

城市規劃上訴委員會
城市規劃上訴個案編號：2013 年第 10 號

有關

馬惠嬋

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

上訴委員會 ： 費中明先生，JP (主席)
 陳凱豐先生 (委員)
 何智諾先生 (委員)
 陶嘉穎女士 (委員)
 謝志明先生 (委員)

列席者 ： 文慧珠女士 (秘書)

代表 ： 上訴人馬惠嬋女士親自應訊

 律政司署理高級政府律師陳玉清律師代表
 答辯人

聆訊日期 ： 2014 年 10 月 13 日

裁決日期 ： 2014 年 11 月 19 日

裁 決

上訴地點

1. 上訴地點是一塊面積約 183 平方米的政府土地（下稱「上訴地點」），毗連大埔洞梓第 14 約地段第 595 號 A 分段（下稱「有關地段」）。根據《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》（下稱「大綱圖」），上訴地點部分坐落於「鄉村式發展」地帶（約 156 平方米或佔上訴地點的 85%），而其餘部分則是坐落於「綠化地帶」（約 27 平方米或佔上訴地點的 15%）。周邊地區富有鄉郊特色，西面有村屋群，東面是一片茂密的樹林。上述約 27 平方米的「綠化地帶」在上訴地點東面，緊貼樹林。

上訴背景

2. 2013 年 4 月 24 日，上訴人根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 16 條向答辯人城市規劃委員會（下稱「城規會」）提出申請編號 A/NE-TK/445（下稱「445 號申請」）規劃許可申請，以把毗連其新界豁免管制屋宇（下稱「該豁免屋宇」）的上訴地點闢作私人花園（下稱「該私人花園」）。

3. 2013 年 6 月 21 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「**小組委員會**」）決定拒絕 445 號申請，理由是：
 - 「(a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。[上訴人]沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以令當局偏離此規劃意向；以及
 - (b) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素將會下降。」
4. 2013 年 7 月 23 日，上訴人根據條例第 17(1)條提出申請，覆核小組委員會拒絕 445 號申請的決定（下稱「**445 號覆核申請**」）。
5. 2013 年 10 月 18 日，城規會根據條例第 17 條考慮 445 號覆核申請後，基於與小組委員會相同的理由駁回 445 號覆核申請。
6. 2013 年 12 月 24 日，上訴人不服 445 號覆核申請被駁回，根據條例第 17B(1)條向城規會提出本上訴（下稱「**本上訴**」）。

上訴理由

7. 上訴人在日期為 2013 年 12 月 23 日的上訴通知書（下稱「上訴通知書」）內，列出以下上訴理由：

- 「 1) 城規會駁回 337 号之續期申請及 445 号的覆核申請是沒有尊重合約精神。（下稱「第一點」）
- 2) 城規會罔顧於過往六份申請書，分別 [A/NE-TK/]202、205、238、244 及申請續期的 337 及 445 号均沒有接獲有關政府部門的負面評價。（下稱「第二點」）
- 3) 申請之花園於九 0 年七月一日前已經存在，而我方以「現有用途」及原狀提出 337 号續期申請及 445 号申請，卻遭城規會刻意漠視和剔出考慮之列是我方遭受到不公平和不合理的對待。（下稱「第三點」）
- 4) 其他的上訴理由詳列於附上的文件共四份。（下稱「第四點」）

8. 上訴人在上訴通知書內，就城規會駁回 445 號覆核申請的兩個原因，列出她不同意的理據：

- 「本人不同意覆核遭城規會駁回的兩個原因。理據是：
申請編號[A/NE-TK/]202、205、206、238、240、244

均獲得小組委員會批給規劃許可。此即表示申請書的規劃理據已經符合「綠化地帶」的規劃意向。上述六項申請除了是已經符合「綠化地帶」的規劃意向，亦同時反映本人之 445 号申請只是延續過往的申請，所以若此申請獲得批准，是不會立下不良先例，因為先例之定義於第七次及第八次之申請中被套用似乎不大合適和不大合用。（下稱「**第五點**」）

9. 除上述理由外，上訴人在聆訊中及在其陳詞內提出的其他上訴理由，可概述如下：

- (1) 毗連上訴地點的「綠化地帶」，正好已經具備天然地理環境，在現場極目望向該「綠化地帶」，只能單一望到林地和草木茂盛的土地，足以發揮規劃意向。（下稱「**第六點**」）
- (2) 上訴地點佔地只有約 27.5 平方米，其中包括一條排水道。根據一般常理，排水道的規劃用途不會被改變，以此假設將排水道剔出規劃範圍，則該可規劃範圍更可能少於 20 平方米。（下稱「**第七點**」）
- (3) 編號 A/NE-TK/238 申請的規劃許可並非遭城規會撤銷，而是她基於政府部門所提供的資料有誤而自行撤回。正因如此，她才提交另一宗新的申請（編號

A/NE-TK/244) 。此舉將該私人花園的申請面積由錯誤的 195 平方米更正為正確的 183 平方米。此 12 平方米的差異面積曾被錯誤地納入編號 A/NE-TK/202、205 及 238 的花園面積並將此歸納至「綠化地帶」範圍，以致將申請的「綠化地帶」範圍錯誤地擴大。城規會所犯之錯誤是不合理及引致評審對上述三份申請產生不必要的誤解。(下稱「**第八點**」)

- (4) 城規會不恰當地把申請編號 A/NE-TK/202、205 及 238 涉及的「綠化地帶」加大至約兩倍之面積，但就此沒有作出任何澄清或道歉，此舉累積所及，令人質疑對上訴人的申請構成不公平。(下稱「**第九點**」)
- (5) 該私人花園已經存在近 30 年，而且在上訴人的所有申請及續期申請的過程中，沒有接獲該區的居民對花園的「綠化地帶」作出投訴。(下稱「**第十點**」)
- (6) 申請編號 A/NE-TK/202、205、238 及 244 共四份申請都獲得規劃許可。既然早有四份申請獲得許可，實難理解第五份及第六份(即續期申請編號 A/NE-TK/337 及 445 號申請)會被歸納為「立下不良先例」。(下稱「**第十一點**」)
- (7) 與 445 號申請的同類申請是不可能同區出現，所以不會構成「累積影響」該區之說。毗鄰該區「綠化地帶」

現存僅有四間屋宇，其中只有兩間是毗連着「綠化地帶」，除上訴人的申請外，其餘三間的私人花園申請已全部獲得解決。（下稱「第十二點」）

(8) 城規會將首次申請與續期申請混為一談，借此製造混淆的訊息，以擾亂視聽。（下稱「第十三點」）

(9) 城規會收到一份沒有提意見人姓名，沒有簽署，亦沒有註明提意見人職位的所謂「公眾意見書」。城規會應當不理會有關的公眾意見。（下稱「第十四點」）

(10) 在城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號的裁決內，其第 24 段的陳述是不正確的，其第 31 段和第 32 段的結論是不恰當的。（下稱「第十五點」）

(11) 在 445 號覆核申請聆訊時，[規劃署]代表向城規會作出了以下錯誤回應：

(a) 地政總署批出的短期租約是完全涵蓋上訴地點，而不是「上訴地點大部分的地方」。

(b) 該短期租約是沒有特定之期限，而不是有效期至 2013 年 6 月 30 日。（下稱「第十六點」）

(12) 上訴人在買入該豁免屋宇之前，上述地點已經鋪築硬地面和建設圍欄。由於上述的花園已經存在，另外硬地面及圍欄亦同時存在，所以上訴人保留此兩項，藉以保留花園之「現有用途」。（下稱「第十七點」）

- (13) 申請編號 A/NE-TK/202 及 205 就是基於「現有用途」獲批出規劃許可。（下稱「**第十八點**」）
- (14) 城規會在審批 445 號申請時剔除「現有用途」作為考慮因素，但荒謬的地方是即使能夠證明確認「現有用途」，上訴委員會亦無權作出裁決。（下稱「**第十九點**」）
- (15) 城規會應以規劃署總城市規劃師/城市設計及園境的意見，「從寬考慮」規劃申請。（下稱「**第廿點**」）
- (16) 上訴人以屋宇（新界豁免管制屋宇之附屬私人花園）賦予的權利，促請城規會對 445 號申請作出「豁免管制」。（下稱「**第廿一點**」）
- (17) 由於在提交續期申請編號 A/NE-TK/337 及 445 號申請時，已經有四份同類申請獲批准，加上上述的兩份申請的私人花園是「已經存在」及「沒有改變」，照正常法理及情理，上訴人有理由對上述的續期申請編號 A/NE-TK/337 號及 445 號申請有獲延續批准的合理期望。（下稱「**第廿二點**」）
- (18) 於 2007 年 11 月 30 日提出撤回申請編號 A/NE-TK/238 之前，上訴人及其配偶曾與城規會的鄧兆星博士就覆核申請編號 A/NE-TK/238 展開一次會議。在該次面談中，鄧兆星博士有如下陳述：「只要規劃申請獲得許可/批准，加上有遵守及履行當中的附有的條件，獲得批准續

期申請只是填下表格，準時遞交的 formality。」（下稱「第廿三點」）

- (19) 該私人花園與上訴人和地政總署所簽訂的短期租約第 1383 號的批准範圍是一致的，加上上訴人自 2005 年 5 月 1 日起繳交該租約租金至現在並無間斷，即其間已繳付接近十年的租約租金。故上訴人對編號 337 號及 445 號申請獲批有合理期望是合理的。（下稱「第廿四點」）

城規會的反對理由

10. 城規會的反對理由可概括如下：

- (1) 該私人花園用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。由於上訴人沒有提出有力的規劃理據，城規會認為沒有特別情況可從寬處理 445 號申請。
- (2) 上訴人沒有提出證據證明該私人花園是「現有用途」。況且，上訴委員會並沒有法權以決定該私人花園是否「現有用途」。城規會並援引*城市規劃上訴案件 2004 年第 1 號*§24、*1998 年第 11 號*§§4-8、*2000 年第 4 號*§§13 & 14 及 *2003 年第 17 號*§§28 & 29。
- (3) 處理本上訴時，雖然上訴委員會應作獨立規劃判斷，但城規會認為與此同時在沒有任何規劃環境改變的情況下（no change of planning circumstances），上訴委員會亦

應考慮其裁決與上一次上訴（即城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號）案的裁決的一致性。

- (4) 上訴人只是重述她之前（即城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號）的上訴理由，及堅持不會將私人花園的範圍減少至「鄉村式發展」範圍（見上訴文件冊 13001 及 14001 頁），城規會認為本上訴沒有與之前上訴案有不同的地方。

上訴聆訊

11. 上訴人在聆訊前提交了陳詞大綱，並在聆訊時遞交陳詞大綱（補充文件），以支持本上訴。城規會亦在聆訊前提交了陳詞大綱，反對本上訴。

12. 在 2014 年 10 月 13 日本上訴聆訊中：

- (1) 上訴人親自應訊和作證，她並沒有傳召其他證人。
- (2) 答辯人由署理高級政府律師陳玉清女士（下稱「陳女士」）代表，並傳召了規劃署沙田、大埔及北區規劃署署理高級城市規劃師劉志庭先生作證。
- (3) 劉志庭先生採納其證人陳述書為證供，並且口頭作供。

上訴委員會的裁決

I、一般法律原則

13. 上訴委員會必須在大綱圖的規範內行使酌情權（見 *International Trader Ltd. 訴 Town Planning Appeal Board & Anor* 案 [2009 年] 4 HKC 411 第 422 頁）。大綱圖的《註釋》明文述明《註釋》屬大綱圖的一部分，因此必須予以理會。雖然大綱圖的《說明書》明文述明《說明書》並非大綱圖的一部分，但不能不予理會，因為《說明書》屬重要考慮因素，即使城規會和上訴委員會不一定須要依循。與《說明書》一樣，《城規會規劃指引》屬重要考慮因素，即使城規會和上訴委員會不一定須要依循（上述原則見 *恒基兆業地產代理有限公司 訴 Lo Chai Wan* 案 [1997 年] HKLRD 258 第 267 頁）。

14. 大綱圖的《土地用途表》並無述明它並非大綱圖的一部分。《土地用途表》是刊載在大綱圖《註釋》之後，上訴委員會認為《土地用途表》為大綱圖或大綱圖《註釋》的一部分，因此必須予以理會。即使上訴委員會此項裁決有誤，上訴委員會亦認為《土地用途表》至少屬重要考慮因素，即使城規會和上訴委員會不一定須要依循。

15. 上訴委員會必須行使獨立規劃判斷（*exercise an independent planning judgment*），並可與城規會有不同意見（見 *恆基兆業地產代理有限公司 訴 Lo Choi Wan 案* [1997 年] HKLRD 258 第 266 頁 A）。上訴委員會可以用其意見替代城規會的意見，因為上訴聆訊一般較城規會覆核聆訊全面及深入（見 *城市規劃上訴案件 2005 年第 18 號*§51 及 *2011 年第 15 號*§18）。

II、 規劃意向

16. 由於上訴地點部分坐落於「綠化地帶」，部分坐落於「鄉村式發展」地帶，我們必須考慮在大綱圖的《土地用途表》及《說明書》所載有關「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
17. 根據大綱圖的《土地用途表》（見上訴文件冊 7020 頁），「綠化地帶」的規劃意向如下：

規劃意向

「此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。」

18. 根據大綱圖的《說明書》（見上訴文件冊 7035 頁），「綠化地帶」的規劃意向如下：

「9.9 綠化地帶（總面積：90.52 公頃）」

9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境，例如山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地和草木茂盛的土地，作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些具充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。對於必須先向城規會申請規劃許可的發展建議，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。」

19. 根據《城規會規劃指引編號 10》（見上訴文件冊 8001 至 8003 頁），相關的規劃評審準則可撮錄如下：

- (1) 按照一般推定，「綠化地帶」內不准進行發展；
- (2) 城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；
- (3) 關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，並與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居村

民的需求，申請可能會獲批准，但有關屋宇必須設有合適的排污設施及通道；及

- (4) 擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，或破壞周圍環境的景觀。

20. 根據大綱圖的《土地用途表》（見上訴文件冊 7007 頁），「鄉村式發展」地帶的規劃意向如下：

規劃意向

「此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用……」

21. 根據大綱圖的《說明書》（見上訴文件冊 7031 頁），「鄉村式發展」地帶的規劃意向如下：

9.2 鄉村式發展（總面積：70.32 公頃）

9.2.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使

發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益……」

22. 雖然鄉村式發展地帶的規劃意向，主要是供原居民興建新界豁免管制屋宇之用，並非用作私人花園，但由於該私人花園是附設於上訴人的該豁免屋宇內，故單就其坐落於鄉村式發展地帶的部分而言，技術上仍無須規劃許可¹。
23. 另一方面，由於上訴人的規劃申請是以該私人花園整體為對象，由於該私人花園部分坐落於「綠化地帶」，故仍需申請規劃許可²。

III、上訴委員會對上訴理由的裁決

24. 就上訴人提出的上訴理由（見裁決第 7 段至第 9 段），上訴委員會於下文逐點回應。
25. 就第一點而言，由於上訴人與城規會並無任何合約關係，故上訴人指稱城規會駁回 337 號之續期申請及 445 號的覆核申請是沒有尊重合約精神並不成立。

¹ 按大綱圖的《土地用途表》有關「鄉村式發展」第一欄，「鄉村式發展地帶」內的經常准許用途包括新界豁免管制屋宇。

² 按大綱圖的《土地用途表》有關「綠化地帶」第二欄，須先向城規會取得規劃許可，方可將「綠化地帶」用作屋宇（包括其毗連的私人花園）的用途。

26. 就第二點³而言，城規會主要是以不符合規劃意向為理由反對 445 號申請。由於維護規劃意向完全是由規劃署負責，故即使沒有其他政府部門對上訴人的規劃申請作出負面評價，第二點亦不構成有效上訴理由。
27. 就第三點⁴而言，大綱圖的《註釋》(3)訂明－「任何土地或建築物的用途，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖（包括中期發展審批地區圖）的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正……」。
28. 換言之，若上訴人能確立該私人花園為「現有用途」（existing use），她無須向城規會申請規劃許可。
29. 上訴委員會基於條例所限，不能對「現有用途」（existing use）作出裁決。根據條例第 17B 條，上訴委員會的職能只是覆核城規會就批准許可、有條件批准許可或拒絕批准許可所作的決定。一如上文所述，若上訴人能確立該私人花園為「現有用途」（existing use），她無須向城規會申請規劃許可。城規會亦不能就此作出

³ 城規會罔顧於過往六份申請書，分別 [A/NE-TK/202、205、238、244 及申請續期的 337 及 445 号均沒有接獲有關政府部門的負面評價。

⁴ 申請之花園於九零年七月一日前已經存在，而上訴人以「現有用途」及原狀提出 337 号續期申請及 445 号申請，卻遭城規會刻意漠視和剔出考慮之列是上訴人遭受到不公平和不合理的對待。

裁決。上訴委員會是在參考了多宗城市規劃上訴委員會的案件後
(包括城市規劃上訴案件 1998 年第 11 號§§4-8⁵、2000 年第 4 號
§§13&14⁶、2003 年第 17 號§§28&29⁷、2004 年第 1 號§24⁸、2010

-
- ⁵ 4. According to the Town Planning Ordinance,
“‘existing use’ (現有用途) in relation to a development permission area means a use
of a building or land that was in existence immediately before the publication in the
Gazette of notice of the draft plan of the development permission area.”
5. As we have explained to the appellant at the hearing of the appeal, we do not have the jurisdiction to
determine whether his claim that the use is an existing use is valid.
6. Our jurisdiction is limited by s.17B of the Town Planning Ordinance. Thus, we can only review
decisions by the Town Planning Board over whether any permission which may be granted under any
draft plan or approved plan should or should not be granted. In other words, if the appellant had been
refused temporary permission or had been granted temporary permission for less than 12 months, we
can decide whether any temporary permission should be granted, and for how long.
7. If the appellant wishes to establish his claim that the use is an existing use, he has to resort to the law
courts for a determination. If the appellant is correct that the use is an existing use, he does not have to
apply for temporary permission to the Town Planning Board.
8. However, unless his claim that the use is an existing use succeeds, he runs the risk of a prosecution
under the Town Planning Ordinance. Even so, under s.23(9) it is a defence to a prosecution, if the
appellant
“proves that -
(b) the development was an existing use, or in the case of land within an interim
development permission area, that the use of a building or land was in
existence immediately before publication in the Gazette of the notice of the
relevant plan of the interim development permission area;”
- ⁶ 13. At the appeal hearing the Appellant argued and sought to establish that open storage was an existing
use at the Site. According to section 1A of the Ordinance the phrase ‘existing use’ in relation to a
development permission area means a use of a building or land that was in existence immediately
before the publication in the Gazette of notice of the draft plan of the development permission area.
14. It was made clear by a differently constituted Appeal Board in TPA 11 of 1998 that the Town
Planning Appeal Board has no jurisdiction to determine a claim that the use of an appeal site is an
existing use. The Appeal Board’s jurisdiction is limited by s.17B of the Town Planning Ordinance. We
can only review decisions by the Town Planning Board determining whether any permission, which
may be granted under any draft plan or approved plan, should or should not be granted. If an
appellant wishes to establish a claim of existing use, he must apply to the courts for a determination.
If he is correct in his claim then he does not have to apply for permission from the Town Planning
Board.
- ⁷ 28. At the appeal hearing the Appellant argued and sought to establish that open storage was an existing
use at the site. According to section 1A of the Ordinance, the phrase ‘existing use’ in relation to a
development permission area means a use of a building or land that was in existence immediately
before the publication in the Gazette of notice of the draft plan of the development permission area.
According to the draft plan, the existing use of the site on 18 June 1993 was residential in nature. This
was ascertained after an aerial survey and a land use survey carried out by Survey Officers of the
Planning Department.
29. It was made clear by differently constituted Appeal Boards in TPA 11 of 1998 and TPA 4 of 2000 that
the Town Planning Appeal Board has no jurisdiction to determine a claim that the use of an appeal
site is an existing use. The Appeal Board’s jurisdiction is limited by section 17B of the Town Planning
Ordinance. We can only review decisions by the Town Planning Board determining whether any
permission, which may be granted under any draft plan or approved plan, should or should not be
granted. If an appellant wishes to establish a claim of existing use, he must apply to the courts for a

年第 4 號§109&111⁹及 2010 年第 12 號§§12&13¹⁰)，作出上述裁決。

30. 上訴委員會重申我們沒有對該私人花園是否「現有用途」(existing use)作出裁決，我們亦不會對上訴人能否確立「現有用途」(existing use)表示任何意見。上訴人應尋求獨立法律意見。然而，城市規劃上訴委員會並不是確立「現有用途」(existing use)的合適地方。

determination. If he is correct in his claim then he does not have to apply for permission from the Town Planning Board.

⁸ 24. *It is, however, outside the jurisdiction of both the TPB and the Town Planning Appeal Board to determine an appellant's claim that the use of an appeal site is an existing use. This was made clear by differently constituted Appeal Boards in TPA 11 of 1998, TPA 4 of 2000 and TPA 17 of 2003. The Appeal Board's jurisdiction is limited by section 17B of the Town Planning Ordinance. We can only review decisions by the Town Planning Board determining whether any permission, which may be granted under any draft plan or approved plan, should or should not be granted. If an appellant wishes to establish a claim of existing use, he must apply to the courts for a determination. If he is correct in his claim then he does not have to apply for permission from the Town Planning Board.*

⁹ 109. *In TPA No. 11 of 1998, the Appeal Board then constituted ruled that the Town Planning Appeal Board has no jurisdiction to determine a claim that the use of an appeal site is an existing one. The Appeal Board's jurisdiction is limited by section 17B of the TPO. The Appeal Board can only review decisions by the TPB determining whether any permission, which may be granted under any draft plan or approved plan, should or should not be granted. If the Appellant wishes to establish a claim of existing use, she must apply to the courts for a determination. If she is correct in her claim then she does not have to apply for permission from the TPB.*

111. *The Appeal Board finds that it is outside the jurisdiction of both the TPB and the Appeal Board to determine a claim that the use of part of the Appeal Site by the Appellant is an existing use.*

¹⁰ 12. 本上訴委員會基於《城市規劃條例》所限，不能對「現有用途」(existing use)作出裁決。本上訴委員會的職能只是覆核城規會就批准許可、有條件批准許可或拒絕批准許可所作的決定。一如上文所述，若上訴人能確立「現有用途」(existing use)，他無須向城規會提出申請。城規會亦不能就此作出裁決。本上訴委員會已參考了多宗城市規劃上訴委員會的個案(城市規劃上訴編號 11/1998, 4/2000, 17/2003 及 1/2004)。

13. 因此，本上訴委員會雖然信納上訴地點於 1990 年或以前已用作汽車維修工場，但不能也不會就「現有用途」(existing use)是否被確立作出裁決。本上訴委員會在討論此個案時只會把上訴地點於 1990 年或以前已用作汽車維修工場這個因素予以考慮。簡言之，本上訴委員會仍要考慮是否讓已存在多時的用途繼續以臨時性質延續多三年。

31. 就第四點¹¹而言，除裁決第 7 段至第 9 段所羅列的上訴理由外，上訴人附上的文件並無其他重要上訴理由。
32. 就第五點¹²而言，根據城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號裁決內的第 3 段及其註釋 1（見上訴文件冊 10002 頁），就其中最近期的申請（即申請編號 A/NE-TK/244），城規會並無表示該私人花園符合「綠化地帶」的規劃意向，相反只表示是作出暫時容忍，及強調批出的許可屬於臨時性質：

「3. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)上次於 2008 年 2 月 22 日批准在上訴地點作相同用途的申請(編號 A/NE-TK/244)，但明確規定有關許可屬臨時性質，有效期為三年¹¹。

.....

¹¹ 在 2008 年 2 月 22 日給上訴人的信件（檔號 TPB/A/NE-TK/244）中，城規會述明，「城規會亦同意告知你：

(a) 批給的許可屬臨時性質，有效期為三年，

以便日後可騰出申請地點內屬「鄉村式發

¹¹ 其他的上訴理由詳列於附上的文件共四份。

¹² 上訴人不同意覆核遭城規會駁回的兩個原因。理據是：申請編號[A/NE-TK/202、205、206、238、240、244]均獲得小組委員會批給規劃許可。此即表示申請書的規劃理據已經符合「綠化地帶」的規劃意向。上述六項申請除了是已經符合「綠化地帶」的規劃意向，亦同時反映上訴人之 445 號申請只是延續過往的申請，所以若此申請獲得批准，是不會立下不良先例，因為先例之定義於第七次及第八次之申請中被套用似乎不大合適和不大合用。

展」地帶部分的土地作發展小型屋宇之用，而該地點內屬「綠化地帶」部分的土地則可恢復原狀，以配合四周綠化的自然環境 ...」。

33. 上訴人並無提供任何證據，證明城規會是以該私人花園符合「綠化地帶」的規劃意向，批出較早前申請編號 A/NE-TK/202、205、206、238 及 240 的臨時規劃許可。事實上，申請編號 A/NE-TK/206 及 240 並非涉及該私人花園的申請，而是有關毗連該私人花園的另一私人花園的申請。
34. 就編號 A/NE-TK/202 的申請而言，上訴委員會接納劉志庭先生證人陳述書內的證供，信納小組委員會當時只是從寬考慮該宗申請，從寬理由包括侵佔「綠化地帶」的佔地較少，故此短暫容忍上訴地點用作臨時私人花園，於 2006 年 2 月 17 日批出為期三年的臨時規劃許可，但卻並無表示該私人花園符合「綠化地帶」的規劃意向。
35. 雖然小組委員會在從寬考慮後，已就編號 A/NE-TK/202 的申請批出為期三年的臨時規劃許可，但上訴人仍然不斷就該私人花園向城規會提出規劃申請。由於條例並無禁止上訴人不斷提出申

請，故小組委員會相繼於 2006 年 5 月 19 日及 2007 年 9 月 14 日分別就編號 205 及 238 的申請批出另外兩個為期三年的規劃許可。編號 A/NE-TK/202 及 205 的臨時規劃許可，最終因上訴人未有履行附帶條件而被城規會撤銷。至於編號 A/NE-TK/238 的臨時規劃許可，上訴人聲稱是她自行撤回。不爭的事實是，只有申請編號 A/NE-TK/244 的三年臨時規劃許可是上訴人唯一真正落實的臨時規劃許可。三年臨時規劃許可的起始日期，因上訴人的不斷申請，已由原先申請編號 A/NE-TK/202 的 2006 年 2 月 17 日推延至申請編號 A/NE-TK/244 的 2008 年 2 月 1 日。換言之，上訴人的不斷申請，已變相將上訴人取得臨時規劃許可的年期由三年增加至約五年，額外多了約兩年的時間。另一不爭的事實是，當申請編號 A/NE-TK/244 的臨時規劃許可到期後，城規會再沒有批准上訴人續期或批出新的規劃許可，故分別駁回上訴人申請編號 A/NE-TK/337 的續期申請及 445 號的新申請。

36. 至於編號 A/NE-TK/206 及 240 的申請，它們並非由上訴人提出，而是同區的同類申請。就該等申請，批出的均是為期三年的臨時規劃許可。編號 A/NE-TK/206 的臨時規劃許可最終因申請人未有履行附帶條件而被城規會撤銷。

37. 綜合以上原因，上訴委員會不同意過往成功取得臨時規劃許可，等同確認該私人花園符合「綠化地帶」的規劃意向。因此，第五點並不構成有效上訴理由。
38. 就第六點¹³而言，毗連上訴地點的「綠化地帶」已符合「綠化地帶」的規劃意向，並不同上訴地點內的「綠化地帶」已符合其規劃意向，或可因此被免除符合其規劃意向的要求，故此並不構成有效上訴理由。
39. 就第七點¹⁴而言，雖然該私人花園內的「綠化地帶」佔地較少，但仍有約 20 平方米。上訴人亦已受惠於該地帶的較小面積，曾獲從寬批出臨時規劃許可。由上文第 32 段引述城規會在 2008 年 2 月 22 日發出的信函可見，批出臨時規劃許可的目的並非是令該私人花園常態化，相反是希望該私人花園「綠化地帶」部分最終能恢復原狀，以配合四周綠化的自然環境，符合其規劃意向。另一方面，即使剔出該「綠化地帶」部分，該私人花園的面積仍有約 156 平方米，並不會嚴重影響上訴人享受該私人花園。第七點並不構成有效上訴理由。

¹³ 毗連上訴地點的「綠化地帶」，正好已經具備天然地理環境，在現場極目望向該「綠化地帶」，只能單一望到林地和草木茂盛的土地，足以發揮規劃意向。

¹⁴ 上訴地點佔地只有約 27.5 平方米，其中包括一條排水道。根據一般常理，排水道的規劃用途不會被改變，以此假設將排水道剔出規劃範圍，則該可規劃範圍更可能少於 20 平方米。

40. 第八點¹⁵及第九點¹⁶性質相近，可一併處理。由於編號 A/NE-TK/202、205 及 238 的申請均獲批三年的臨時規劃許可，加上更正「綠化地帶」面積後，編號 A/NE-TK/244 的申請亦同樣獲批三年的臨時規劃許可，上訴人並沒有因為「綠化地帶」曾被錯誤加大 12 平方米而蒙受損失。況且，被駁回的編號 A/NE-TK/337 及 445 的申請是採用正確的「綠化地帶」面積。第八點及第九點均不構成有效上訴理由。

41. 就第十點¹⁷而言，有關「現有用途」，上文第 29 及 30 段已說明此論點並不構成有效上訴理由。有關沒有該區居民反對意見一點，就公眾意見而言，城規會收到一份由 **Designing Hong Kong Limited** 提交的反對意見，理由是私人花園不符合「綠化地帶」的規劃及環境，對公眾並無帶來得益。第十點並不構成有效上訴理由。

¹⁵ 編號 A/NE-TK/238 這宗申請的規劃許可並非遭城規會撤銷，而是上訴人基於政府部門所提供的資料有誤而自行撤回。正因如此，上訴人才提交另一宗新的申請（編號 A/NE-TK/244）。此舉將該私人花園的申請面積由錯誤的 195 平方米更正為正確的 183 平方米。此 12 平方米的差異面積被錯誤地納入編號 A/NE-TK/202、205 及 238 的花園面積並將此歸納至「綠化地帶」範圍，以致將申請的「綠化地帶」範圍錯誤地擴大。城規會所犯之錯誤是不合理及引致評審對上述三份申請產生不必要的誤解。

¹⁶ 城規會不恰當地把申請編號 A/NE-TK/202、205 及 238 涉及的「綠化地帶」加大至約兩倍之面積，但就此沒有作出任何澄清或道歉，此舉累積所及，令人質疑對上訴人的申請構成不公平。

¹⁷ 該私人花園已經存在近 30 年，而且在上訴人的所有申請及續期申請的過程中，沒有接獲該區的居民對花園的「綠化地帶」作出投訴。

42. 就第十一點¹⁸而言，編號 A/NE-TK/202、205、238 及 244 的申請均只獲批臨時規劃許可。除編號 A/NE-TK/244 的申請外，編號 A/NE-TK/202、205 及 238 的獲批申請均因上訴人沒有履行規劃許可附帶條件或自行撤回申請等原因而被撤銷或撤回。只有編號 A/NE-TK/244 的申請所獲批的三年臨時規劃許可是上訴人唯一真正落實的臨時規劃許可。編號 A/NE-TK/337 的申請乃是上訴人第一宗因臨時規劃許可到期而提出的續期申請，獲批會產生臨時許可常態化及長期容許私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向的不良先例。上訴人亦已就編號 A/NE-TK/337 的續期申請被駁回，先後申請覆核及上訴，但均先後被城規會及上訴委員會駁回。根據條例第 17 條第(9)款，上訴委員會就任何上訴所作的決定是最終決定。至於 445 號申請，則是上訴人在編號 A/NE-TK/337 的續期申請上訴被駁回以後提出的新申請，但上訴人卻沒有提出新的理由支持該申請，獲批亦會產生臨時許可常態化及長期容許私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向的不良先例。由於該私人花園「綠化地帶」的部分鋪築硬地面並建有圍欄，不良影響亦較嚴重。第十一點並不構成有效上訴理由。

¹⁸ 申請編號 A/NE-TK/202、205、238 及 244 共四份申請都獲得規劃許可。既然早有四份申請獲得許可，實難理解第五份及第六份(即續期申請編號 A/NE-TK/337 及 445 號申請)會被歸納為「立下不良先例」。

43. 就第十二點¹⁹而言，陳女士在聆訊時指出「該區」並不單指上訴人所述的同區，可包括其他同類型區分。就不良先例一點，城規會的反對理由明顯是針對「該區」。另一方面，上訴委員會同意不良先例的影響範圍並不局限於該區，而是遍及其他同類型區分。上訴委員會必須行使獨立規劃判斷（*exercise an independent planning judgment*）並可與城規會有不同意見（見*伍基兆業地產代理有限公司 訴 Lo Choi Wan 案* [1997年] HKLRD 258 第 266 頁 A）。上訴委員會可以用其意見替代城規會的意見，因為上訴聆訊一般較城規會覆核聆訊全面及深入（見*城市規劃上訴案件 2005 年第 18 號*§51 及 *2011 年第 15 號*§18）。上訴委員會在行使獨立規劃判斷後，認為不良先例的影響範圍自然地可延伸到其他有屋宇毗連「綠化地帶」的區分，並不局限於該豁免屋宇及其毗鄰三間屋宇坐落的區分。第十二點並不構成有效上訴理由。
44. 就第十三點²⁰而言，城規會駁回 445 號申請的理由與該申請屬首次或續期申請並無重大關連。城規會主要是以該私人花園不符規劃意向而駁回申請。第十三點並不構成有效上訴理由。

¹⁹ 與 445 號申請的同類申請是不可能同區出現，所以不會構成「累積影響」該區之說。毗鄰該區「綠化地帶」現存僅有四間屋宇，其中只有兩間是毗連着「綠化地帶」，除上訴人的申請外，其餘三間的私人花園申請已全部獲得解決。

²⁰ 城規會將首次申請與續期申請混為一談，借此製造混淆的訊息，以擾亂視聽。

45. 就第十四點²¹而言，該反對公眾意見書是由一間名為 **Designing Hong Kong Limited** 的公司提出，並非沒有提意見人的姓名。雖然該意見書沒有簽署，但有上述公司的詳細地址、電話及傳真號碼。上訴委員會不同意城規會應當不理會該公眾意見書。第十四點並不構成有效上訴理由。
46. 就第十五點²²而言，上訴委員會重申根據條例第 17 條第(9)款，上訴委員會就任何上訴所作的決定是最終決定。況且，城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號裁決第 24 段有關在該私人花園舉行盆菜宴的陳述與 445 號申請被駁回並無重要關連。至於上述上訴案件裁決第 31 段和第 32 段就該私人花園並不符合「綠化地帶」的規劃意向及批准申請會立下不良先例的結論，本上訴委員會在行使獨立規劃判斷後，認同該兩點亦適用於駁回 445 號申請。上述上訴案件裁決第 31 段提及該私人花園並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向的結論與 445 號申請被駁回並無重要關連。第十五點並不構成有效上訴理由。

²¹ 城規會收到一份沒有提意見人姓名，沒有簽署，亦沒有註明提意見人職位的所謂「公眾意見書」。城規會應當不理會有關的公眾意見。

²² 在城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號的裁決內，其第 24 段的陳述是不正確的，其第 31 段和第 32 段的結論是不恰當的。

47. 就第十六點²³而言，規劃署代表的回應不論是否對錯，與 445 號申請被駁回並無重要關連。上訴委員會在知悉上述錯誤後，亦不同意上述申請應因此而被接納。第十六點並不構成有效上訴理由。
48. 第十七點²⁴實質是以「現有用途」作為上訴理由。上文第 29 及 30 段已說明上訴委員會不能對「現有用途」作出裁決。
49. 就第十八點²⁵而言，上訴人的引述，只證明該私人花園是已經存在的，並非證明 AN/NE-TK/202 及 205 的申請是基於「現有用途」獲批。況且，「現有用途」是由法庭裁決，城規會及上訴委員會均無權就「現有用途」作出裁決（見*城市規劃上訴案件 2004 年第 1 號*§24 及*2010 年第 4 號*§111）。第十八點並不構成有效上訴理由。
50. 就第十九點²⁶而言，「現有用途」是由法庭裁決，城規會及上訴委員會均無權就「現有用途」作出裁決。上訴委員會理解這個法

²³ 在 445 號覆核申請聆訊時，規劃署代表向城規會作出了以下錯誤回應：

(a) 地政總署批出的短期租約是完全涵蓋上訴地點，而不是「上訴地點大部分的地方」。

(b) 該短期租約是沒有特定之期限，而不是有效期至 2013 年 6 月 30 日。

²⁴ 上訴人在買入該豁免屋宇之前，上述地點已經鋪築硬地面和建設圍欄。由於上述的花園已經存在，另外硬地面及圍欄亦同時存在，所以上訴人保留此兩項，藉以保留花園之「現有用途」。

²⁵ 申請編號 AN/NE-TK/202 及 205 就是基於「現有用途」獲批出規劃許可。

²⁶ 城規會在審批 445 號申請時剔除「現有用途」作為考慮因素，但荒謬的地方是即使能夠證明確認「現有用途」，上訴委員會亦無權作出裁決。

律原則會對上訴人產生不便，但並非荒謬，這只是權限的分工。

第十九點並不構成有效上訴理由。

51. 就第廿點²⁷而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境只是就景觀方面表示沒有進一步意見。但城市規劃側重規劃遠多於景觀，規劃署因該私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向提出的反對意見，是判斷規劃許可申請的更重要考慮因素。在考慮過景觀方面的非負面意見後，城規會仍然駁回申請，是可以理解，並無不當。第廿點並不構成有效上訴理由。

52. 就第廿一點²⁸而言，按大綱圖的《土地用途表》有關「綠化地帶」第一欄，「綠化地帶」的經常准許用途並不包括新界豁免管制屋宇或其附屬花園。相反，按大綱圖的《土地用途表》有關「綠化地帶」第二欄的規定，上訴人需要在取得規劃許可後方可將「綠化地帶」用作附屬於屋宇的私人花園的用途。第廿一點並不構成有效上訴理由。

²⁷ 城規會應以規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，「從寬考慮」規劃申請。

²⁸ 上訴人以屋宇（新界豁免管制屋宇之附屬私人花園）賦予的權利，促請城規會對445號申請作出「豁免管制」。

53. 就第廿二點²⁹而言，上文第 32 至 37 段已清楚闡明上訴委員會不同意過往成功取得臨時規劃許可，等同確認該私人花園符合「綠化地帶」的規劃意向。第廿二點並不構成有效上訴理由。
54. 就第廿三點³⁰而言，單憑上訴人一方的傳聞證據（*hearsay evidence*），不足以證明鄧兆星博士曾表達該番看來頗不尋常的言論。況且，鄧兆星博士並不能代表城規會。在編號 A/NE-TK/337 號的續期申請、覆核及上訴均被駁回後，上訴人理應清楚明白續期申請並非一項簡單的程序。由於 445 號申請是在編號 A/NE-TK/337 號的續期申請、覆核及上訴均被駁回後才提出，上訴人在提出該申請時，理應清楚明白該申請無論其性質是續期還是一般申請，均並非一項簡單的程序。第廿三點並不構成有效上訴理由。
55. 就第廿四點³¹而言，上訴委員會重申裁決第 32 至 37 段已清楚闡明上訴委員會不同意過往成功取得臨時規劃許可，等同確認該私

²⁹ 由於在提交續期申請編號 A/NE-TK/337 及 445 號申請時，已經有四份同類申請獲批准，加上上述的兩份申請的私人花園是「已經存在」及「沒有改變」，照正常法理及情理，上訴人有理由對上述的續期申請編號 A/NE-TK/337 號及 445 號申請有獲延續批准的合理期望。

³⁰ 於 2007 年 11 月 30 日提出撤回申請編號 A/NE-TK/238 之前，上訴人及其配偶曾與城規會的鄧兆星博士就覆核申請編號 A/NE-TK/238 展開一次會議。在該次面談中，鄧兆星博士有如下陳述：「只要規劃申請獲得許可/批准，加上有遵守及履行當中的附有的條件，獲得批准續期申請只是填下表格，準時遞交的 *formality*。」

³¹ 該私人花園與上訴人和地政總署所簽訂的短期租約第 1383 號的批准範圍是一致的，加上上訴人自 2005 年 5 月 1 日起繳交該租約租金至現在並無間斷，即其間已繳付接近十年的租約租金。故上訴人對編號 337 號及 445 號申請獲批有合理期望是合理的。

人花園符合「綠化地帶」的規劃意向。因此，上訴委員會並不同意上訴人對編號 A/NE-TK/337 的續期申請獲批有合理期望。

56. 上訴人應清楚明白，在城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號中，下列駁回編號 A/NE-TK/337 續期申請的重要上訴理據現在仍然繼續適用，並無任何轉變：

「23. 我們已審慎考慮上訴人和答辯人提出的所有論點/理由、陳詞和證供(不論是口頭或書面的)。我們認為：

- (i) 上訴地點已劃為「綠化地帶」，理應在自然環境中予以保存。把上訴地點改作一個供上訴人及其家人享用的私人花園，與「綠化地帶」的規劃意向背道而馳。
- (ii) 在上訴地點鋪築硬地面，做法並不恰當。
- (iii) 私人花園(坐落於政府土地)的面積為 184 平方米，較豁免屋宇的覆蓋範圍大兩倍以上。上訴人並沒有提出充分理據，以支持繼續侵佔「綠化地帶」的做法。」

57. 在上述上訴被駁回後，地政總署大埔地政專員曾致函上訴人（見上訴文件冊 13001 頁），表明地政總署不能讓她繼續租賃「綠化地帶」的範圍，並請她考慮只租賃「鄉村式發展」地帶部分：

「本處收到城市規劃委員會於 2012 年 11 月 27 日的通知，你的規劃申請（編號：A/NE-TK/337）已於 2012 年 9 月 21 日否決。因此本處不能繼續你租賃目前短期租約第 1383 號內位於劃定為「綠化地帶」的範圍，但可考慮將其餘在「鄉村式發展用途區」部分繼續批給你作花園短期租約，大約位置在附圖粉紅色位置（面積有待測量核實）。

敬請考慮上述修改並回覆你是否同意或打算放棄租賃標題短期租約，並於本信發出一個月內填妥隨函的回覆表，以便本處進一步跟進。」

58. 可惜，上訴人對地政總署的好意並不領情；並在客觀上毫無理據的情況下，向大埔地政專員作出以下回覆（見上訴文件冊 14001 頁）：

「我們決定會繼續租賃短期租約第 1383 號，並於 2013 年初提交原有租約範圍之根據[條例]第 16 條遞交的許可申請。」

59. 上訴人在上述情況下提出 445 號申請，理應清楚明白該申請表面上並無合理勝算機會。第廿四點並不構成有效上訴理由。
60. 要補充的是，除 445 號申請是以該私人花園整體為對象外，在 445 號覆核申請聆訊中，城規會主席特別詢問上訴人會否考慮把該私人花園的範圍後移至「鄉村式發展」地帶內（見上訴文件冊 2007 頁）。但上訴人表明不會把位於「綠化地帶」內的那部分地方剔出該私人花園的範圍。故此上訴委員會亦必須考慮該私人花園是否符合「綠化地帶」的規劃意向。
61. 基於以下原因，上訴委員會同意該私人花園不符合「綠化地帶」的規劃意向：
- (1) 該私人花園鋪築了硬地面（上訴人並無爭議此事實）；
 - (2) 該私人花園加建了圍欄（上訴人並無爭議此事實）；
 - (3) 該私人花園把「綠化地帶」內的天然地理環境改變為人工化的環境；
 - (4) 該私人花園是作私人用途的私人花園，但「綠化地帶」規劃意向內所指的「靜態康樂場地」是指作公共用途的靜態康樂場地（見*城市規劃上訴案件 2010 年第 19 號*§ 26）；

- (5) 即使上訴人購入有關地點時，天然草木已被清除，但這改變不了該私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向的事實；
- (6) 即使上訴人保留硬地面及圍欄是為了保留「現有用途」，但這改變不了該私人花園不符合「綠化地帶」規劃意向的事實；及
- (7) 並無任何合理因由令上訴委員會不依循大綱圖的《土地用途表》及《說明書》，以及《城規會規劃指引編號 10》。
62. 每宗規劃申請均須按其本身的事實及個別情況作出考慮。申請如有規劃優點，便會立下良好而非不良的先例。
63. 然而，就本案而言，上訴人沒有提出有力的規劃理據，足以支持該私人花園偏離「綠化地帶」的規劃意向。除鋪築了硬地面與毗連郊野格格不入外，現時該處環境亦不美觀，對周邊環境沒有美化作用，加建了的圍欄亦令公眾人士無法享用該「綠化地帶」部分。
64. 要特別指出的是，該豁免屋宇除「綠化地帶」內的土地外，還有一大片佔地 156 平方米在「鄉村式發展」地帶內的土地亦已闢作私人花園之用。上訴人卻仍然堅持把最貼近樹林的「綠化地帶」

內的土地包括在 445 號申請內。因此，雖然該私人花園所佔的「綠化地帶」土地面積比較細小，我們在審視本上訴的規劃優點時，仍必須非常謹慎。我們認為批准這宗申請會立下不良先例。若其他有屋宇毗連「綠化地帶」的同類申請均獲批准，累積影響所及，其他相關的同類型區分的天然環境質素將會下降。即使該等屋宇已有「鄉村式發展」地帶土地闢作私人花園，亦不能避免其更貼近郊野的「綠化地帶」部分會被侵佔闢作私人花園。

結論

65. 我們信納該私人花園並不符合「綠化地帶」的規劃意向。再者，該私人花園的規劃優點不足以令當局偏離上訴地點的規劃意向。批准這宗申請，會為其他有屋宇毗連「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。我們裁決駁回上訴。

訟費

66. 城規會在結案陳詞時口頭提出訟費申請。在上訴聆訊時，上訴人對城規會的訟費申請沒有作出具體回應。
67. 按條例第 17B 條第(8)(c)款，在完成出席上訴各方的陳詞後，上訴委員會可將其認為是在準備和提出上訴中所合理地附帶引起的訟費判給某一方。

68. 儘管如此，根據過往案例，上訴委員會一般的做法是不會要求敗訴一方承擔勝訴一方的訟費。
69. 另一方面，本上訴背景特殊，特別是上訴人在上訴地點的同類上訴，即城市規劃上訴案件 2011 年第 9 號，已在 445 號申請作出前被駁回。
70. 為公平起見，上訴委員會認為要先讓雙方充分行使申述機會後才對訟費申請作出裁決。上訴委員會提醒上訴人不要對城規會的訟費申請掉以輕心，要充分把握申述機會。
71. 就城規會的訟費申請，上訴委員會現作出如下指示：
- (1) 城規會須於 21 天內向上訴委員會及上訴人提交申請訟費書面陳詞及典據列表，並提供所申請訟費的細項和金額的詳情；及
 - (2) 上訴人須於收到城規會書面陳詞及典據列表後 21 天內向上訴委員會及城規會提交反對訟費申請書面陳詞及典據列表。
72. 上訴委員會在收到上述書面陳詞及典據列表後，才對城規會的訟費申請作出裁決。

(已簽署)

費中明先生，JP
(主席)

(已簽署)

陳凱豐先生
(委員)

(已簽署)

何智諾先生
(委員)

(已簽署)

陶嘉穎女士
(委員)

(已簽署)

謝志明先生
(委員)