同意書的情況下進行改善地區環境工程所需負上的法律責任；
- (f) 建議當局訂定罰則，以期增加業主交回同意書的數目；及
- (g) 建議當局透過地區組織例如區議會及鄉事委員會和其海外的網絡與業主聯絡。

2. 議員察悉北區在2002／2003年度共有43項維修／改善工程因未能取得業主同意書而無法進行，佔該年度工程項目總數12%。議員認為當局有責任盡快探討解決有問題的可行辦法，故此，要求當局提供該43項工程的具體資料。

政府當局的回應

3. 民政事務局及地政總署已就北區區議員和立法會議員的意見作出回應。有關回覆的內容概述於下文各段：

賦予當局有權在欠缺同意書下收回土地

4. 民政事務局表示，根據《中華人民共和國香港特別行政區基本法》(第一章)第6條，香港特別行政區需依法保護私有財產權。因此，在欠缺業主同意書的情況下，政府如要收回土地作工程用途，必須要根據相關的法例，發放賠償予有關的業權人。而政府展開鄉郊小工程計劃，主要是為了以更迅速靈活的方法，改善鄉郊環境和解決有關的問題。由於涉及收地的工程，需要解決土地業權的問題及處理反對意見，需時甚久，有關工程難免受到阻延，因而未能切合鄉郊小工程計劃成立的宗旨。因此，涉及收地的工程並不宜納入鄉郊小工程計劃。

賦予區議會／鄉事委員會議決進行工程及訂定罰則以增加同意書數目

5. 民政事務局表示，為尊重法治精神及私人產權，政府不能在未得業主同意下，強行在私人土地上進行鄉郊小工程。而北區區議員提出的建議，除了可能違反有關法例，亦會引起土地業權人的反對。同時，若當局強行推行上述建議，便會損害政府與土地業權人多年來所建立的良好關係及互信。

以租賃形式進行工程

6. 地政總署指出，不論是訂立租約或領取牌照，當局都必定要就個別情況擬備正式合約。關於租約或牌照的各種事項，例如租約條款、租金、租約或牌照日後需要續期、需要定期檢討租金、業主可能突然提出中止租約或牌照及業權更易等，都是一些可能會出現的問題。凡此種種已使初步磋商極為困難，而日後的管理亦會持續成為問題。此外，有關的建議亦未必能解決部分地區／鄉郊小工程計劃因無法尋找業主下落而未能展開(有關業主可能已經移居海外，或未立遺囑而去世)的問題。

7. 地政總署認為，倘業主拒絕作出同意，解決問題的最佳方法是由政府展開正式的徵用土地程序。此舉可有效而一勞永逸地解決問題。由於大部分地區／鄉郊小工程計劃均不涉及大規模的清理行動，故清理土地所需的時間應較一般清理行動為短。而該署將與民政事務總署研究通過徵用土地程序實施地區／鄉郊小工程計劃的可行性。

定期刊憲未能展開的工程及加強與業主聯絡

8. 民政事務局認為，假如建議的目的是通知和鼓勵業主簽署同意書讓工程得以展開，則定期刊憲的安排未必能達到預期效果。為了鼓勵私人土地的業主給予同意書，以便更多涉及私人土地的鄉郊小工程可順利進行，各區民政事務處現時會通過鄉事委員會／區議員／村代表的協助，取得業主同意書或直接發信給受

影響的業主。民政事務總署會接納北區區議員的建議，進一步透過不同的地區組織以及其海外的網絡與業主聯絡。

未取得業主同意書而進行工程所需負上的責任

9. 地政總署表示，誠如民政事務局所述，政府在進行涉及私人土地的工程前，必須取得有關業主的同意。為尊重私人產權，政府不能在未得業主同意下，強行在私人土地上施工。在欠缺業主同意書的情況下，部門如要推行鄉郊小工程，必須根據相關的法例，收回土地後才可以展開工程。

北區於2002／2003年度無法進行的工程

10. 民政事務局表示，根據北區民政事務處的紀錄，北區在2002／03年度因未能取得業主同意書而無法進行的改善或維修工程共有43項，約佔該年度工程項目總數的12%。有關該43項工程的具體資料隨附於後。

轉介事務委員會的事宜

11. 議員認為當局需就鄉郊小工程的事宜，考慮私人產權及公眾利益多方面的因素。鑑於北區區議員提出有關因欠缺業主同意書而需擱置工程的事項涉及政策事宜，議員在會上指示申訴部在接獲當局的回覆後，將有關資料交予立法會民政事務委員會和規劃地政及工程事務委員會考慮和跟進。

立法會秘書處

申訴部

2005年8月23日

北區2002-03年度未能取得業主同意書而無法進行的小工程

| No. | 工程項目 | 工程類別 | 地點 | 涉及 業主人數 | 已取業主 同意書人數 | 未獲業主同意 的原因 |
|-----|------------------------|-------------|---------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 上水大頭瀝河道改善工程 | 排水渠 | 上水大頭瀝 | 9 | 3 | 未能與業主聯絡 |
| 2 | 上水安園行人路改善工程 | 行人路 | 上水安園 | 16 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 3 | 上水坑頭行車路及排水渠改善工程 | 行車路及排水渠 | 上水坑頭 | 29 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 4 | 上水坑頭大布行車路改善工程 | 行車路 | 上水坑頭大布 | 4 | 2 | 未能與業主聯絡 |
| 5 | 上水松柏塱鄉村改善工程 | 行人路及排水渠 | 上水松柏塱 | 35 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 6 | 上水松柏塱河道改善工程 | 排水渠 | 上水松柏塱 | 1 | 0 | 業主反對 |
| 7 | 上水金錢近麗晶花園排水渠維修工程 | 排水渠 | 上水金錢 | 4 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 8 | 上水麒麟村至長灘行車路重建工程 | 行車路 | 上水長灘 | 9 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 9 | 上水馬草壠行人路改善工程 | 行人路 | 上水馬草壠 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 10 | 上水馬草壠近龍溪學校行車路改善工程 | 行車路 | 上水馬草壠 | 6 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 11 | 上水馬草壠行車路、行人路及行人橋重建工程 | 行車路、行人路及行人橋 | 上水馬草壠 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 12 | 上水陳屋甫村近街邊VA8425行人路維修工程 | 行人路 | 上水陳屋甫村 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 13 | 上水翠山村行車路改善工程 | 行車路 | 上水翠山村 | 1 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 14 | 上水華山村行人路維修工程 | 行人路 | 上水華山村 | 8 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 15 | 上水鄉下北村行人路及排水渠改善工程 | 行人路及排水渠 | 上水鄉下北村 | 6 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 16 | 上水燕崗村排水渠改善工程 | 排水渠 | 上水燕崗 | 4 | 0 | 業主反對 |
| 17 | 上水燕崗排水渠改善工程 | 排水渠 | 上水燕崗 | 15 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 18 | 上水燕崗近97號排水渠改善工程 | 排水渠 | 上水燕崗 | 4 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 19 | 上水替盤竹仔坑行車路改善工程 | 行車路 | 上水替盤竹仔坑 | 5 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 20 | 上水靈銀行人路及排水渠改善工程 | 行人路及排水渠 | 上水靈 | 2 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 21 | 打鼓嶺李屋新村李屋堤路行人路及排水渠改善工程 | 行人路及排水渠 | 打鼓嶺李屋新村 | 2 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 22 | 打鼓嶺坪洋近153B號行人路及排水渠改善工程 | 行人路及排水渠 | 打鼓嶺坪洋 | 5 | 4 | 未能與業主聯絡 |
| 23 | 打鼓嶺松園下行車路及排水渠改善工程 | 行車路及排水渠 | 打鼓嶺松園下 | 5 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 24 | 沙頭角凹下排水渠建造工程 | 排水渠 | 沙頭角凹下 | 3 | 2 | 未能與業主聯絡 |
| 25 | 沙頭角谷埔行人路維修工程 | 行人路 | 沙頭角谷埔 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 26 | 沙頭角南涌鄭屋行人路及排水渠維修工程 | 行人路及排水渠 | 沙頭角南涌鄭屋 | 4 | 2 | 未能與業主聯絡 |
| 27 | 沙頭角南涌羅屋河堤改善工程 | 河堤 | 沙頭角南涌羅屋 | 3 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 28 | 沙頭角萊洞近居民福利會行人路改善工程 | 行人路 | 沙頭角萊洞 | 29 | 3 | 未能與業主聯絡 |
| 29 | 沙頭角萊洞行人路維修工程 | 行人路 | 沙頭角萊洞 | 1 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 30 | 沙頭角菜園角近中英街排水渠改善工程 | 排水渠 | 沙頭角菜園角 | 13 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 31 | 沙頭角萬屋邊河堤維修工程 | 河堤 | 沙頭角萬屋邊 | 3 | 2 | 未能與業主聯絡 |
| 32 | 沙頭角雞谷街下行人路及排水渠重建工程 | 行人路及排水渠 | 沙頭角雞谷樹下 | 2 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 33 | 粉嶺布格仔行車路維修工程 | 行車路 | 粉嶺布格仔 | 11 | 6 | 未能與業主聯絡 |
| 34 | 粉嶺單地近魚塘排水渠改善工程 | 排水渠 | 粉嶺單地 | 2 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 35 | 粉嶺單地北近沙頭角路行人路改善工程 | 行人路 | 粉嶺單地北 | 1 | 0 | 業主反對 |
| 36 | 粉嶺單地北行車路、行人路及排水渠改善工程 | 行車路、行人路及排水渠 | 粉嶺單地北 | 11 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 37 | 粉嶺單地北行人路及排水渠重建工程 | 行人路及排水渠 | 粉嶺單地北 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 38 | 粉嶺粉嶺圍行車路改善工程 | 行車路 | 粉嶺粉嶺圍 | 1 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 39 | 粉嶺粉嶺圍行人路改善工程 | 行人路 | 粉嶺粉嶺圍 | 3 | 0 | 未能與業主聯絡 |
| 40 | 粉嶺馬尾下行人路及排水渠改善工程 | 行人路及排水渠 | 粉嶺馬尾下 | 11 | 8 | 未能與業主聯絡 |
| 41 | 粉嶺馬料水新村凱榮路及道場路改善工程 | 行車路 | 粉嶺馬料水新村 | 33 | 3 | 未能與業主聯絡 |
| 42 | 粉嶺獅頭嶺行人橋重建工程 | 行人橋 | 粉嶺獅頭嶺 | 2 | 1 | 未能與業主聯絡 |
| 43 | 粉嶺獅頭嶺減速些維修工程 | 減速些 | 粉嶺獅頭嶺 | 1 | 0 | 未能與業主聯絡 |

Minor works projects not proceeded due to the absence of owners' consent in North District in 2002-03

| No. | Project Title | Types of Work | Location | Number of owners involved | Consent Obtained | Reasons for no owners' consent |
|-----|--|--|--------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|
| 1 | Improvement to Stream Course at Tai Tau Leng, Sheung Shui | Drainage Channel | Tai Tau Leng, Sheung Shui | 9 | 3 | unable to contact the owner |
| 2 | Improvement to Footpath at On Po, Sheung Shui | Footpath | On Po, Sheung Shui | 16 | 0 | unable to contact the owner |
| 3 | Improvement to Van Track and Drainage at Hang Tau Village, Sheung Shui | Van Track & Drainage Channel | Hang Tau, Sheung Shui | 29 | 0 | unable to contact the owner |
| 4 | Improvement to Van Track at Hang Tau Tai Po, Sheung Shui | Van Track | Hang Tau Tai Po, Sheung Shui | 4 | 2 | unable to contact the owner |
| 5 | Village Improvement Works at Tsung Pak Long, Sheung Shui | Footpath & Drainage Channel | Tsung Pak Long, Sheung Shui | 35 | 0 | unable to contact the owner |
| 6 | Improvement to Stream Course at Tsung Pak Long, Sheung Shui | Drainage Channel | Tsung Pak Long, Sheung Shui | 1 | 0 | objected by owner |
| 7 | Repair of Drainage Channel near Regent Park at Kam Tsui Village, Sheung Shui | Drainage Channel | Kam Tsui, Sheung Shui | 4 | 0 | unable to contact the owner |
| 8 | Reconstruction of Van Track from Ki Lun Tsuen to Cheung Lek, Sheung Shui | Van Track | Cheung Lek, Sheung Shui | 9 | 0 | unable to contact the owner |
| 9 | Improvement to Footpath at Ma Tso Lung, Sheung Shui | Footpath | Ma Tso Lung, Sheung Shui | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 10 | Improvement to Van Track near Lung Kai Public School, Ma Tso Lung, Sheung Shui | Van Track | Ma Tso Lung, Sheung Shui | 0 | 0 | unable to contact the owner |
| 11 | Reconstruction of Van Track, Footpath and Footbridge at Ma Tso Lung, Sheung Shui | Van Track, Footpath & Footbridge | Ma Tso Lung, Sheung Shui | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 12 | Repair of Footpath near Lamp Post VA8425 at Chan Uk Po Village, Sheung Shui | Footpath | Chan Uk Po Village, Sheung Shui | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 13 | Improvement to Van Track at Wah Shan Tsuen, Sheung Shui | Van Track | Wah Shan Tsuen, Sheung Shui | 1 | 0 | unable to contact the owner |
| 14 | Repair of Footpath at Wah Shan Tsuen, Sheung Shui | Footpath | Wah Shan Tsuen, Sheung Shui | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 15 | Improvement to Footpath and Drainage at Ha Pak Tsuen, Sheung Shui Heung, Sheung Shui | Footpath & Drainage Channel | Ha Pak Tsuen, Sheung Shui Heung | 6 | 0 | unable to contact the owner |
| 16 | Improvement to Drainage Channel at Yin Kong Tsuen, Sheung Shui | Drainage Channel | Yin Kong, Sheung Shui | 4 | 0 | objected by owner |
| 17 | Improvement to Surface Channel at Yin Kong Tsuen, Sheung Shui | Drainage Channel | Yin Kong, Sheung Shui | 15 | 0 | unable to contact the owner |
| 18 | Improvement to Surface Channel near House No. 97 at Yin Kong Tsuen, Sheung Shui | Drainage Channel | Yin Kong, Sheung Shui | 4 | 0 | unable to contact the owner |
| 19 | Repair of Van Track at Chuk Tsai Hang Ying Pun, Sheung Shui | Van Track | Chuk Tsai Hang Ying Pun, Sheung Shui | 5 | 0 | unable to contact the owner |
| 20 | Improvement to Footpath and Drainage at Kai Leng Cottage Area, Sheung Shui | Footpath & Drainage Channel | Kai Leng, Sheung Shui | 2 | 0 | unable to contact the owner |
| 21 | Improvement to Footpath and Drainage at Lei Uk Nai Road, Lei Uk New Village, Ta Kwu Ling | Footpath & Drainage Channel | Lei Uk New Village, Ta Kwu Ling | 2 | 0 | unable to contact the owner |
| 22 | Improvement to Footpath and Drainage near House No. 153B at Ping Yeung, Ta Kwu Ling | Footpath & Drainage Channel | Ping Yeung, Ta Kwu Ling | 5 | 4 | unable to contact the owner |
| 23 | Improvement to Van Track and Drainage at Tsung Yuen Ha Village, Ta Kwu Ling | Van Track & Drainage Channel | Tsung Yuen Ha, Ta Kwu Ling | 5 | 1 | unable to contact the owner |
| 24 | Construction of Drainage Channel at Au Ha, Sha Tau Kok | Drainage Channel | Au Ha, Sha Tau Kok | 3 | 2 | unable to contact the owner |
| 25 | Repair of Footpath at Kuk Po, Sha Tau Kok | Footpath | Kuk Po, Sha Tau Kok | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 26 | Repair of Footpath and Drainage Channel at Cheng Uk, Nam Chung, Sha Tau Kok | Footpath & Drainage Channel | Cheng Uk, Nam Chung, Sha Tau Kok | 4 | 2 | unable to contact the owner |
| 27 | Improvement to Stream Embankment at Lo Uk, Nam Chung, Sha Tau Kok | Stream Embankment | Lo Uk, Nam Chung, Sha Tau Kok | 3 | 1 | unable to contact the owner |
| 28 | Improvement to Footpath near Resident Welfare Association at Loi Tung, Sha Tau Kok | Footpath | Loi Tung, Sha Tau Kok | 29 | 3 | unable to contact the owner |
| 29 | Repair of Footpath at Loi Tung, Sha Tau Kok | Footpath | Loi Tung, Sha Tau Kok | 1 | 0 | unable to contact the owner |
| 30 | Improvement to Drainage Channel at Tsui Yuen Kok near Chung Ying Street, Sha Tau Kok | Drainage Channel | Tsui Yuen Kok, Sha Tau Kok | 13 | 1 | unable to contact the owner |
| 31 | Repair of Stream Embankment at Man Uk Pin, Sha Tau Kok | Stream Embankment | Man Uk Pin, Sha Tau Kok | 3 | 2 | unable to contact the owner |
| 32 | Reconstruction of Footpath and Drainage Channel at Kai Kuk Shu Ha, Sha Tau Kok | Footpath & Drainage Channel | Kai Kuk Shu Ha, Sha Tau Kok | 2 | 0 | unable to contact the owner |
| 33 | Repair of Van Track at Po Kat Tsai, Fanling | Van Track | Po Kat Tsai, Fanling | 11 | 6 | unable to contact the owner |
| 34 | Improvement to Drainage at Kwan Tei near Fish Pond South, Fanling | Drainage Channel | Kwan Tei, Fanling | 2 | 1 | unable to contact the owner |
| 35 | Improvement to Footpath at Kwan Tei North near Sha Tau Kok Road, Fanling | Footpath | Kwan Tei North, Fanling | 1 | 0 | objected by owner |
| 36 | Improvement to Van Track, Footpath and Drainage at Kwan Tei North, Fanling | Van Track, Footpath & Drainage Channel | Kwan Tei North, Fanling | 11 | 1 | unable to contact the owner |
| 37 | Reconstruction of Footpath and Drainage Channel at Kwan Tei North, Fanling | Footpath & Drainage Channel | Kwan Tei North, Fanling | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 38 | Improvement to Van Track at Fanling Wai, Fanling | Van Track | Fanling Wai, Fanling | 1 | 0 | unable to contact the owner |
| 39 | Improvement to Footpath at Fanling Wai, Fanling | Footpath | Fanling Wai, Fanling | 3 | 0 | unable to contact the owner |
| 40 | Improvement to Footpath and Drainage at Ma Mei Ha Village, Fanling | Footpath & Drainage Channel | Ma Mei Ha, Fanling | 11 | 8 | unable to contact the owner |
| 41 | Improvement to Hoi Wing Road and Dao Yang Road, Ma Liu Shui San Tsuen, Fanling | Van Track | Ma Liu Shui San Tsuen, Fanling | 33 | 3 | unable to contact the owner |
| 42 | Reconstruction of Footbridge at Sze Tau Leng, Fanling | Footbridge | Sze Tau Leng, Fanling | 2 | 1 | unable to contact the owner |
| 43 | Repair of Road Bump at Sze Tau Leng, Fanling | Road Bump | Sze Tau Leng, Fanling | 1 | 0 | unable to contact the owner |