

城市規劃上訴委員會

城市規劃上訴個案編號：2024 年第 1 號

有關

黃家傑先生 (Wong, Oliver Ka Kit)

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

上訴委員會	： 魏月萍大律師	(主席)
	陳慶輝大律師	(委員)
	陳祖聲建築師	(委員)
	林永強工程師	(委員)
	蘇穎筠測量師	(委員)

列席者	： 李美儀女士	(秘書)
-----	---------	------

代表	： 黃玉榮先生(代表上訴人)
----	----------------

律政司政府律師陳映其女士
(代表答辯人於2025年5月7日出席聆訊)

律政司政府律師周活恩女士
(代表答辯人於2025年5月7日出席聆訊)

律政司政府律師葉樞琨先生
(代表答辯人於2025年12月10日出席聆訊)

聆訊日期	： 2025年5月7日及12月10日
------	--------------------

書面結案陳詞 ： 上訴人的書面結案陳詞(2026年1月26日)
 答辯人的書面結案陳詞(2026年1月28日)

書面回應 ： 上訴人的書面回應(2026年2月9日)
 答辯人的書面回應(2026年2月11日)

裁決日期 ： 2026年8月3日

判決書

A. 序言

1. 本案上訴人黃家傑先生 (Wong, Oliver Ka Kit)¹ (下稱「上訴人」) 於2023年11月15日，根據《城市規劃條例》(香港法例第131章) (下稱「城規條例」) 第16條向城市規劃委員會 (下稱「城規會」) 申請規劃許可 (申請編號: A/NE-LT/762) (下稱「該規劃許可申請」)，以便在新界大埔林村麻布尾村丈量約份第 8 約地段第 623 號之餘段 (Lot 623 RP in DD 8) (下稱「上訴地點」) 興建一幢屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇) (下稱「擬建小型屋宇」)。
2. 於2024年1月12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」) 經審議後否決該規劃許可申請 (下稱「該決定」)。理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；(下稱「否決理由一」) 以及

(b) 大芒輦及麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。(下稱「否決理由二」)」²

¹ 見上訴文件夾HB(2)第1049頁 - 規劃許可申請表格[證物R1]

² 見上訴文件夾HB(2)第1091頁 - 摘自2024年1月12日舉行的小組委員會會議記錄[證物R1]

3. 其後，於2024年2月16日，上訴人根據城規條例第17(1)條向城規會申請覆核該決定(下稱「該覆核申請」)³。城規會於2024年4月26日以相同理由駁回該覆核申請(下稱「該覆核決定」)⁴。
4. 於2024年6月6日，上訴人根據城規條例第17B(1)條，就該覆核決定向上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員會」)提出上訴⁵。
5. 上訴人授權黃玉榮先生代其處理本上訴案⁶。於2025年5月7日及同年12月10日，黃玉榮先生代表上訴人出席上訴聆訊，並以證人身份作供。另外，上訴人在其上訴通知書中表示，麻布尾村村長梁榮華先生乃其事實證人，然而，梁榮華先生未有出席上訴聆訊作證⁷。
6. 答辯人由兩位律政司政府律師陳映其女士及周活恩女士代表出席於2025年5月7日展開的上訴聆訊，其後在2025年12月10日，答辯人改由另一位律政司政府律師葉樞琨先生代表出席續審聆訊；答辯人並傳召政府規劃署沙田、大埔及北區規劃處高級城市規劃師/大埔1 劉家榮先生出席上訴聆訊作證。

³ 見上訴文件夾HB(2)第1096-1097頁[證物R1]

⁴ 見上訴文件夾HB(2)第2004-2005頁 - 摘自2024年4月26日舉行的城規會會議記錄第65段[證物R2] 及上訴文件夾HB(2)第3001-3002頁[證物R3]

⁵ 見上訴文件夾HB(2)第4002頁[證物R4]

⁶ 見上訴文件夾HB(2)第4001頁第3段[證物R4]

⁷ 見上訴文件夾HB(2)第4002頁第7段[證物R4] 及上訴文件夾T1 - 2025年5月7日的聆訊謄本第76頁A-H行

B. 非正審事宜

7. 於2025年5月7日上訴聆訊展開之始，上訴委員會處理了下列兩項非正審事宜:-

(a) 上訴人逾期遞交書面開案陳詞，並欲提交進一步資料；
及

(b) 答辯人質疑上訴人在其2025年2月21日的證人陳述書⁸及2025年3月22日的書面回應⁹中提出新的上訴理據，並且就此事提出反對。

8. 上訴委員會曾承諾將會在其判決書中交代上述兩項非正審事宜的裁決及理由，上訴委員會在此將其裁決及理由闡述如下。

(a) 上訴人逾期遞交書面開案陳詞，並欲提交進一步資料

9. 根據上訴委員會於2024年9月13日作出的書面指示，上訴人及答辯人如欲提交書面開案陳詞及典據列表，雙方需於2025年4月16日或之前向上訴委員會提交並向對方送達該些文件。同時，上訴委員會指示雙方，未經上訴委員會事先許可，各方不得提交及送達額外證人陳述書、文件及任何進一步資料。

10. 但上訴委員團(城市規劃)秘書(下稱「秘書處」)及答辯人卻於2025年4月30日才收到上訴人代表的書面開案陳詞(下稱「該上訴人的書面開案陳詞」)¹⁰。同日，秘書處及答辯人收到由上訴人(或上訴人代表)提供的十幅照片及一頁名為「申請地段現況及附

⁸ 見上訴文件夾HB(1)

⁹ 見上訴文件夾HB(4)

¹⁰ 見上訴文件夾AO(1)，該上訴人的書面開案陳詞的日期是2025年4月28日

近環境圖(1)(2)」的文件(下稱「**該些進一步資料**」)。

11. 於2025年5月7日的聆訊中，上訴人代表承認未有遵守上訴委員會的書面指示，逾期提交書面開案陳詞¹¹。至於**該些進一步資料**，上訴人代表指「**應該呢啲相佢哋係前段時間已經有嘞嘢**」及「**呢啲新嘅相就係我係補充落去，佢根本已經上一個 - 以前交個啲圖片已經有晒呢啲圖片喺度㗎嘞**」¹²。
12. 答辯人反對上訴人提交該上訴人的書面開案陳詞及**該些進一步資料**。答辯人指**該些**照片屬於新的照片；並指上訴人或上訴人代表均未有向上訴委員會作出申請，以准許他提交該上訴人的書面開案陳詞及**該些進一步資料**¹³。
13. 經審閱後，上訴委員會發現上述十幅照片當中，編號第7幅的照片與上訴人在2025年2月21日所提交的一幅照片(證物A8(a))相同¹⁴，故此，上訴委員會認為上訴人無需重複提交該幅照片。
14. 其餘九幅照片屬於全新的照片，有別於上訴人較早前依照上訴委員會的指示妥為存檔的照片，正如上訴人代表所述「呢啲新嘅相就係我係補充落去」[底線後加]。鑑於答辯人缺乏合理及充份時間核實和研究該九幅照片所示之場景及該頁名為「**申請地段現況及附近環境圖(1)(2)**」的內容，以及準備所需之回應，上訴委員會認為若容許上訴人提交該九幅照片及該頁名為「**申請地段現況及附近環境圖(1)(2)**」的文件會對答辯人造成不公。
15. 再者，上訴人代表指「**以前交個啲圖片已經有晒呢啲圖片喺度㗎嘞**」。若上訴人代表所言屬實，則無需重複提交相同或類同的照

¹¹ 見上訴文件夾T1 - 2025年5月7日的聆訊謄本第5頁R-V行

¹² 見上訴文件夾T1 - 2025年5月7日的聆訊謄本第34頁U行及第35頁D行

¹³ 見上訴文件夾T1 - 2025年5月7日的聆訊謄本第3頁U行至第4頁H行

¹⁴ 見上訴文件夾HB(1) - [證物A8(a)]

片。上訴委員會能夠參考上訴人已妥為存檔的照片處理這宗上訴案。

16. 有見及此，上訴委員會拒絕批准上訴人提交該些進一步資料。

17. 至於該上訴人的書面開案陳詞，上訴委員會拒絕批准將其存檔為上訴人的書面開案陳詞，但認為該上訴人的書面開案陳詞可被接納作為上訴人的口頭開案陳詞發言稿，並將之存檔。理由如下：

(1) 在該上訴人的書面開案陳詞的開端，上訴人代表註明「我現就是項聆訊作出開案陳詞，主要仍希望對答辯人的開案陳詞¹⁵之某些點項作出回應」；

(2) 上訴委員會認同答辯人所指，截至2025年5月7日聆訊當日，上訴人及上訴人代表均沒有向上訴委員會作出申請，以容許其逾期提交該上訴人的書面開案陳詞。但上訴委員會認為，無論上訴人或上訴人代表有否提出該申請，於2025年5月7日展開聆訊之時，上訴人代表仍然有權在其口頭開案陳詞中作出補充，就答辯人2025年4月16日書面開案陳詞的內容作出回應，覆述該上訴人的書面開案陳詞的內容，以完成上訴人的整套開案陳詞。實際上，該上訴人的書面開案陳詞形同上訴人代表口頭開案陳詞之發言稿；

(3) 故此，上訴委員會認為，完全拒絕讓上訴人提交該上訴人的書面開案陳詞並無實質意義。相反，若容許上訴人提交該上訴人的書面開案陳詞作為上訴人的口頭開案陳詞發言稿，將有助上訴委員會(以及答辯人)進一步理解上訴人的上訴理據；

(4) 此外，答辯人未有表示若容許上訴人逾期遞交該上訴人的書面開案陳詞(或發言稿)將會損害其在本上訴案中的利益。

¹⁵ 見上訴文件夾RO(1) - 日期為2025年4月16日的答辯人的開案陳詞

(b) 上訴人有否提出新的上訴理據

18. 在其書面開案陳詞第29及31段中¹⁶，答辯人指：

「29.上訴人在上訴人的證人陳述書及2025年3月22日的上訴人書面回應（「上訴人的書面回應」）提出有關大陽峯（大芒峯）（及）麻布尾村屬於兩條不同（的）鄉村、「建議的指引性質的條款」、相關政府部門詳細意見、編號A/NE-LT/656的申請、第17(1)條覆核申請會議不公、擬興建的小型屋宇對構成市區範圍的擴展及周邊環境影響不大的理據（「新理據」），與上訴人在上訴通知書所載明的上訴理由不乎。綜觀上訴人的上訴通知書，其提出的上訴理由有三個，即(1)香港法例允許新界原居民在其村內興建小型屋宇；(2)不同意上訴地點附近可作農業活動；及(3)上訴地點涉及一宗作獲批作相同用途的先前申請。

31.上訴委員會應限於考慮和處理上訴人在上訴通知書載明的上訴理由及上訴人在上訴人的證人陳述書、上訴人的補充資料及上訴人的書面回應中提供以支持其上訴理由的詳情及資料。故此，上訴委員會無需考慮和處理新理據。」[底線後加]

19. 首先，在本上訴案中，上訴人無法律代表，也沒有聘請其他專業人士代其處理是次上訴案，上訴委員會認為，由上訴人或上訴人代表自行擬定的上訴通知書不能與法律專業人士或其他專業人士擬備的上訴通知書相提並論。再者，上訴人所提交的上訴通知書不僅有標準上訴通知書表格，且包含了大量附件¹⁷，當中包括有關該覆核申請的城市規劃委員會文件、該覆核申請的聆訊會議記錄、及有關該規劃許可申請的城市規劃委員會文件等等。答辯人亦把上訴人所提交的標準上訴通知書表格及其所有附件(即上訴文件夾HB(2)第4001-4129頁 – 證物R4)列為「上訴人於二零二四

¹⁶ 見上訴文件夾RO(1) - 日期為2025年4月16日的答辯人的開案陳詞第29及31段

¹⁷ 答辯人把整套上訴通知書的副本歸納在答辯人的證人陳述書及文件夾當中。請參閱上訴文件夾HB(2)第4001-4129頁 – “上訴人於二零二四年六月六日致上訴委員會(城市規劃)的上訴通知書” [證物R4]

年六月六日致上訴委員團(城市規劃)的上訴通知書」¹⁸。

20. 故此，上訴委員會認為若要點出上訴人的上訴理據，不僅需要考慮標準上訴通知書表格的內容¹⁹，同時亦需要細閱附於標準上訴通知書表格的附件。換言之，如需理解上訴人的上訴理據，應該全面考慮證物R4。

21. 於證物R4中，上訴人表示他是大埔林村麻布尾村的原居民²⁰，而「申請地點完全坐落在麻布尾村的「鄉村範圍」.....內」²¹[底線及強調為後加]。上訴人指「依照政府法例是允許新界原居民可以在其村內建小型屋宇的...」[底線及強調為後加]²²，證物R4亦有下列敘述:-

(1) 「從一些顯示麻布尾村「鄉村式發展」地帶土地的照片可見，「鄉村式發展」地帶內約有一半為祖堂地。麻布尾村的原居村民無法購入祖堂地興建小型屋宇」²³[底線及強調為後加]；

(2) 「在麻布尾村「鄉村式發展」地帶內有一幅土地被另一鄉村的祖／堂佔用，另有兩大幅土地由發展商擁有。由於發展商並非原居村民，不合資格興建小型屋宇，以致土地荒置」²⁴[底線及強調為後加]；

¹⁸ 見上訴文件夾HB(2) - 內容索引第3頁第4項

¹⁹ 見上訴文件夾HB(2)第4001-4003頁[證物R4]

²⁰ 見上訴文件夾HB(2)第4013頁 - 城市規劃委員會文件第10968號附件A 第1.1段[證物R4] 及上訴文件夾HB(2)第4005頁

²¹ 見上訴文件夾HB(2)第4009頁第58(a)段[證物R4]

²² 見上訴文件夾HB(2)第4002頁 - 標準上訴通知書表格第6段[證物R4]

²³ 見上訴文件夾HB(2)第4009頁第57(b)段[證物R4]

²⁴ 見上訴文件夾HB(2)第4009頁第57(c)段[證物R4]

- (3) 「由於麻布尾村「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供興建小型屋宇，申請地點是他們家人唯一擁有可讓他兩個兒子興建小型屋宇的土地」²⁵[底線及強調為後加]；
- (4) 「儘管規劃署認為擬議小型屋宇發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，但申請地點完全坐落在麻布尾村的「鄉村範圍」……內，而且根據小型屋宇政策，原居村民合資格申請在認可鄉村的「鄉村範圍」興建小型屋宇，他認為擬議小型屋宇發展符合小型屋宇政策」²⁶[底線及強調為後加]；
- (5) 「麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不多，因為大部份土地均屬於祖堂地。申請人要在麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內覓地興建小型屋宇，十分困難」²⁷[底線及強調為後加]；
- (6) 「基於土地業權問題，難以取得麻布尾「鄉村式發展」地帶範圍內的土地」²⁸[底線及強調為後加]；
- (7) 「申請地點是申請人所擁有唯一可發展小型屋宇的土地」²⁹；
- (8) 「由於土地擁有權的問題，麻布尾的「鄉村式發展」地帶內沒有可供其發展小型屋宇的土地」³⁰[底線及強調為後加]。

²⁵ 見上訴文件夾HB(2)第4009頁第57(d)段[證物R4]

²⁶ 見上訴文件夾HB(2)第4009頁第58(a)段[證物R4]

²⁷ 見上訴文件夾HB(2)第4010頁第58(c)段[證物R4]

²⁸ 見上訴文件夾HB(2)第4014頁第2(b)段[證物R4]

²⁹ 見上訴文件夾HB(2)第4029頁第3(a)段[證物R4]

³⁰ 見上訴文件夾HB(2)第4029頁第3(b)段[證物R4]

22. 上訴人並未提及大芒輦村(又稱大陽輦村)。
23. 綜觀整份上訴通知書(即證物R4)，上訴委員會一致認為上訴人的其中一項上訴理據可概括並理解如下:-

「香港政府的「丁屋政策」允許新界原居村民在其所屬的鄉村內興建小型屋宇(俗稱「丁屋」)；上訴人是大埔林村麻布尾村的原居村民，故香港政府的「丁屋政策」允許他在麻布尾村興建一幢小型屋宇；但基於土地業權問題，上訴人難以在麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內覓得土地興建小型屋宇；由於麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供興建小型屋宇，而上訴地點乃他在麻布尾村所擁有之唯一土地。加上上訴地點完全坐落在麻布尾村的「認可鄉村範圍」內，上訴人認為他應該獲准在上訴地點興建一幢小型屋宇。」

24. 有見及此，上訴委員會認為，當城規會以大芒輦及麻布尾兩村合共的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇為由駁回該覆核申請，上訴人自然並不認同，上訴人在其首份證人陳述書中提出大芒輦村及麻布尾村屬於兩條不同的鄉村以支持他的上訴理據亦是無可厚非，上訴委員會認為上訴人並非提出新的上訴理據。
25. 在此值得一提，雖然小組委員會及城規會以「大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用」為由先後拒絕該規劃許可申請及駁回該覆核申請³¹。但歸根究底，就否決理由(二)而言，麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付未處

³¹ 見上訴文件夾HB(2) - 第2005頁第65(b)段[證物R2] - 城規會二零二四年四月二十六日會議已通過會議記錄的摘錄(中文版本)、及上訴文件夾HB(2)第1091頁第23(b)段[證物R1] - 二零二四年一月十二日舉行的小組委員會會議記錄(中文版本)

理的興建小型屋宇申請才是城規會駁回該覆核申請及小組委員會否決該規劃許可申請的真正原因。

26. 根據城規會2024年4月26日會議已通過會議記錄的摘錄(中文版本)第63及64段記載:-

「商議部分

63. 主席表示，小組委員會拒絕這宗規劃申請，主要理由是擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且麻布尾村的鄉村式發展地帶內仍有土地可供應付未處理的小型屋宇申請。申請人並無在這宗覆核申請內提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向。主席繼而請委員表達意見。

64. 委員普遍同意小組委員會拒絕這宗申請的決定。……」³²
[底線及強調為後加]

27. 英文版的會議紀錄第63及第64段同樣載明:-

「63. *The Chairperson remarked that **the planning application was rejected by RNTPC mainly on the grounds that the proposed SH development was not in line with the planning intention of the “AGR” zone and land was still available within the “V” zone of Ma Po Mei Village to meet the outstanding SH applications.** The applicant had not provided strong planning justifications in the review application for a departure from the planning intention. The Chairperson then invited views from Members.*

64. *Members generally agreed with the decision of RNTPC to reject the application……*」³³ [底線及強調為後加]

28. 至於上訴人代表在其2025年2月21日的信件/證人陳述書中提及相關政府部門詳細意見和「建議的指引性質的條款」，上訴委員會同樣一致認為上訴人並非提出新的上訴理據。

³² 見上訴文件夾HB(2) - 第2004頁第63及64段[證物R2] - 城規會二零二四年四月二十六日會議已通過會議記錄的摘錄(中文版本)、及上訴文件夾HB(2)第4011頁[證物R4] - 城規會二零二四年四月二十六日會議已通過會議記錄的摘錄(中文版本)

³³ 見上訴文件夾HB(2) - 第2009頁第63及64段[證物R2]

29. 連同標準上訴通知書表格³⁴，上訴人一併提交了部分有關該覆核申請的城市規劃委員會文件第10968號文件³⁵，當中列明各相關政府部門對於該規劃許可申請所作出的意見³⁶，也顯示倘若城規會批准該覆核申請，規劃署邀請城規會考慮「須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款 (如有的話)」³⁷。無疑，上訴人在其上訴通知書中已有提及相關政府部門的意見，上訴人雖然未有在其上訴通知書內附上該些「建議的指引性質的條款」，但上訴人並非完全沒有提及該些「建議的指引性質的條款」。
30. 上訴委員會認為，相關政府部門的意見及該些「建議的指引性質的條款」與本上訴案有關，若要考慮應否確認、推翻或更改該覆核決定，上訴委員會需要檢視及考慮各個相關政府部門對於上訴人申請在上訴地點興建議建小型屋宇的意見；倘若上訴委員會最終決定推翻或更改該覆核決定，批准上訴人在上訴地點興建擬建小型屋宇，上訴委員會便需要檢視及考慮是否需要施加該些「建議的指引性質的條款」。故此，本上訴委員會不能對該些「建議的指引性質的條款」視而不見。
31. 在近期另一宗城市規劃上訴個案 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board* 城市規劃上訴編號: 2024年第3號中，在考慮上訴人擬建的小型屋宇會否破壞或違背「綠化」地帶或「鄉村式發展」地帶的規劃意向時，由黃旭倫資深大律師擔任主席的上訴委員會考慮了各政府部門的意見。此外，上訴委員會在該案中注意到相關的城市規劃委員會文件內載有一套建議的指引性質的

³⁴ 見上訴文件夾HB(2) - 第4001-4003頁[證物R4]

³⁵ 見上訴文件夾HB(2) - 第4027-4037頁及第4013-4025頁[證物R4]

³⁶ 見上訴文件夾HB(2) - 第4032-4033頁第5段、及上訴文件夾HB(2)第4017-4021頁- 城市規劃委員會文件第10968號附件A第9段[證物R4]

³⁷ 見上訴文件夾HB(2) - 第4036頁第8.2、9.3段、及第4037頁提及附件G[證物R4]

條款，但由於城規會及各政府部門未有提出要求，上訴委員會認為無需在批出規劃許可時施加任何條件。[請參閱2025年12月23日上訴委員會就城市規劃上訴個案 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board* 城市規劃上訴編號: 2024年第3號作出的判決書(英文版本)第38、39、41、44、45及98段]

32. 上訴委員會相信，答辯人認同該些相關政府部門的意見及該些「建議的指引性質的條款」與本上訴案有關，否則，答辯人亦無需向上訴委員會提交該些政府部門的意見³⁸及該些「建議的指引性質的條款」³⁹。

33. 故此，上訴委員會准許上訴人在其2025年2月21日的書信/證人陳述書中就該些相關政府部門的意見及該些「建議的指引性質的條款」作出陳述。

34. 規劃許可申請編號A/NE-LT/656涉及大埔林村麻布尾村丈量約份第8約地段第623號之A分段及第623號之B分段 (Lots 623 s.A 及 623 s.B in DD8)，相關的申請人向城規會提出規劃許可申請，以便興建小型屋宇。於2018年12月7日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會否決該規劃許可申請。其後於2019年3月29日，城規會駁回相關申請人提出的覆核申請⁴⁰。

35. 鑑於丈量約份第8約地段第623號之A分段及第623號之B分段 (Lots 623 s.A 及 623 s.B in DD8) 毗鄰上訴地點⁴¹，規劃許可申

³⁸ 見上訴文件夾HB(2) - 第1006-1007頁第5段、上訴文件夾HB(2)第1030-1034頁第9段、及上訴文件夾HB(2)第1070-1073頁[證物R2]

³⁹ 見上訴文件夾HB(2) - 第1010頁第8.2段、及第1107-1109頁[證物R1]

⁴⁰ 見上訴文件夾HB(8) - [證物AE7]

⁴¹ 見上訴文件夾HB(2) - 第4043頁[證物R4]、及第A031頁 - 日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書之附件圖AP-2a

請性質相同，根據一致性原則(Principle of Consistency)⁴²，上訴委員會認為在處理本上訴案時，上訴委員會需要參考規劃許可申請編號A/NE-LT/656的內容及結果，確保對同類上訴案件考量方法的一致性。

36. 上訴委員會亦相信，答辯人認同上訴委員會需要參考位於上訴地點附近的同類規劃許可申請個案，否則，答辯人亦無須向上訴委員會提交該些資料(包括規劃許可申請編號A/NE-LT/656)⁴³。
37. 上訴委員會認為，在本上訴案中，無論上訴人在其上訴通知書中曾否提及規劃許可申請編號A/NE-LT/656，上訴委員會仍然需要了解該規劃許可申請的詳情。此外，既然答辯人已在劉家榮先生2025年2月19日的證人陳述書中提及規劃許可申請編號A/NE-LT/656⁴⁴，則上訴人無論如何均有權根據上訴委員會2024年9月13日書面指示在其提交的書面回應中就規劃許可申請編號A/NE-LT/656作出回應，上訴人亦有權在上訴聆訊過程中就該規劃許可申請向劉家榮先生作出提問，並在其結案陳詞中就該規劃許可申請作出陳述。故此，上訴委員會認為，不應禁止上訴人就規劃許可申請編號A/NE-LT/656作出回應或陳述。
38. 至於上訴人代表在其2025年3月22日的上訴人對答辯人文件的書面回應中提及他認為該覆核申請的聆訊「有點馬虎不詳盡」及「欠缺公平」⁴⁵。基於上訴人在其上訴通知書內從未作出該些投訴，上訴委員會拒絕批准上訴人作出該些陳述。

⁴² 見下文第F部分

⁴³ 見上訴文件夾HB(2) - 第A007頁 - 答辯人提交的2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第7段、及上訴文件夾HB(2) - 第1101-1103頁

⁴⁴ 見上訴文件夾HB(2) - 第A007頁 - 答辯人提交的2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第7.3段

⁴⁵ 見上訴文件夾HB(4) - 第4段

39. 最後，上訴人代表在其2025年3月22日的上訴人對答辯人文件的書面回應中指「擬建屋宇……對構成市區範圍的擴展影響不大，亦不會使附近發展模式不具條理，更不會使周邊的土地運用及基礎設施和服務的提供不符合經濟效益，……故擬議發展絕對不會對環境衛生造成不良影響」⁴⁶。
40. 首先，上訴人在其上訴通知書中並沒有提出上述理據；其次，就上訴人該些陳述，答辯人需要合理及充分的時間了解情況及索取相關政府部門或專家意見以便作出回應。若批准上訴人提出上述新的理據或陳述，將會對答辯人造成不公。因此，上訴委員會拒絕批准上訴人提出上述新的理據或作出類似的陳述。

⁴⁶ 見上訴文件夾HB(4) - 第5段

C. 押後聆訊至2025年12月10日

41. 高等法院原訟庭於2025年3月4日就一宗司法覆核案件 *Lee Keng Wai v Town Planning Appeal Board* [2025] 2 HKLRD 947⁴⁷作出判決(下稱「**Lee Keng Wai 司法覆核案**」)。截至2025年5月7日展開本上訴案聆訊為止，上訴人與答辯人均沒有在其提交的文件及書面開案陳詞中提及該判決書。
42. 鑑於Lee Keng Wai 司法覆核案與否決理由(二)直接相關，於2025年5月7日，在雙方作出口頭開案陳詞之前，上訴委員會向上訴人及答辯人各提供了Lee Keng Wai 司法覆核案之判決書複印本，並向雙方提供了城市規劃上訴委員會對 *Lee Keng Wai v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2019 年第 8 號及 *Lee Keng Ying v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2019 年第 9 號(下稱「**Lee Keng Wai上訴案**」)作出的判決書複印本。
43. 及後，上訴人代表在聆訊中作供，在回應委員提問時，上訴人代表稱過往在該規劃許可申請及該覆核申請的過程中，上訴人及上訴人代表皆沒有被問及上訴人曾採取了什麼行動嘗試在「鄉村式發展」地帶內覓地建屋但不得要領。故此，上訴人及上訴人代表並未意識到需要向上訴委員會提交具體證據以證明上訴人曾經嘗試在「鄉村式發展」地帶內覓地建屋但不果⁴⁸。
44. 上訴人未有聘請法律專業人員代其處理本上訴案，上訴委員會理解上訴人及上訴人代表未必有能力在2025年3月4日(即高等法院原訟庭頒佈Lee Keng Wai司法覆核案判決書當日)至2025年5月7日(展開上訴聆訊當日)短短兩個月中獲悉 Lee Keng Wai 司法覆核案及取得該案的判決書。再者，截至2025年5月7日，答辯人同樣

⁴⁷ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人其後於2025年5月28日在其答辯人的補充陳詞當中亦提交了Lee Keng Wai 司法覆核案判決書的謄本[答辯人典根據13]

⁴⁸ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第84頁Q行至第85頁P行

亦未有提及Lee Keng Wai司法覆核案。

45. 此外，根據上訴委員會於2024年9月13日作出的指示，雙方需要提交並送達證人陳述書的截止日期為2025年2月26日。其後，高等法院原訟庭於2025年3月4日頒佈 Lee Keng Wai 司法覆核案判決書。上訴委員會認為，在2025年3月4日之前，上訴人及上訴人代表未能掌握其舉證責任的範圍(包括有關上訴人在「鄉村式發展」地帶內覓地建屋不果的證據)屬情有可原。
46. 經過審慎而全面的考慮及商議後，為免對上訴人造成不公，上訴委員會一致決定押後是次上訴聆訊，讓上訴人及上訴人代表有充足時間詳閱及理解 Lee Keng Wai 司法覆核案判決書的內容，及考慮是否需要向上訴委員會提交證據 (包括上訴人在「鄉村式發展」地帶內曾經覓地建屋不果的具體證據)，以證明相關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍或實在供不應求。同時，上訴委員會亦叮囑上訴人代表，就 Lee Keng Wai 司法覆核案判決書之內容，上訴人及上訴人代表有權(並需要自行)決定是否需要尋求獨立法律意見⁴⁹。
47. 透過秘書處的協助，在徵得各方意見後，本上訴聆訊押後至2025年12月10日續審。

⁴⁹ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第96頁A-F行，及第100頁R-S行

D. 詳情

48. 上訴人於2023年3月14日成為上訴地點的唯一擁有人⁵⁰。上訴人表示他是大埔麻布尾村的原居村民。
49. 地政總署大埔地政處確認上訴地點完全座落於麻布尾村的「認可鄉村範圍」內，根據集體政府租契，上訴地點被批租作農業用途，並不屬於任何修訂租約或建屋牌照的涵蓋範圍⁵¹。
50. 「認可鄉村範圍」是指在一九七二年當局推行「丁屋政策」前由認可鄉村中所建最後一座村屋邊緣起，向外延伸三百呎半徑所涵蓋的地區[見Lee Keng Wai 司法覆核案判決書第5段，及 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board* 城市規劃上訴編號：2024年第3號判決書第6段]。
51. 答辯人提交的圖AP-1(SWS)⁵²顯示，麻布尾村毗鄰大芒輦村，兩村的「認可鄉村範圍」有所重疊。
52. 雖然上訴地點完全座落於麻布尾村的「認可鄉村範圍」內，但根據現時生效的《林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11》(下稱「大綱圖」)，上訴地點卻完全位於「農業」規劃地帶內⁵³。
53. 大綱圖《註釋》的土地用途表註明，在「農業」規劃地帶內興建小型屋宇，必需根據城規條例第16條事先獲得城規會的規劃許可⁵⁴。

⁵⁰ 見上訴文件夾HB(11)Pt.2 - 第2157-2159頁 - 上訴地點的土地登記冊

⁵¹ 見上訴文件夾HB(2) - 第1070頁第1(a)及(c)段

⁵² 見上訴文件夾HB(10) - [證物R17(a)]

⁵³ 見上訴文件夾HB(2) - [證物R8(a)]

⁵⁴ 見上訴文件夾HB(2)第8012頁

54. 由答辯人提交的圖AP-1(SWS)⁵⁵及另一圖AP-2b⁵⁶所示，村屋群主要集中在上訴地點北面劃定為「鄉村式發展」⁵⁷用途的規劃地帶內，該「鄉村式發展」規劃地帶同時涵蓋麻布尾及大芒輦兩村部分「認可鄉村範圍」。換言之，麻布尾村的「認可鄉村範圍」只有一部分落入「鄉村式發展」規劃地帶內。大芒輦村之情況相同。
55. 如圖AP-1(SWS)、圖AP-2a⁵⁸、圖AP-2b、航攝照片(圖AP-3)⁵⁹及實地照片(圖AP-4)⁶⁰顯示，上訴地點位於林村河以西及林錦公路以北，上訴地點雜草叢生⁶¹，上訴地點周邊的住用構築物數量寥寥可數，毗鄰上訴地點只建有兩幢住用構築物(第6號及第6B號屋)，附近主要有植物苗圃及零散樹群。上訴人代表質疑航攝照片(圖AP-3)中於上訴地點附近標示為植物苗圃的地點實際上並非用作植物苗圃。就此，上訴委員會將會在下文第163至172段作詳細闡述。
56. 在其上訴通知書中，上訴人/上訴人代表指：

「位於DD8地段 Lot 581, 613, 614, 616, 617, 603, 575, 577 及 612 的農田及魚塘因在1964年以上土地被一場暴風雨河堤被河水沖毀而不能用作耕種或魚塘之用，全部佈滿沙石，現已經生滿雜草，以上地段被一些花農租用搭建棚架利用農曆新年由國內搬運一大批年桔用作擺放年桔及一些花作批發之用，並非發展漁農業，Lot 603也是同一用途只種少許桃花，Lot 612 由河合投資有限公司佔 10 份澤升有限公司佔 6 份所擁有，現有一間A/NE-LT/465已經建了一間小型屋宇其他都長滿雜草，Lot 577 是水窩村原居擁有的祖

⁵⁵ 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 – [證物R17(a)]

⁵⁶ 見上訴文件夾HB(2) - 第A032頁

⁵⁷ 「鄉村式發展」地帶指根據現時生效的《林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11》被規劃為「鄉村式發展」用途的地方

⁵⁸ 見上訴文件夾HB(2)第A031頁

⁵⁹ 見上訴文件夾HB(2)第A033頁

⁶⁰ 見上訴文件夾HB(2)第A034頁

⁶¹ 另見上訴文件夾HB(1) - 上訴人提供的照片[證物A4(a), (e) – (h)]

堂地也是村民眾多分配不均而荒廢也是長滿雜草，但已建了一間祖堂屋，Lot 575 由顧憶寧先生佔 33 份及 Chung Ma Leung 先生佔一份已經改為其他用途，以上詳細內容付上資料及圖片為證……」

62

57. 於估算「鄉村式發展」規劃地帶內可供興建小型屋宇之土地面積時，答辯人把上述「鄉村式發展」規劃地帶涵蓋麻布尾及大芒輦兩村的範圍一併考慮。在估算對於興建小型屋宇之建屋需求時，答辯人同樣將兩村合併考量。

58. 上訴人不服，上訴人代表表示麻布尾村及大芒輦村屬於兩條不同的鄉村，並認為在作出上述估算時，僅應考慮麻布尾村。

59. 上訴人代表稱，麻布尾村被劃為「鄉村式發展」用途的地帶內並無土地可供原村居民興建小型屋宇。⁶³

(1) 「麻布尾村民大約100年前有一半村民已遷移元朗建立長江村，但他們還是麻布尾村的土地持份者，因為分配不均而至半數麻布尾村民無法在原村申請建小型屋宇，其他可在鄉村內的土地已經被地產發展商收購，其餘少部分土地是水窩村村民的祖堂地也因分配不均而且不是麻布尾原居民，所以麻布尾村原居民只能在鄉村發展範圍外的村界以外申請。」⁶⁴[強調為後加]

(2) 「麻布尾村可在建小型屋宇範圍內全都是祖堂地或已出售給發展商，麻布尾村民沒有任何土地供應給原居民，只有尋求在規劃範圍內以外的村界地段申請。」⁶⁵[底線及強調]

⁶² 見上訴文件夾HB(2) - 第4003及4040頁[證物R4]，及上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第36頁M-U行

⁶³ 見上訴文件夾HB(4) - 日期為2025年3月22日上訴人對答辯人文件的書面回應第3段

⁶⁴ 見上訴文件夾HB(1) - 日期為2025年2月21日上訴人的信件第10段

⁶⁵ 見上訴文件夾HB(3) - 上訴人代表於2025年2月26日提交的上訴人的信件

為後加]

- (3) 「大芒峯及麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，但請明白其他可提供合適申請建屋地點的土地業權並非申請人所擁有，更有不少位置是樹林及斜坡，並不適合建屋，有些土地之業主早已移居海外，並無意回港居住，祇將該等土地租予非原居民使用，又或已轉售他人，所以該類土地我等原居民不能應用作申請興建小型屋宇，亦有一些是「祖堂地」，該土地是族地，是由原居民承繼祖先而集體擁有的土地，由於不是個人名義的私人土地，故亦不能夠用作申請興建小型屋宇；另一些則為零碎土地，即是面積細小或形狀不規則之土地，根本不足夠用作興建一座小型屋宇，剔除上述此等土地後，可見是根本沒有足夠土地可供原居民申請興建小型屋宇之用」⁶⁶[底線及強調為後加]
- (4) 「城規會規劃主任劉家榮先生……要求上訴人向地政署規劃在麻布尾村內的V Zone地業權購買土地，又要求上訴人向地產商或登報徵求V Zone地業權人出售土地，這不是丁屋政策所要求原居民一定這樣才可以申請興建丁屋，……祖堂地是原居民祖傳土地涉及全族人的祖地，需要全族人同意才可以出售，不是普通物業出售，劉家榮先生陳述大芒峯和新界其他村落有土地可以出售，但他沒有分清楚祖堂地如果得全族人同意當然可以出售，如果不同意是不能出售，大芒峯是有很多土地被出售那只不過是家族人士如父母兄弟他們同意就可出售，因為不涉及祖堂，不能一概而論。」⁶⁷[強調為後加]

⁶⁶ 見上訴文件夾HB(4) - 日期為2025年3月22日上訴人對答辯人文件的書面回應第3段

⁶⁷ 見日期為2026年2月9日上訴人的結案陳詞的書面回應第1頁

60. 上訴人代表亦質疑答辯人在製定「鄉村式發展」地帶的範圍時，未有詳細考慮及評估土地持份者業權的資料，上訴人代表指:-

「地政總署村界劃分不清晰，很多村的村界重疊，各村的V Zone如何劃分與土地持份者業權沒有作出評估，五十年來沒有檢討過，更令人不解的是新界由地政署批准在V Zone興建丁屋起碼約一半是由地產發展商持有或出售，地政總署應該知道實情，城市規劃委員會只處理V Zone地段範圍外土地申請才作評估及批核，但要徵求多個部門提交意見才能作出決定是否批准申請，這可以理解。但上訴人申請地段只有漁農護理署提出沒有證物的反對，城市規劃委員會就接納漁農護理署所提供的證據而拒絕上訴人的申請批准。」⁶⁸[強調為後加]

61. 在此暫停，並值得一提，規劃制定(plan making) 與規劃許可(planning permission) 是兩個不同的概念。上訴委員會的職能僅限於處理規劃許可(planning permission) 的問題，而不涉及規劃制定(plan making) 的工作。

[見 *Nam Sang Wai Development Company Limited and Others v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號: 2017年第1號，第65.2段；及

Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號: 2024年第3號，第18段]

62. 正如上訴委員會在 鄭天勝、鄭天來、鄭玉生 對 城市規劃委員會 城市規劃上訴個案編號：2016年第10、11及12號⁶⁹第49段中指：「上訴人或任何人對大綱圖作為原核准圖而提出的反對意見或任何建議只屬城規會根據條例第12A條在考慮適當修訂大綱圖時需予跟進的事宜；此等事宜並不屬於上訴委員會的法定職能以內」。

⁶⁸ 見日期為2026年1月26日上訴人的結案陳詞第1頁

⁶⁹ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人的典據10

63. 言歸正傳，上訴人代表於2025年5月7日作證時稱，他曾接觸以下麻布尾村丈量約份第8約各地段的部分業主或相關人士嘗試洽購土地，以供上訴人興建擬建小型屋宇，但未果。

- (1) 地段第575號(該地段已分割為若干分段，登記業主是顧憶寧先生 Ku Yik Ning 及Chung Ma Leung)⁷⁰；
- (2) 地段第612號(該地段已分割為若干分段，登記業主是河合投資有限公司Hess Investment Limited 及澤升有限公司Ascent Benefit Limited)⁷¹；
- (3) 地段第577號(第577號之B分段的登記業主是Sham Kiu Ming Tso⁷²,相信是上訴人代表所指的沈氏祖堂；而第577號之餘段的登記業主是 Sim Fook Loi, Sham Yu Shan (沈羽珊), Sham Sun Hei (沈新禧), Sum Anthony Hao Xian (沈濠賢), Sham Julian Ken Wai (沈建衛)及Shim Vui Hen⁷³)
- (4) 地段第581及582號 (地段第581號只剩第581號之餘段，與第582號同屬 Leung Hing Man Tso擁有)⁷⁴；
- (5) 地段第603號(此地段只剩第603號之餘段，登記業主是Leung Chi Kit Tso⁷⁵)；及

⁷⁰ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第4至6頁[證物AR-1]

⁷¹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第8至9頁[證物AR-1]，該兩間公司的中文名稱在上訴文件夾HB(11)Pt.2 - 第2025頁及第2043頁顯示

⁷² 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第6頁[證物AR-1]，及第1832-1836頁

⁷³ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第6頁[證物AR-1]，及第1824-1831頁

⁷⁴ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第7頁[證物AR-1]

⁷⁵ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第7頁[證物AR-1]

(6) 地段第604號之餘段(登記業主是Cheng Yuen Chun⁷⁶)。

64. 上訴人代表表示，他僅與顧憶寧先生之子及沈氏祖堂的相關人士作出口頭查詢及討論，要求他們出售土地，但不果。上訴人代表亦表示 Cheng Yuen Chun 女士為其兄嫂，鄭女士拒絕出售其土地予上訴人。至於上述其他地段的業主(第612號地段業主除外)，上訴人代表表示他未能成功與他們接觸。上訴人代表稱他不知道需要向上訴委員會提供具體證據以證明上訴人曾嘗試在「鄉村式發展」地帶內覓地建屋但不得要領。故此，上訴人代表未有準備確實證據以證明其曾經接觸或曾經嘗試接觸上述地段的業主或相關人士，但未能成功替上訴人覓地建屋。⁷⁷

65. 聆訊押後之後，上訴人代表提交其與下列人士之書信往來，以證明其曾接觸該等人士洽購相關地段。惟上訴人代表表示，儘管已作出努力，仍未能購得下列地段。

(1) 上訴人代表於2025年5月14日去信大陽輦村(即大芒輦村)村長王冬生先生，查詢大芒輦村的「鄉村式發展」地帶內有否可供興建小型屋宇的土地出售。王冬生先生回覆稱大芒輦村的「鄉村式發展」地帶未有足夠土地讓該村村民興建小型屋宇，反問怎會有剩餘可建小型屋宇之土地出售給上訴人⁷⁸；

(2) 上訴人代表於2025年5月14日⁷⁹去信沈羽珊先生，要求對方

⁷⁶ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第8頁[證物AR-1]

⁷⁷ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第72頁G-Q行、第72頁R行至第78頁第M行、第79頁N行至第82頁第D行、第82頁E行至第83頁第L行、第83頁M行至第84頁第R行、及第87頁P行至第88頁第C行

⁷⁸ 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(a)]

⁷⁹ 於2025年12月10日的聆訊當中，上訴人代表回覆答辯人律師提問時更正該信的日期應該是2025年5月14日，並非7月14日

及其他祖堂持份者出售丈量約份第8約地段第577號內兩幅土地供其兩名兒子興建小型屋宇。沈羽珊先生回覆稱其家族需要保留土地自用，無意出售任何土地⁸⁰；

(3) 上訴人代表於2025年5月14日去信顧憶寧先生，要求對方出售丈量約份第8約地段第575號內兩幅土地供其兩名兒子興建小型屋宇。顧先生回覆稱，他對於該地段內的土地另有發展用途，不能出售該地段內之土地給上訴人⁸¹；

(4) 上訴人代表於2025年5月14日去信麻布尾村村長梁榮華先生，要求對方及其他祖堂持份者出售丈量約份第8約地段第581、582及603號內兩幅土地供其兩名兒子他興建小型屋宇。梁榮華先生回覆稱麻布尾村祖堂地所牽涉的持份者人數太多，其村村民也因為人數太多不能分配到祖堂土地申請興建小型屋宇，故此，其村不接受上訴人代表及其兒子的買地要求⁸²；

(5) 上訴人代表於2025年5月15日去信江庫集團總裁柳明心先生，要求對方、河合投資有限公司及澤升有限公司出售丈量約份第8約地段第612號內兩幅土地予其兩名兒子。上訴人未有收到任何回覆⁸³。

66. 上訴人代表亦指上訴地點曾於2001年12月7日曾獲城規會批准興建小型屋宇，當時檔案編號是A/NE-LT/268，由於沒有申請延期已被取消⁸⁴。

⁸⁰ 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(b)]

⁸¹ 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(c)]

⁸² 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(d)]

⁸³ 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(e)]

⁸⁴ 見上訴文件夾HB(2) - 第4003頁[證物R4]

E. 上訴理由

67. 上訴人的上訴理由大致可歸納如下:-

- (1) 上訴人是麻布尾村的原居村民，丁屋政策容許其在麻布尾村興建一幢小型屋宇，上訴地點位於麻布尾村，也是上訴人唯一在麻布尾村擁有的私人土地；
- (2) 麻布尾村被規劃為「鄉村式發展」用途的地帶內沒有土地可供上訴人購買用作興建小型屋宇；
- (3) 上訴地點沒有復耕潛力，附近沒有農業活動；
- (4) 上訴地點曾於2001年12月7日獲城規會批准興建一幢小型屋宇。

68. 就上述第(2)點而言，上訴人認為在估算「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地面積，及在估算興建小型屋宇的需求量時，不應將大芒輦村納入其中。

F. 相關及適用的法律原則

69. 這宗上訴是根據城規條例第17B(1)條提出。根據城規條例第17B(8)(b)條，上訴委員會可「確認、推翻或更改」該覆核決定。
70. 城規條例第13條規定「所有公職人員及公共機構在行使其所獲賦予的任何權力時，須使用核准圖及局部核准圖的已核准部分，作為指引的標準」。分區計劃大綱圖是一份核准圖，而分區計劃大綱圖的《註釋》是該圖的一部分。
71. 上訴委員會沒有無限酌情權去考慮任何或所有的規劃因素，上訴委員會必須在有關的核准圖所容許之範圍內行使其酌情權。上訴委員會在履行其職務及行使其權力時，亦必須以核准圖作為公認的準則或衡量依據。
72. 在 International Trader Ltd v Town Planning Appeal Board [2009] 4 HKC 411 一案的判決書中，Hartmann JA（當時官階）於第30及31段提到有關城規條例第13條的理解:-

「 30. Section 13 is expressed in **mandatory** terms: ‘Approved plans **shall** be used by all public officers and bodies as standards for guidance...’

31. As to the use of word ‘standard’, read in context, these ‘standards’ constitute appropriate criteria or recognised measures which are to be used as ‘guidance’ for public officers and bodies; that is, **to direct them as to the discharge of their duties.** The effect of the section, therefore, is **to impose on all public officers and all public bodies the statutory duty to have reference to approved plans as the recognised measure by which they are to be guided; that is, directed, in the exercise of their powers.** 」[底線及強調為後加]⁸⁵

73. 在同案的判決書中，Hartmann JA 於第48及51段進一步指:-

⁸⁵ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人的典據 5

「 48. when considering a s.16 application for permission under and in terms of an approved plan, the Board is not given a blank canvas. The canvas is already painted with the relevant approved plan. That being so, while the Board's discretion is a broad one, it is evident that the Ordinance, considered as a whole, requires that the discretion be exercised within the limits of the relevant approved plan. Put another way, the approved plan is not merely a relevant consideration, one which the Board may, for cogent reason, ignore.」 [底線及強調為後加]

「 51.on a true construction of the Ordinance, when determining an application for planning permission under s.16, the Board does not have the power to have regard to any and all planning considerations which it believes will assist it to reach the right decision in the public interest. The Board's discretion is one that must be exercised within the parameters of the approved plan in question.」 [底線及強調為後加]

74. 本上訴屬於重新聆訊(hearing de novo)。上訴委員會認同答辯人所講，上訴委員會必須根據現行的大綱圖行使獨立的規劃判斷。雖然上訴委員會有權與城規會持不同意見(見 *Henderson Real Estate Agency Ltd v Lo Chai Wan* (1997) HKLRD 258, 第266頁A段)⁸⁶，但即使相反的考慮因素極具說服力，上訴委員會仍無權偏離大綱圖(however compelling other material considerations to the contrary might be)。規劃許可只可以在有關發展申請符合規劃意向向下才可以批出: *Hin Tack Gee Ltd v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號: 2011年第15號⁸⁷，第19.5及19.6段⁸⁸。

[另見 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號: 2024年第3號，第20段；及

Nam Sang Wai Development Company Limited and Others v

⁸⁶ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人的典據4

⁸⁷ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人的典據6

⁸⁸ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人2025年5月28日「答辯人的補充陳詞」第6段

Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號: 2017年第1號，第62段]

75. 上訴人負有舉證責任(burden of proof) 向上訴委員會證明該覆核決定是錯誤的，並應予以推翻或修訂。同時，上訴人亦有責任證明其申請符合規劃意向 (planning intention)，令上訴委員會信納有充分理據，足以令上訴委員會批准擬建小型屋宇的申請。

[見 *Nam Sang Wai Development Company Limited and Others v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號: 2017年第1號，第61段；

Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號: 2024年第3號，第20段；及

Hin Tack Gee Limited v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號: 2011年第15號，第26段]

76. 分區計劃大綱圖及其《註釋》是重要文件，上訴委員會必須予以考慮。雖然分區計劃大綱圖的《說明書》並非該圖的一部分，但仍是相關和重要的考慮因素，在本上訴案中，上訴委員會不能忽略大綱圖的《說明書》。

77. 在 *Henderson Real Estate Agency Ltd v Lo Chai Wan* [1997] HKLRD 258 一案，英國樞密院在其判決書第267頁A-C段中指出：

「.....The plan and the Notes attached to the plan are obviously material documents to which the Appeal Board were bound to have regard; indeed they are the most material documents in the case. But what about the Explanatory Statement, and the subsequent guidelines? The Explanatory Statement is expressly stated not to be part of the plan. But it does not follow that it was not a material consideration for the Appeal Board to take into account, even though, as Mr Read, QC, for the appellants, pointed out, the Ordinance does not contain a provision, corresponding to s.72 of the Town and Country Planning Act

1990, or clause 38(2) of the new Town Planning Bill, requiring the Town Planning Board and the Appeal Board to have regard to material considerations.

By the same token, the 1992 and 1993 guidelines are also material considerations to be taken into account. The Appeal Board was not bound to follow the Explanatory Statement or the guidelines. But they could not be disregarded.」[底線及強調為後加]

78. 上訴委員會亦認同答辯人所講，「在考慮本上訴的理據時，上訴委員會亦應考慮到一致性原則 (principle of consistency)，其規劃許可批出與否的決定將成為未來同類申請的先例：Hin Tack Gee Ltd v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號: 2011年第15號，第22段」⁸⁹。

79. 在 Nam Sang Wai Development Company Limited and Others v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號：2017年第1號中，由蔡元福資深大律師擔任主席的上訴委員會於第48.1(2)段中指出：

「The rationale for consistency is self evidently important to developers and development control authorities, and to instill public confidence in the development control system : see North Wiltshire DC v Secretary of State for the Environment and Clover (1993) 65 P & CR 137 (C.A.) per Mann L.J. (at 145):-

“One important reason why previous decisions are capable of being material is that like cases should be decided in a like manner so that there is consistency in the appellate cases. Consistency is self-evidently important to both developers and development control authorities. But it is also important for the purposes of securing confidence in the operation of the development control system」[底線及強調為後加]

80. 上訴委員會亦認同答辯人所講，詮釋 (interpretation) 規劃文件以確定核准圖/分區計劃大綱圖背后的規劃意向一事屬於法律問題 (question of law)。

⁸⁹ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人2025年5月28日答辯人的補充陳詞第8段

81. 上訴庭在 *International Trader Ltd v Town Planning Appeal Board* [2009] 4 HKC 411⁹⁰，第55段表示：

「.....in determining what is or is not a relevant matter to take into account when an application is made pursuant to s.16, it is necessary **to ascertain the planning intention behind an approved plan.** This is a **matter of interpretation** which is itself a **matter of law** and, as such, admits of only one correct answer. 」[底線及強調為後加]

82. 然而，詮釋規劃文件不同於詮釋法例。大綱圖的《註釋》及《說明書》用意讓市民大眾容易理解規劃意向，應以實際務實的方式作出廣泛理解，並不是拘泥於以技術性的層面去鑽研當中內容。

83. 張舉能法官（當時官階）於 *International Trader Limited v Town Planning Appeal Board*，unreported，HCAL 13/2007，2007 年 11 月 15 日⁹¹ 第 98 段提到 :-

「...However, one must approach the Notes and Explanatory Statement on a **down-to-earth, practical manner**, and **the language used is not to be invested with more precision than it would naturally bear.** One is not reading a judgment, and still less, construing a statute. One is reading an explanatory statement prepared by the Planning Department to help members of the general public to better understand the planning intention behind the OZP (including the Notes). It is written for both developers and ordinary private landowners and citizens to read....」[底線及強調為後加]

84. 在 *Nam Sang Wai Development Company Limited and Others v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2017年第1號中，上訴委員會於第42段引述了上述張舉能法官（當時官階）於 *International Trader Ltd* 一案中的判詞並指出：

⁹⁰ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人的典據 5

⁹¹ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人的典據 11

「.....the approach to interpreting planning documents is not identical to interpreting a statute. The Notes and Explanatory Statement should be approached in a practical, down to earth way, and in a broader and untechnical sense – rather than a strict overly technical, or literalistic approach. See –

- (1) *International Trader Ltd v Town Planning Appeal Board*, unreported (HCAL 13/2007) (5 November 2007), where A. Cheung J (as he then was) said at [98]:

“However, one must approach the Notes and Explanatory Statement on a down-to-earth, practical manner, and the language used is not to be invested with more precision than it would naturally bear. One is not reading a judgment, and still less, construing a statute” (emphasis added)

- (2) *HK Resort Company Limited v TPB*, CACV 432/2020, 10 September 2021 per Kwan VP in giving the Court of Appeal’s judgment at [21]:-

“Instead, the court should evaluate the merits in a broad manner, and be vigilant against excessive legalism creeping in as a planning decision is not akin to an adjudication made by a court and planning policies do not normally require intricate discussion of their meaning”」

G. 臨時準則

85. 為了在考慮新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇申請時採用一致的做法，城規會制訂了一套臨時準則(下稱「臨時準則」)。該套臨時準則於2000年11月24日首次頒布，其後曾四次於2001年3月30日、2002年8月23日、2003年3月21日及2007年9月7日進行修訂⁹²。臨時準則的最新版本於2007年9月7日頒布⁹³，目前仍然有效。以下為臨時準則第(B)部分的原文，與本案相關的準則為B(a)、(d)及(f)項:-

⁹² 見[證物R19] - 城規會於2019年3月29日就覆核申請編號A/NE-LT/656所考慮的城規會文件第10528號(中文版本)第4.5段

⁹³ 見上訴文件夾HB(2) - 第A021-A023頁，第1058-1059頁、及第6001-6003頁[證物R6]

「(B) 評審規劃申請的準則

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇的覆蓋範圍不少於50%坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；
- (b) 倘擬建新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇的覆蓋範圍多於50%坐落在鄉村範圍外，但不少於50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展的覆蓋範圍多於50%坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 新界豁免管制屋宇/小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇/小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區 / 發展互相協調；
- (h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；
- (i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響[^])；
- (j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及

(k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

^ 即申請人能夠證明由擬議發展產生的排放物符合水污染管制條例技術備忘錄所訂定的排放物標準。」[底線及強分為後加]

86. 除非有充分理由，上訴委員會不能隨意忽視、偏離或修訂政策指引的內容。在 *Capital Rich Development Limited v Town Planning Board* [2007] 2 HKLRD 155 第 182 頁第 81(5) 段中，上訴庭有以下論述：

「.....where a guideline has been introduced, there may be a good reason for departing from a guide in particular circumstances but the repository of a power is not at liberty to ignore, depart from or qualify the content of the provisions without cogent reasons.....」

87. 高浩文法官於 (Coleman J) 在 *Lee Keng Wai* 司法覆核案第 40 段提到，城規會在審批規劃許可申請或上訴委員會在處理城市規劃上訴時，應該重視臨時準則。該臨時準則屬政策上的指引而非法定文件，其應用不可與相關法例條文(例如法定圖則內所載個別地帶的規劃意向)有所衝突。在考慮臨時準則時應按常理及靈活地解讀，而非將其視作法例條文。*Lee Keng Wai* 司法覆核案判決書第40(1)-(8)原文節錄如下:-

「(1) *The Interim Criteria were formulated and adopted by the TPB having due regard to all relevant planning considerations and having balanced all interests concerned.*

(2) *Part of their purpose was for the Interim Criteria to **promote a measure of consistency** in the grant or refusal of permission for NTEHs or Small Houses.*

(3) *Therefore, **weight should be given to the Interim Criteria** in the assessment of planning applications, and on appeals to the TPAB.*

(4) *Indeed, planning permission applicants would generally have a legitimate expectation that their applications would*

be considered in light of the Interim Criteria.

- (5) *But, because they have **no statutory basis**, the Interim Criteria can only be of weight in so far as they **do not conflict with the relevant statutory provisions – such as the TPO or OZP – and any stated planning intention for the particular zoning.***
- (6) *Further, as policy guidelines, the Interim Criteria should be **considered and construed with common sense and flexibility.***
- (7) *Arguments as to the precise interpretation or ambit of particular words, phrases, or paragraphs in the Interim Criteria are not helpful.*
- (8) *Rather, there should be the adoption of a **broad common sense understanding of the Interim Criteria as a whole, in their proper context.***」[強調為後加]

H. 更審慎態度

88. 答辯人的證人(劉家榮先生)表示，就估算興建小型屋宇需求量而言，答辯人以往是根據地政總署提供的尚未處理之小型屋宇申請數目，加上由原居村民代表向地政總署提供的未來十年小型屋宇需求量預測推算所得。後來，城規會留意到，即使鄉村式發展地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，小型屋宇發展仍然擴散至鄉村式發展地帶以外的地方。故此，城規會於2015年8月14日的會議上討論在批核小型屋宇發展申請時須採取更為審慎的做法。城規會同意在考慮可用作應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，應較著重地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目。⁹⁴

89. 於2025年12月10日的聆訊當中，上訴人代表曾質問為何城規會在2015年更改政策，於估算興建小型屋宇需求量時，不再接納由原居村民代表向地政總署提供的未來十年小型屋宇需求量。⁹⁵

⁹⁴ 見上訴文件夾HB(2) - 第A006頁日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第5.2段

⁹⁵ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第100頁T行至第101頁第B行

90. 就上訴人代表以上提出的質問，上訴委員會認為值得參考下述規劃署及城規會的兩份文件。

91. 首先，規劃署一份2015年8月的文件中載有以下紀錄⁹⁶:-

「
城市規劃委員會
續議事項 (iii)
考慮日期：二零一五年八月十四日

對新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展規劃申請的考慮

1. 目的

本文件旨在提供已獲批准小型屋宇申請的近期統計數字，以及委員近年考慮小型屋宇發展申請所採用的一般方法。

3. 最近採用的方法

3.1 城市規劃委員會(下稱「城規會」) / 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮小型屋宇發展規劃申請時，一向以「評審新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)所載的評審準則作為參考。當局對上一次頒布「臨時準則」，是在二零零七年九月七日(附件A)。

3.2 近年，城規會 / 小組委員會採用「臨時準則」評審小型屋宇發展規劃申請時，對批核這些申請的取態更為審慎。整體觀察所得撮述如下：

(a) 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重地政總署提供的尚未處理的小型屋宇需求.....

(e) 「臨時準則」的所有評審準則仍是考慮小型屋宇申請的相關準則。」[底線及強調為後加]

92. 此外，在2015年8月14日城規會會議紀錄中有以下記載⁹⁷:-

⁹⁶ 見上訴文件夾HB(2) - 第A019-A020頁

⁹⁷ 見上訴文件夾HB(2) - 第A024-A026頁

「

2015年8月14日城規會的會議記錄摘錄

30. 秘書又表示，近年，城市規劃委員會（下稱「城規會」）和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）採用「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）考慮小型屋宇發展規劃申請時，對批核這些申請的取態更為審慎。一般意見部份撮述如下：
- (a) 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目……
- (e) 「臨時準則」的所有評審準則仍是考慮小型屋宇申請的相關準則。
31. 一名委員表示，應清楚說明城規會已避免採用「土地儲備」的方法來應付未來10年的預計小型屋宇需求量。反之，城規會在考慮每宗小型屋宇申請時，較著重把地政總署實際收到的申請數目，對比「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。秘書回應說，考慮可供發展小型屋宇的土地是否足夠時，須把尚未處理的小型屋宇申請、預計未來10年的小型屋宇需求量及有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地等因素全部納入考慮。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只是考慮小型屋宇發展申請時須考慮的眾多因素之一。
32. 另一名委員表示，以往似乎較著重「鄉村式發展」地帶內是否有土地可應付未來的小型屋宇需求。不過，城規會／小組委員會近期考慮小型屋宇申請時，取態更為慎審，較著重尚未處理的小型屋宇申請數目。
33. 秘書回應一名委員的意見時澄清，文件第3.2(a)段所述的「尚未處理的小型屋宇需求量數字」應為「尚未處理的小型屋宇申請數目」。
34. 主席表示，文件所載的資料旨在方便委員日後考慮小型屋宇申請，委員應按每宗申請的個別情況作出考慮。委員表示同意。
[底線及強調為後加]

93. 如上述兩份文件所示，自2007年9月起，答辯人迄今仍採用於2007年9月7日頒布的同一份臨時準則審批小型屋宇發展規劃申請，自從2015年8月，城規會只是在估算小型屋宇的建屋需求量時，更為審慎考慮相關的資料。根據上述城規會會議紀錄，在考慮可供發展小型屋宇的土地是否供不應求時，城規會會因應

每宗申請的個別情況，考慮和決定是否採納由原居村民代表提供的預計未來十年的小型屋宇需求量。

94. 本上訴委員會認同另一上訴委員團在Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) v Town Planning Board 城市規劃上訴個案編號：2024年第3號的判決書第88及90段中所講，城規會和上訴委員會並非必需接納原居村民代表提交的數據。上訴人肩負舉證責任，需要提供可靠的證據，以支持由原居村民代表向地政總署提供的未來十年小型屋宇需求量。相關的判決書第88及第90段原文節錄如下:-

「88. *Conceptually, the 10-year Demand Forecast ought to be included.....*

90.the TPB (and the TPAB) are not bound to accept any figure submitted by the village representative. **It is for the applicant, such as the Appellant, to adduce credible evidence to support the figure of the 10-year Demand Forecast submitted to the LandsD, so as to demonstrate the general supply or shortage of developable land in the V zone.** Such evidence, if available, will be considered by the TPB, which should then determine the weight to be afforded to the figure of the 10-year Demand Forecast..... 」[底線及強調為後加]

95. 換言之，在本上訴案中，倘若上訴人能夠提供充分而可靠的證據協助上訴委員會核實由原居村民代表提供的相關鄉村預計未來十年的小型屋宇需求量，上訴委員會在審視「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是否供不應求時，上訴委員會不會忽視由原居村民代表提供的數據。

I. 分析與裁決

上訴理據(一) - 原居村民身份

96. 上訴人代表認為身為麻布尾村的原居村民，上訴人符合「丁屋政策」的規定，故應獲准在麻布尾村其私人土地上興建一幢小型屋

宇⁹⁸。

97. 上訴人代表提交了2021年12月24日由地政總署大埔地政處發出的合約完成證明書(又稱「完工證」或「滿意紙」)(Certificate of Compliance)，以證明其確實已基於原居村民身分取得建屋牌照第80/2014號 (Building Licence No. 80/2014)，並且經已在丈量約份第8約地段第604號之B段及第605號之餘段 (Lot 604 s.B and Lot 605 RP in DD8) 完成興建一幢小型屋宇⁹⁹。上訴人代表表示他是上訴人的父親，他提交前述證據，以證明上訴人同樣是原居村民。
98. 由於地政總署大埔地政處尚未接獲上訴人的有效小型屋宇申請，故此該署未能確定上訴人是否符合資格申請興建小型屋宇；然而，地政總署大埔地政處並無表示上訴人並非麻布尾村的原居村民¹⁰⁰。
99. 在近期另一宗由黃文傑資深大律師作為主席的城市規劃上訴案 李樂恆先生 與 城市規劃委員會 城市規劃上訴個案編號：2024 年第2號中，上訴委員會指出：

「16.地政總署、規劃署與城規會在審批小型屋宇批地／規劃申請中有不同的角色。.....

- (a) 地政總署主要負責土地行政層面上的批地申請；規劃署主要負責評審小型屋宇發展的規劃申請，並連同政府部門及公眾意見一併提交城規會考慮；城規會則按照相關的法例及準則獨立考慮個案，決定是否批予規劃許可或拒絕規劃申請。批地申請與規劃許可申請為屬性不同的兩項申請；
- (b) 規劃署在本案及任何規劃許可的申請中均無須審理、核實或質疑申請人／上訴人的原居民身份和建屋資格。上訴人是否符合批建小型屋宇的資格

⁹⁸ 見上訴文件夾AO(3) - 上訴人代表於2025年7月14日遞交的補充開案陳詞第(B)4段

⁹⁹ 見上訴文件夾HB(4) - 日期為2025年3月22日上訴人對答辯人文件的書面回應第1段及[證物A16(a)]

¹⁰⁰ 見上訴文件夾HB(2) - 第1070頁第1(b)段

只會由地政總署確認，有關資料可供規劃署及城規會參考，以了解個別分區地政處處理有關小型屋宇批地申請的進度；及

- (c) 在本案中，城規會在第 16 條及第 17 條階段拒絕上訴相關的規劃申請的理由共兩個，包括(1) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地用作興建小型屋宇；以及(2) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。

17. 由此可見，上訴人是否流水響村原居民或是否擁有建屋資格並非規劃許可的申請重要考慮的問題。……」[底線及強調為後加]

100. 在 鄭天勝、鄭天來、鄭玉生 對城市規劃委員會城市規劃上訴個案編號：2016年第10、11及12號中的三名上訴人同是南涌村鄭屋的第三房後代，均希望在自己家鄉興建小型屋宇，該三名上訴人認為原居民在原村原地建屋合情合理。¹⁰¹上訴委員會在其判決書第43至44段指出:-

「43. ……新界原居民的有關申請應被從寬考慮這一點並不是決定性的考慮因素，而是必須跟其他在臨時準則中的相關考慮因素，在個別案件的實況背景下一併考慮。

44. 因此，這一個上訴理由對本上訴並沒有直接的關係……」
[底線及強調為後加]

101. 在 *Kwok Cheuk Kin v Director of Lands (No.2)* (2021) 24 HKCFAR 349 一案中，香港終審法院指出，「小型屋宇政策」(俗稱「丁屋政策」)是由地政總署執行的非法定行政政策。¹⁰²

102. 在 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) and Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2024年第3號中，上訴委員會在其判決書的第

¹⁰¹ 見上訴文件夾RO(2) - 答辯人的典據 10第7.3段

¹⁰² 見上訴文件夾HB(8) - Kwok Cheuk Kin 訴 Director of Lands (No.2) (2021)24 HKCFAR 349 第358頁第2段

52段亦有指出相關的規劃考量通常不取決於申請人的身分。

103. 地政總署發表的公開文件《如何申請批准建造小型屋宇 - 二零一四年十二月修訂版》小冊子中載明，申請建造小型屋宇的人士必須為年滿十八歲的原居村民。在處理興建小型屋宇申請時，地政總署轄下的新界分區地政處將會核實申請人的申請資格。¹⁰³
104. 本上訴委員會認為，在考慮本次上訴是否應予駁回或允許時，上訴人是否麻布尾村原居村民並非一項重要因素。

上訴理據(二) - 麻布尾村沒有建屋土地

土地是否供不應求 - 舉證責任

105. 正如上訴委員會在 鄭天勝、鄭天來、鄭玉生 對 城市規劃委員會 城市規劃上訴個案編號：2016年第10、11及12號判決書的第25段所講，證明「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求的舉證責任在上訴人一方。
106. 在 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) and Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2024年第3號中，上訴委員會同樣指出上訴人肩負舉證責任證明在相關的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地作為興建丁屋/小型屋宇之用。上訴委員會在其判決書第78段指出:-

「 *the burden is on the Appellant to demonstrate that there is insufficient land available within the relevant V zone for Small House development* 」

107. 上訴委員會根據高等法院原訟庭在Lee Keng Wai 司法覆核案判決書第64至65段的指引，在同案判決書第91段續說，若「鄉村式

¹⁰³ 見上訴文件夾HB(8)-[證物AE1]《如何申請批准建造小型屋宇》(中文版本)第(B)(a)、(C)(a)、(D)(a)、(b)、(c)段及附件一

發展」地帶的實際土地供應因實際原因而受限制，例如尋找合適土地所需的時間，或在原居民村落中取得土地所有權的困難等，則此類有關土地實際短缺的證據上訴委員會亦應予以考慮。但規劃署無需自行查詢個別土地業主是否願意出售土地。該第91段原文節錄如下:-

「91.where the actual supply of land in the V zone is constrained by practical reasons, such as time taken to identify suitable land or the difficulty in acquiring ownership in land in an indigenous village etc., such “real available evidence” of actual shortage of land should also be considered. As held in *Lee Keng Wai* at §§64-65:-

“64. As to the point of availability of other land within the V-zone, the argument is perhaps more fine. The TPAB held that it would be contrary to principle and reality to consider the actual, as opposed to general, supply of land in the V-zones of recognised villages. Reference was made at §44 of the Decision to *Isaac Lam v TPB* (unreported, Town Planning Appeal No 5 of 2020, Mr Simon Lam Ken-chung, 27 September 2022), where support was given to the Planning Department’s approach that when estimating the amount of land available for the construction of NTEHs, the ease or difficulty with which land may be acquired from individual non-government owners ought to be disregarded, so long as such acquisition is physically and legally possible. This is because, where it otherwise, the Planning Department would be required to conduct an almost impossible inquiry into whether individual owners of land were willing to sell their land, which is in reality a matter of market negotiation between the landowners and the individuals desirous of building and NTEH, which should not be relevant consideration from the town planning point of view.

65. I see force in that general principle. But that does not seem to me to mean that real available evidence of actual shortage of land must be regarded, in favour of some assumption as to the general supply of land in the V-zone. Of course, it would not be correct to require the Planning Department to make its own enquiries into whether individual owners of land are or would be willing to sell the land. But the present case differs because the Applicants were able to place before the TPAB significant evidence as to the

actual situation. They could demonstrate that (1) it took years for any suitable land to be identified, not only in Che Ha but in other areas within the Sai Kung North Heung, (2) the Applicants had run advertisements in newspapers and sought help from estate agents specialising in New Territories land to no avail. There was no contrary evidence that there was in reality land actually available entirely within Che Ha's V-zone, which might lead in this case to the conclusion that there was ample supply. 」[底線及強調為後加]

108. 在本上訴案中，因應其上訴理據，上訴人負有舉證責任，提出充分而可靠的證據，證明下列各點：-

- (1) 由麻布尾村村代表所提供的未來十年麻布尾村興建小型屋宇需求量的資料有據可證；及
- (2) 麻布尾村的「認可鄉村範圍」被規劃為「鄉村式發展」用途的地帶內實際上沒有可供興建小型屋宇之土地。

109. 基於以下的分析，即使上訴委員會接納上訴人所講，在估算相關的「鄉村式發展」規劃地帶內可供興建小型屋宇的土地是否供不應求時，僅應考慮麻布尾村，上訴委員會認為上訴人仍未盡其舉證之責證明上文第108段所指兩點。根據上訴委員會接獲的證據，上訴委員會認同城規會於否決該覆核申請時所講，麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付未處理的興建小型屋宇申請[見上文第25段]，以及應付上訴人的建屋需求。

麻布尾村興建小型屋宇的需求量

110. 在本上訴案中，根據地政總署提供的資料，截至2025年6月上訴聆訊階段，麻布尾村有兩宗尚未處理的小型屋宇申請。而麻布尾村未來十年的小型屋宇需求量是50間。劉家榮先生補充該未來十年小型屋宇需求量是由相關原居村民代表提供，未經地政

總署核實¹⁰⁴。

111. 上訴人及上訴人代表並未提交任何證據，以證實由相關原居村民代表所提供的麻布尾村未來十年小型屋宇需求量的資料之準確性。正如上文第5段所講，即使上訴人在其上訴通知書中表示，麻布尾村村長梁榮華先生乃其事實證人，然而，梁先生並未有出席上訴聆訊作證。
112. 在此情況下，在考慮麻布尾村興建小型屋宇的需求量時，上訴委員會僅能採納由地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目(即只有兩宗而已)。加上上訴人擬建的小型屋宇，總需求量共三幢小型屋宇。

麻布尾村「鄉村式發展」地帶的建屋土地供應

113. 根據劉先生提供的資料，截至2025年6月上訴階段，麻布尾村被規劃為「鄉村式發展」用途的地帶內可供用作興建小型屋宇的土地面積共1.27公頃，相等於50幅小型屋宇用地¹⁰⁵，足夠應付興建三幢小型屋宇的需求。
114. 劉先生表示私人土地業權轉讓屬於土地擁有人的個人意願，取決於土地擁有人與個別希望覓地建屋人士的私人協商結果，或市場價格等因素。由於土地業權可以隨時間改變，城規會在估算可供使用的土地時一貫認為土地業權並非規劃考慮因素，因此城規會不會考慮上訴人取得土地的困難程度作為考慮因素。城規會亦不可能向每一個土地擁有人查詢出售土地的意願¹⁰⁶。

¹⁰⁴ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第13段，及註腳6

¹⁰⁵ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第13段

¹⁰⁶ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第14段

115. 答辯人指私人土地的轉讓主要視乎價格，並引用上訴委員會於陳廣華先生與城市規劃委員會城市規劃上訴個案編號：2023年第1號¹⁰⁷判決書第39段以支持其論點。該判決書第39段的原文節錄如下：

「39. ...由於土地業權隨時間可以改變，規劃署在估算時不會就此因素給予過多比重。正如上訴委員會於城市規劃上訴個案編號：2022年第4號案件第33段指出，「臨時準則所指的是「土地」供應，並沒有區分私人擁有土地和政府土地，所以非單止政府土地的供應情況而已。真正的重點是從公眾利益的角度考慮土地發展的適合性，而不是有關土地的業權狀況或如何有效開展有關土地的發展」。本上訴委員會沒有證據證明某些土地由於業權問題不可能興建小型屋宇。上訴人指出難以取得「鄉村式發展」地帶內的私人土地，這完全可能是正確的。但上訴委員會亦要考慮私人土地的轉讓主要看價格，上訴委員會不能把所有私人土地排除在計算土地之外。」 [底線及強調為後加]

116. 答辯人上述論點及劉先生的證供與上訴人代表的證供吻合。
117. 於2025年5月7日的聆訊中，上訴人代表就上訴委員會主席提問作出以下回答：

「主席：咁你有冇考慮過就算佢哋係有發展商嘅背景買咗可能係打算起村屋作為發展賣畀人用途，你有冇諗過其實試下佢哋會唔會轉--改變佢哋個諗法唔起賣番出嚟，有冇嘗試過咁樣去考慮你自己。

答：聽講佢哋有咁嘅考慮，不過佢唔會賣畀麻布尾村民。

陳慶輝先生：點解呢？

主席：你憑咩嘢--係，點解呢？

答：即係我都唔知，即係我聽佢哋講，佢哋麻布尾的村民都同佢哋接觸過應該就。

¹⁰⁷ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人典據8

主席：你聽咩人講？

答：麻布尾村民。

主席：即係啲村民話畀你聽你問佢，佢都唔會賣畀你？

答：佢哋問過，即係佢話有機會買到，唔會賣畀佢哋嘅，唔會賣畀麻布尾村民嘅，因為佢哋當時想去-- 佢哋話即係講話非丁，係咪？非丁由佢麻布尾起，佢呢個圖片已經有晒個啲申請嘅地段，佢哋準備嗰個度申請，佢哋有晒個啲外來丁嘅人名，應該有晒，而佢哋大埔地政處應該都有呢啲咁嘅名。

主席：我頭先第二個問題係話你有冇考慮過發展商可能最初，好似你哋啲村民理解買返嚟係發展地嘅，跟住就賣畀唔係原居民，不過時移世易，買咗幾年，有冇考慮過其實佢哋會唔會有機會改機變個諗法，轉軌或者肯賣番出嚟咁？

答：唔可以排除有咁嘅可能性，如果佢真係要賣出嚟，佢會賣到5,000蚊1呎，你買唔買呢？

主席：即係如果佢.....

答：會有咁嘅可能。

主席：係。

答：因為你係麻布尾村民，佢以前想去嗰度起屋，你哋麻布尾村民去反對佢，咁佢會唔會話平賣俾你，如果5,000蚊1呎，我哋何來資金去起。¹⁰⁸ [底線及強調為後加]

118. 正如高浩雲法官在Lee Keng Wai 司法覆核案判決書第64及65段中指出，規劃署無需自行查詢個別土地業主是否願意出售土地。
[見上文第107段]

119. 除上述證據外，上訴委員會亦考慮了以下所列的證據。

¹⁰⁸ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第78頁N行至79頁第M行

120. 依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)¹⁰⁹所示，下列地段雖然座落於大芒峯村的「認可鄉村範圍」，但同時亦位於麻布尾村的「認可鄉村範圍」內，而且也位於「鄉村式發展」規劃地帶範圍之內。

- (1) 丈量約份第 8 約地段第276號之B段之餘段 (Lot 276 s.B RP in DD 8) 大部分範圍、及第277號 (Lot 277 in DD 8) 大部分範圍；
- (2) 丈量約份第 8 約地段第234號之餘段部分範圍 (Lot 234 RP in DD 8)、第234號之A段之餘段 (Lot 234 s.A RP in DD 8)、第234號之C段 (Lot 234 s.C in DD 8) 部分範圍、第234號之D段 (Lot 234 s.D in DD 8)、第237號 (Lot 237 in DD 8) 及第236號之餘段 (Lot 236 RP in DD 8) 的絕大部分範圍；及
- (3) 丈量約份第 8 約第231段之餘段 (Lot 231 RP in DD 8) 的絕大部分範圍。

121. 對比圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示下列兩幢小型屋宇及上文第120段提及的三幅土地周邊的小型屋宇所涉及的土地範圍，顯然，上文第120段提及的三幅土地，合共足以應付興建三幢小型屋宇的需求:-

- (1) 上訴人代表於麻布尾村丈量約份第 8 約第604段之B段及第605段之餘段 (Lots 604 s.B 及 605 RP in DD 8)興建的第35號屋¹¹⁰；及
- (2) 上訴人代表另一名兒子(黃迪奇)¹¹¹ 於麻布尾村丈量約份第 8

¹⁰⁹ 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 – [證物R17(a)及(b)]

¹¹⁰ 見上文第97段及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第26頁第E行至第28頁第F行、上訴文件夾HB(11)Pt.2 – 第1985-1987頁及第1995-1997頁、及圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS) [證物R17(a)及(b)]

¹¹¹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.2 - 完整土地記錄列表第1983頁 [證物AR-2]

約第604段之A段及第605段之A段(Lots 604 s.A 及 605 s.A in DD8)的第36號屋¹¹²。

122. 上文第120段提及的各個地段當中，部分屬於祖堂地:-

- (1) 丈量約份第 8 約地段第276號之B段之餘段 (Lot 276 s.B RP in DD8) 由Wong Tak Hing Tong擁有¹¹³；
- (2) 丈量約份第 8 約地段第277號(Lot 277 in DD8) 由Wong Wan Ming Tso擁有¹¹⁴；
- (3) 丈量約份第 8 約地段第236號之餘段 (Lot 236 RP in DD8) 由Leung Kung Wang Tso擁有¹¹⁵；及
- (4) 丈量約份第 8 約地段第237號(Lot 237 in DD8) 由Leung Kung Wang Tso擁有¹¹⁶。

123. 正如答辯人所講，上訴人並非主張祖堂地不能買賣¹¹⁷。上訴人代表於2025年5月7日作證時解釋:-

「陳慶輝先生：麻布尾非祖堂地你啱啱就話 -- 有啲非祖堂地就賣咗畀發展商，肯定就唔會賣畀你，係咪？」

¹¹² 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第26頁第E行至第28頁第F行、上訴文件夾HB(11)Pt.2 – 第1982-1984頁及第1998-2000頁、及圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS) [證物R17(a)及(b)]

¹¹³ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第14頁[證物AR-1]、及上訴文件夾HB(11)Pt.2第2901-2905頁

¹¹⁴ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第1頁[證物AR-1]、及上訴文件夾HB(11)Pt.1第1001-1004頁

¹¹⁵ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第13頁[證物AR-1]、及上訴文件夾HB(11)Pt.2第2652-2656頁

¹¹⁶ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第13頁[證物AR-1]、及上訴文件夾HB(11)Pt.2第2657-2660頁

¹¹⁷ 見2026年1月28日答辯人的結案陳詞第32段及註腳1

答: 唔，係。

陳慶輝先生: 咁你就唔可以做丁屋，仲有冇地就係你可以同嗰個業主話「我係麻布尾村嘅，我又係想起丁屋，我同你買呢笠地，就係麻布尾村嘅村界裏面起。」可唔可以做呢？可唔可以買到呢？

答: 買唔到。

陳慶輝先生: 點解呢？

答: 因為佢哋唔會賣。

陳慶輝先生: 你試過？

答: 試過，佢因為全部都係祖堂哋嚟嘅。

陳慶輝先生: 哦，全部都係祖堂地。

答: 如果唔係梁氏祖堂，就係沈氏祖堂，你唔係一個-- 唔係-- 唔可以話一個人可以話賣就得，因為佢要全部都可以。」[底線及強調為後加]

[另見上文第59(4)段。]

124. 事實上，在上訴地點附近的而且確曾有祖堂地轉售給個別人士(包括異姓人士)，當中某些地段更被用作興建小型屋宇，雖然下列地段是位於大芒輦村所屬的「鄉村式發展」地帶內，但仍足以證明祖堂地的確能夠被轉售給個別人士及/或用作興建小型屋宇:-

(1) 丈量約份第8約地段第311號 (Lot 311 in DD8) - 過往曾經由 Wong Kin Fat Tso 擁有，其後轉售給非黃姓個別人士，目前業主名為陳再盛；¹¹⁸

(2) 丈量約份第8約地段第313號之BC段之第6分段 (Lot 313 s.BC ss.6 in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2008年獲發建屋牌照 (Building Licence No. 236/2007)，目前

¹¹⁸ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1265-1268頁

的業主名為黃冬生；¹¹⁹

- (3) 丈量約份第8約地段第313號之BC段之第7分段之A段，及地段第368號之A段 (Lot 313 s.BC ss.7 s.A and Lot 368 s.A in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2015年轉售給黃景山，並於2024年獲發建屋牌照 (Building Licence No. 34/2021)；¹²⁰
- (4) 丈量約份第8約地段第363號之A段 (Lot 363 s.A in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2024年轉售給鄭強¹²¹，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，目前地政處正在處理有關的小型屋宇申請¹²²；
- (5) 丈量約份第8約地段第363號之B段 (Lot 363 s.B in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2022年轉售給黃育文¹²³，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，目前地政處正在處理有關的小型屋宇申請¹²⁴；
- (6) 丈量約份第8約地段第363號之C段 (Lot 363 s.C in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2013年轉贈給黃運康¹²⁵，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，已獲地政處

¹¹⁹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1300-1304頁

¹²⁰ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1310-1313及1503-1506頁

¹²¹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1404-1407頁

¹²² 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 - 參閱大芒峯村北部第36及37號屋之西北面以粉紅色圓點標示的正在處理中的小型屋宇批地申請[證物R17(a)及(b)]

¹²³ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1408-1411頁

¹²⁴ 見上訴文件夾HB(10) - 參閱大芒峯村北部第36及37號屋以北以粉紅色圓點標示的正在處理中的小型屋宇批地申請[證物R17(a)及(b)]

¹²⁵ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1412-1415頁

批准興建 / 重建小型屋宇¹²⁶；

- (7) 丈量約份第 8 約地段第363號之D段 (Lot 363 s.D in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2015年轉售給李偉強¹²⁷，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，已獲地政處批准興建 / 重建小型屋宇¹²⁸；
- (8) 丈量約份第 8 約地段第363號之E段 (Lot 363 s.E in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2013年轉售給麥顯祖¹²⁹，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，已獲地政處批准興建 / 重建小型屋宇¹³⁰；
- (9) 丈量約份第 8 約地段第363號之F段 (Lot 363 s.F in DD 8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2014年轉贈給黃灝軒¹³¹，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，已獲地政處批准興建 / 重建小型屋宇¹³²；
- (10) 丈量約份第 8 約地段第373號之餘段 (Lot 373 RP in DD8) - 過

¹²⁶ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部四處以橙色斜間標示的已獲批准興建或重建小型屋宇批地申請的其中一處[證物R17(a)及(b)]

¹²⁷ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1416-1419頁

¹²⁸ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部四處以橙色斜間標示的已獲批准興建或重建小型屋宇批地申請的其中一處[證物R17(a)及(b)]

¹²⁹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1420-1423頁

¹³⁰ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部四處以橙色斜間標示的已獲批准興建或重建小型屋宇批地申請的其中一處[證物R17(a)及(b)]

¹³¹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1424-1427頁

¹³² 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部四處以橙色斜間標示的已獲批准興建或重建小型屋宇批地申請的其中一處[證物R17(a)及(b)]

往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2014年轉售給鄭世傑¹³³，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，目前地政處正在處理有關的小型屋宇申請¹³⁴；

(11) 丈量約份第 8 約地段第373段之A段 (Lot 373 s.A in DD8) - 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2014年轉售給鄭世雄¹³⁵，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，連同其擁有的丈量約份第 8 約第374段之A段(Lot 374 s.A in DD7)¹³⁶目前地政處正在處理有關的小型屋宇申請¹³⁷；

(12) 丈量約份第 8 約第373段之B段(Lot 373 s.B in DD8)、- 過往曾經由 Wong Kwai Wing Tong 擁有，於2014年轉售給黃榮耀¹³⁸，依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，連同其擁有的丈量約份第 8 約第374段之B段(Lot 374 s.B in DD8)¹³⁹已獲地政處批准興建 / 重建小型屋宇。¹⁴⁰

125. 依圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，一條林村河的支流貫穿麻布尾及大芒峯兩村的「認可鄉村範圍」之重疊區域。上訴人或上訴人代表，甚至麻布尾村的村民，可能一直認為麻布尾村僅位

¹³³ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1524-1527頁

¹³⁴ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部第29及29A號屋之東南面以粉紅色圓點標示的正在處理中的小型屋宇批地申請[證物R17(a)及(b)]

¹³⁵ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1528-1531頁

¹³⁶ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1545-1547頁

¹³⁷ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部第30、36及37號屋之東南面以粉紅色圓點標示的正在處理中的小型屋宇批地申請[證物R17(a)及(b)]

¹³⁸ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1532-1535頁

¹³⁹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 第1549-1550頁

¹⁴⁰ 見上訴文件夾HB(10)－參閱大芒峯村北部第30號屋之東南面以橙色斜間標示的已獲批准興建或重建小型屋宇批地申請[證物R17(a)及(b)]

於上述支流的東南側，而支流西北側的地區屬於大芒峯村¹⁴¹。儘管如此，根據圖則AP-1(SWS)及AP-2(SWS)所示，上述支流西北側的部分土地(例如上文第120段提及的地段)確實坐落在麻布尾村的「認可鄉村範圍」之內。

126. 答辯人表示上文第120段提及的地段可用作興建小型屋宇¹⁴²，劉家榮先生確認，由於該些地段坐落在麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內，如欲在該些地段興建小型屋宇，申請人毋須根據城規條例向城規會申請規劃許可，只需根據「丁屋政策」向地政總署提出申請¹⁴³。

127. 上訴人代表未有提供任何證據，以證明上文第120段所提及的三幅土地不適宜用作興建小型房屋之用，或該三幅土地不足以應付興建三幢小型屋宇的用地需要。

128. 上述第120段所提及的地段座落於麻布尾及大芒峯兩村的「認可鄉村範圍」之重疊部分。該些地段理應同屬大芒峯村的土地。就大芒峯村而言，除了去信該村村代表黃冬生先生查詢大芒峯村內有否土地出售之外，上訴人代表並未作出其他行動探討在大芒峯村購買土地的可能性(包括沒有向個別土地的業主查詢是否願意出售其土地)。上訴人代表認同其未能證明黃冬生先生獲大芒峯村那些業主授權代為回覆上訴人代表的購地查詢。上訴委員會認同答辯人所講，黃冬生先生只表示大芒峯村可興建小型屋宇的範圍內沒有足夠土地供應給該村村民，但這並不等於大芒峯村的土地擁有人不願意出售其土地於上訴人。¹⁴⁴

¹⁴¹ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第41頁第I行，及上訴文件夾HB(9) - 大陽峯村(即大芒峯村)村村代表黃冬生先生在其2025年5月18日回覆上訴人代表的書信中表示「大陽峯村與麻布尾是兩條不同鄉村地界也不一樣，不知地政署及城市規劃委員會如何劃分」[證物A17(a)]

¹⁴² 見上訴文件夾HB(10) - 圖則AP-1(SWS)以粉藍色斷線標示的地方[證物R17(a)]

¹⁴³ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第87頁第A行至到第88頁第P行

¹⁴⁴ 見上訴文件夾RO(3) - 2025年7月16日答辯人的補充開案陳詞第13(2)段，及上訴文件夾HB(9) - 上訴人代表與大陽峯村(即大芒峯村)村村代表黃冬生先生於2025年5月14日及同年5月18日的書信往來

129. 於2025年12月10日的聆訊中，上訴人代表對於葉律師的提問作出下列回應:-

「問：我就想問，即係除咗呢五封 -- 呢幾封5月嘅信件之外，你就冇再寄過其他信件去畀 -- 即係去問人有冇 -- 即係問其他業主有冇意願去出售佢哋嘅土地，係咪？」

答： 噃

問： 即係...

答： 因為佢個度 -- 佢個嘅所謂V Zone 地就全部係呢度㗎㗎。

問： 我嘅問題就係即係你冇向其他業主去再詢問佢有冇意願去出售土地。

答： 佢個度已經有咩嘢土 -- 冇土地囉㗎。

問： 所以個答案係冇，係咪？

答： 冇。

問： 係，明白。其實就係你係二零二五年五月之前，即係呢個聆訊，即係第一日嘅聆訊之前，你都係冇問過，係 -- 無論係大芒峯同麻布尾嘅其他業主有冇意願去出售土地？

答： 冇。

問： 冇嘅。係即係因為上次聆訊之後，即係5月嘅時候，你先有咁做？

答： 係。」¹⁴⁵[底線及強調為後加]

「問： 係，明白，好。我仲有一個問題，就係關於呢位黃先生，其實就亦都有證據 -- 係即係你冇提供一個證據去證明到黃冬生先生係有權代表邊一個嘅呢個大陽峯嘅村嘅業主，即係佢能夠係

[證物A17(a)]

¹⁴⁵ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第12頁第S行至第13頁第K行

代表佢哋係有冇意願出售土地嘅？

答：我徵求佢嘅意見，我問佢，你可唔可以替我去問你哋，因為佢係大陽峯嘅村長，佢有權去問佢地有幾多土地，佢亦會知道。

問：係，但係——係，或者我再重複一次，即係你有辦法去指出黃冬生先生其實係代表咗——代表緊邊一位嘅業主去——即係去表示佢哋有無意願出售土地嘅，即係冇嘅，證據上？

答：冇。

問：明白。或者我哋再睇埋呢個黃冬生先生即係覆返你個封信，就應該係5月18號，即係後一頁嘅。

答：唔。

問：係。其實喺封信裡面，其實佢都有講話即係喺呢個大陽峯村嘅邊一個村嘅業主係唔愿意去賣畀你，你同唔同意？

答：佢哋大陽峯村嗰啲人有人肯賣土地俾我，我都有權去要求每一位業權人要去賣土地畀我㗎，每條村有佢哋每條村佢自己個建屋範圍之內。」¹⁴⁶[強調為後加]

130. 關於上訴人代表於2025年5月15日致函江庫集團總裁柳明心先生查詢購買丈量約份第8約地段第612號一事¹⁴⁷，上訴人及上訴人代表未有提供任何證據(包括公司註冊處資料)¹⁴⁸證明江庫集團與河合投資有限公司及澤升有限公司有關，亦未有提供任何證據證明柳明心先生有權代表河合投資有限公司及澤升有限公司處理上訴人代表的購地查詢。上訴委員會無法知道上訴人代表在探討購買第612號地段或其任何部分的可能性時，是否致函給正確的機構及正確的人員。上訴委員會認為，上訴人代表提供的證據未

¹⁴⁶ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第16頁第B-M行

¹⁴⁷ 見上訴文件夾HB(9) - [證物A17(e)]

¹⁴⁸ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第75頁第Q行至第78頁第D行

足以證明上訴人無法購得麻布尾村丈量約份第 8 約地段第612號內的任何分段。

131. 丈量約份第 8 約地段第581之餘段、582及603段之餘段 (Lots 581 RP, 582 及 603RP in DD8) 分別由Leung Hing Man Tso及Leung Chi Kit Tso擁有。麻布尾村村長梁榮華先生並非該兩祖的司理¹⁴⁹。上訴人代表同樣未有提供任何證據，以證明梁榮華先生獲得該些地段業主授權，回應他們是否願意出售其土地。
132. 除了私人擁有的土地，根據劉先生提供的資料，麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內，約有1,200平方米（即0.12公頃）的政府土地¹⁵⁰，若根據答辯人的計算方法，每公頃可供使用的土地可發展40幢小型屋宇¹⁵¹，0.12公頃土地便足夠應付興建4幢小型屋宇的需要。
133. 根據地政總署的公開資料《新界小型屋宇政策 - 如何申請批准建造小型屋宇準則 - 二零一四年十二月(修訂版)》，新界「小型屋宇政策」(俗稱「丁屋政策」)的批准建屋／批地方式包括:-
- (i) 以建屋牌照方式容許申請人在其私人土地上興建小型屋宇；
 - (ii) 以私人協約方式批出政府土地；以及
 - (iii) 以換地方式批出契約¹⁵²。
134. 上訴委員會認同劉先生所講，上訴人可嘗試向地政總署提出申請尋求以私人協約方式批出位於「鄉村式發展」地帶內的政府土

¹⁴⁹ 見上訴文件夾HB(11)Pt.1 - 完整土地記錄列表第7頁[證物AR-1]、第1866-1870、1889-1902頁及上訴文件夾HB(11)Pt.2 - 第1967-1970頁土地登記冊、及上訴文件夾HB(9) - [證物A17(d)]

¹⁵⁰ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 - 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第3頁表2

¹⁵¹ 見上訴文件夾HB(2) - 日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書註腳5

¹⁵² 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 - 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第4段，及其附件一《如何申請批准建造小型屋宇》第(I)(B)(c)(i)段

地發展小型屋宇。然而，上訴人並沒有作出這類嘗試¹⁵³。

135. 根據上述證據及分析，即使上訴委員會接納上訴人及上訴人代表的觀點，在估算興建小型屋宇的需求量及「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地供應量時，僅計算布麻尾村，上訴人及上訴人代表依然未能履行其舉證責任證明麻布尾村被規劃為「鄉村式發展」用途的地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍或實際上供不應求。
136. 相反，上訴委員會認同城規會在駁回該覆核申請時所講，麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付未處理的興建小型屋宇申請；甚至足以額外應付上訴人欲興建的一幢小型屋宇。
137. 綜合上述分析與理由，上訴委員會認為上訴人未能因應其上訴理據證明麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍或實際上供不應求，未能符合臨時準則第(B)(a)段的指引；故此，上訴理據(二)並不成立。

兩村合併估算建屋需求與土地供應

138. 基於上述結論，上訴委員會無需在本上訴案中評論或裁決答辯人把麻布尾及大芒輦兩村合併估算建屋需求及土地供應之方法是否合理及恰當。
139. 但為求周全，就答辯人兩村合併的估算方法是否合理及恰當，上訴委員會現根據本上訴案的個別事實情況及所得證據在此作出補充。
140. 根據《新界小型屋宇政策 - 如何申請批准建造小型屋宇準則 - 二零一四年十二月(修訂版)》之附件二《處理對小型屋宇申請反對

¹⁵³ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第18-20段

個案的三層架構流程圖》，及《地政總署及轄下分區地政處處理小型屋宇申請反對意見的資料簡介 - 二零二一年十月版》¹⁵⁴，「小型屋宇政策」/「丁屋政策」容許申請人申請越村興建小型屋宇。劉家榮先生亦指出，一般而言，村民可按既定程序向地政總署申請於同一「鄉」的不同鄉村興建小型屋宇¹⁵⁵。

141. 劉家榮先生亦指出，麻布尾村及大芒輦村同屬大埔「鄉」。根據地政總署大埔地政處提供的資料，麻布尾村及大芒輦村的村務委員會沒有不同意接受越村申請興建小型屋宇的決定；劉先生表示，最近十年在麻布尾村和大芒輦村分別有三宗及十宗成功申請越村興建小型屋宇的紀錄，麻布尾村和大芒輦村均曾經接受並非該兩村原居村民申請在該兩村興建小型屋宇¹⁵⁶。
142. 姑勿論如何，縱使上訴人代表聲稱麻布尾村並不接受越村申請興建小型屋宇¹⁵⁷，上訴人代表確認大芒輦村容許越村申請興建小型屋宇，他亦確認麻布尾村原居村民能夠越村在大芒輦村申請興建小型屋宇¹⁵⁸。
143. 每宗城市規劃上訴都應按照其個別情況來作出判斷。鑑於以下所列出的事實證據、法律原則及分析，本上訴委員會認為就本上訴案而言，答辯人在估算相關的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇之土地是否普遍供不應求時把麻布尾及大芒輦兩村合併考量並非不合理:-

¹⁵⁴ 見上訴文件夾HB(8) - 《如何申請批准建造小型屋宇》第(III)(b)段及附件二[證物AE1]、及[證物AE2]

¹⁵⁵ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 - 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第5段

¹⁵⁶ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 - 劉家榮先生的補充證人陳述書第6段，及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第61頁第K-L行

¹⁵⁷ 見上訴文件夾AO(3) - 上訴人於2025年7月14日提交的補充開案陳詞第(B)6段、及上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第43頁第C-J行

¹⁵⁸ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第22頁第O-U行

- (1) 由於麻布尾與大芒輦兩村位於同一(且單一)「鄉村式發展」地帶，而且兩村的「認可鄉村範圍」有所重疊，倘若把兩村分開獨立估算可供興建小型屋宇之土地供應量，會出現重複計算，導致錯誤高估該區可供小型屋宇發展的土地數量；
- (2) 由地政總署負責執行的「小型屋宇政策」/「丁屋政策」容許越村申請興建小型屋宇，故此，「小型屋宇政策」/「丁屋政策」與城規條例及大綱圖的法定規劃管制並無衝突。加上上訴人代表確認麻布尾村原居村民能夠越村在大芒輦村申請興建小型屋宇，上訴人可以嘗試在大芒輦村被規劃為「鄉村式發展」地帶覓地建屋，故此，加入大芒輦村估算可供興建小型屋宇之土地供應量並無不妥；
- (3) 倘若在估算可供興建小型屋宇之土地供應量時，把麻布尾及大芒輦兩村合併估算，在估算建屋需求量時自然亦需要把兩村合併作出估算；以及
- (4) 在審理本上訴案時，上訴委員會無權偏離大綱圖，必須遵循大綱圖行使獨立的規劃判斷，上訴委員會亦需要落實大綱圖訂明的規劃意向。在本上訴案中，大綱圖的《註釋》註明相關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，「是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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」¹⁵⁹ [底線及強調部分為後加]。由於大綱圖因應麻布尾村及大芒輦村僅設有單一「鄉村式發展」規劃地帶，為落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意

¹⁵⁹ 見上訴文件夾HB(2)－第8007頁[證物R8(a)]

向，有必要將麻布尾及大芒輦兩村的鄉村式發展同時集中在該「鄉村式發展」規劃地帶之內。

144. 倘若將兩村合併估算，根據劉先生提供的資料，截至2025年5月上訴階段，麻布尾村及大芒輦村被規劃為「鄉村式發展」用途的地帶內可用於發展小型屋宇的土地(包括政府土地及私人土地)面積共約19,600平方米(即1.29公頃)，相等於78幅小型屋宇用地¹⁶⁰。
145. 而截至2025年6月，麻布尾村及大芒輦村共有18宗(麻布尾村2宗加大芒輦村16宗)尚未處理的小型屋宇申請¹⁶¹。
146. 由此可見，普遍來說，麻布尾村及大芒輦村的「鄉村式發展」地帶內可供該兩村用作發展小型屋宇的土地並非供不應求。
147. 除了洽購私人擁有的土地之外，上訴人亦可以根據「小型屋宇政策」/「丁屋政策」，向地政總署申請以私人協約方式批出位於大芒輦的「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇。
148. 於2025年12月10日的聆訊中，上訴人代表亦表示大芒輦村過往曾有實例，成功向政府申請批出政府土地用作興建小型屋宇。相關的答問內容節錄如下:-

「主席：你睇睇大芒輦上面灰色個度，喺邊界，你哋隣咗綠色裏面有個粉紅色點點。係嘞，呢個。」

葉先生：係。

主席：粉紅色點點，呢個咩嘢嚟㗎？

¹⁶⁰ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第8段及表1；另見上訴文件夾HB(2) - 日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第8.2段

¹⁶¹ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第13段；另見上訴文件夾HB(2) - 日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第8.2段

葉先生 : 即係申請緊，正在處理嘅小型屋宇批地申請。

主席 : 即係有人咁做喇?

葉先生 : 係。

講者(不能辨別) : 即係佢申請緊批地，未批?

葉先生 : 係，正在處理緊。

講者(不能辨別) : 有冇成功批地嘅例子呀? 我同陳委員都想知，唔該。

葉先生 : 就呢個應該係地政處嘅資料，我哋即係規劃署就應該有呢個資料，係。

黃先生 : 以我所知，大陽峯係有一段路以前就係政府地嚟嘅，係一個小山丘嚟嘅，就由大陽峯村民向政府申請成個小森林就移除咗，而地政處批咗畀佢哋起屋嘅，宜家佢哋起咗好耐，應該幾十年起個啲屋。

主席 : 喺邊度? 可唔可以大約? 或者借個 pointer 畀黃生。

葉先生 : 呢度。

黃先生 : 唔該。呢附-- 呢幾嚟，呢一拑。

主席 : 明白，唔該晒。即係大陽峯路側邊?

黃先生 : 係呀。

主席 : 唔該晒。

黃先生 : 以前就係一個小樹林嚟嘅，啲村民當時仲未有去搵佢哋啲私人地，而將佢哋度申請咗，全部批咗，宜家成個小樹林都有晒嘅，起晒屋。……」¹⁶²
[底線及強調為後加]

¹⁶² 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第114頁第T行至第115頁第R行

149. 正如答辯人代表葉律師所述，根據圖則AP-1(SWS)¹⁶³顯示，在大芒輦村北面以綠色標記的樹群 / 斜坡，現有一宗由地政總署正在處理的小型屋宇批地申請，該宗申請涉及第12D號屋以北的政府土地。該些政府土地目前為樹群 / 斜坡，情況與上訴人代表所述早年獲批政府土地興建小型屋宇的情況近似。
150. 在此值得一提，答辯人在估算可供用作興建小型屋宇的用地時，已剔除樹群及斜坡，倘若現時為樹群及斜坡的地方被納入估算，將會增加可供用作興建小型屋宇的用地。上段所述的批地申請反映答辯人估算可供興建小型屋宇的土地供應量的方法已相對較為保守。
151. 根據劉先生提供的資料，麻布尾及大芒輦村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的政府土地面積共約2,200平方米¹⁶⁴。
152. 另外，依圖則AP-1(SWS)顯示，大芒輦村第12D號屋以北同一樹群 / 斜坡範圍仍有政府土地，第12D號屋兩旁亦有尚未建屋的私人土地。
153. 雖然上訴人代表確認大芒輦村接受麻布尾村原居村民越村在大芒輦村申請興建小型屋宇，但上訴人並沒有仿效上文第149段所述之申請人，嘗試向地政總署提出申請批出位於大芒輦村的政府土地興建小型屋宇。
154. 為免存疑，上訴委員會在此說明，上訴委員會並非表示地政總署必然會批准任何申請以私人協約方式批出政府土地以興建小型屋宇。上訴委員會只是認為，就本上訴案而言，若上訴人沒有證據證明麻布尾村(或麻布尾及大芒輦兩村)的「鄉村式發展」

¹⁶³ 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 – 圖則AP-1(SWS)上以粉紅色圓點顯示的一宗尚在處理中的小型屋宇批地申請，所涉及的政府土地以灰色顯示[證物R17(b)]

¹⁶⁴ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第8段表1

地帶內無適合興建小型屋宇的政府土地，或沒有證據證明無法在該處取得政府土地以興建小型屋宇，則上訴人不能履行其舉證責任，證明麻布尾的「鄉村式發展」地帶內(或麻布尾及大芒輦村兩村合併的「鄉村式發展」地帶內)可以用作興建小型屋宇的土地普遍或實際上供不應求。

155. 有關上訴人及上訴人代表覓地建屋的證據，上訴委員會在上文已作詳細闡述及分析，在此不贅。
156. 上訴委員會認為，若採用兩村合併方式作出估算，上訴人及上訴人代表未能提出有力證據證明麻布尾及大芒輦兩村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。

上訴理據(三)：周邊沒有農業活動、上訴地點無復耕潛力

「農業」地帶的規劃意向

157. 根據大綱圖的《註釋》，「農業」地帶的規劃意向，「**主要是保存和保護良好的農地/農場/魚塘，以便作農業用途**。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地」¹⁶⁵ [底線及強調為後加]。

158. 此外，大綱圖的《說明書》載有以下闡述:-

「9.4 農業：總面積209.40公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是**保存和保護良好的農地/農場/魚塘以便作農業用途**。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。此地帶範圍內的土地設有頗為完善的灌溉系統和排水設施，並有為密集農業(包括魚類養殖和園藝)提供的統銷服務。

9.4.2 該區的特色是有不少優質農地仍在進行農耕活動，包括種植蔬菜、果樹和花卉。根據漁農處的資料，該區大部分農

¹⁶⁵ 見上訴文件夾HB(2) - 第8012頁

地均質素良好，而現時仍在耕作的農地亦值得保存。社山村、川背龍村、新塘村、麻布尾村和寨凹村一帶有多塊耕地。

9.4.3 關於**休耕農地**，政府已推行選定的「農地復耕計劃」，希望透過改善灌溉設施、排水設施和通道，**鼓勵復耕**質素良好的農地。」¹⁶⁶ [底線及強調部分為後加]

159. 上訴委員會認為大綱圖的《註釋》及其《說明書》第9.4.1段用詞淺白，不難理解，既清晰明確，亦毫無歧義。按常理演繹，「休耕農地」顧名思義是指農地現時並非處於進行農業活動的狀態，甚或被閒置；否則亦無須「復耕」及「鼓勵復耕」農地。

160. 劉家榮先生亦指「復耕」是指相關的農地目前並沒有農業活動、或被閒置，但該些農地日後或可重新被用作進行農業活動。只要有水源，有道路接駁，城規會都會把該些農地視為具有復耕潛力的休耕農地。規劃署亦曾向漁農自然護理署(下稱「**漁護署**」)尋求意見，諮詢上訴地點是否具有復耕潛力¹⁶⁷。

漁護署的意見

161. 漁護署認為上訴地點具有復耕潛力，故此，不支持上訴人的建屋申請¹⁶⁸。漁護署指「上訴地點大致上已經荒廢，附近有活躍的農業活動，並**配備道路及水源等農業基礎設施**。上訴地點可用以進行農業活動，例如露天耕種、溫室、植物苗圃等。從農業發展的角度而言，上訴地點**據復耕潛力**，因此不支持這宗申請」¹⁶⁹ [強調為後加]。

¹⁶⁶ 見上訴文件夾HB(2) - 第8026頁

¹⁶⁷ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第58頁第A行至第59頁第O行

¹⁶⁸ 見上訴文件夾HB(2) - 第A010頁第8.9段，及第1006頁第5.2段、第1031-1032頁、及第1071頁第2段 [證物R1]

¹⁶⁹ 見上訴文件夾HB(2)第A010頁第8.9段及第1006頁第5.2段、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第58頁第A行至第59頁第O行

162. 其他相關政府部門，包括運輸署、環境保護署、規劃署總城市規劃師 / 城市設計及園景、渠務署、消防處、及水務署，均未反對上訴人的申請¹⁷⁰。

雙方證據及不同觀點

163. 答辯人指如航攝照片(圖AP-3)¹⁷¹所示，上訴地點附近有不少植物苗圃。

164. 上訴人代表卻稱航攝照片(圖AP-3)上標示用作植物苗圃的地點實際上並非植物苗圃。並質疑規劃署及漁護署未有進行實地考察，以核實該些地方的真正用途，上訴人代表向上訴委員會提交若干照片¹⁷²，以證明該些標示用作植物苗圃的地方，實質是由外來農民「搭建棚架用作農曆年期間從國內運來年桔及一些年花擺放銷售，不是發展農業」¹⁷³。

165. 劉家榮先生則指:-

- (1) 規劃署於2023年11月24日曾前往上訴地點進行實地視察，並以無人駕駛飛行器拍攝上訴地點及周邊地方之現場實景¹⁷⁴；

- (2) 規劃署於2024年3月1日再次前往上訴地點進行實地視察，

¹⁷⁰ 見上訴文件夾HB(2) – 第1006頁第5.1段、第1031-1033頁、及第1070-1072頁

¹⁷¹ 見上訴文件夾HB(2) - 第A033頁

¹⁷² 見上訴文件夾HB(1) – [證物A5(a)-(b)]及[證物A6(c)-(f)]

¹⁷³ 見上訴文件夾AO(1) - 日期為2025年4月28日上訴人的開案陳詞發言稿第2頁第(20)(4)段及第3頁第(27)(3)段

¹⁷⁴ 見上訴文件夾HB(2) - 第1090頁實地照片(圖Plan A-4)[證物R1]、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第51頁第E-G行

同樣以無人駕駛飛行器拍攝上訴地點及周邊地方之現場實景¹⁷⁵；

(3) 及後，規劃署亦曾於2024年12月9日、2024年12月20日及2025年1月13日前往上訴地點及周邊地方進行實地視察，並拍攝現場實景¹⁷⁶；

(4) 規劃署亦有前往上訴地點及周邊地方進行實地考察，核實當地各處的現場用途，並把考察所得資料(例如植物苗圃、存放種植材料、抽水站等等)記載在航攝照片(圖AP-3)上¹⁷⁷。

166. 於2025年12月10日的聆訊中，就上訴委員會主席與委員的提問，劉先生有以下回應¹⁷⁸:-

「答：唔好意思，sorry，A034第三張圖，咁個度其實擺咗個咁黃黃地色個咁，就係--因為我哋個陣時係1月13號去，其實就係即係過年前，個咁農--即係農民就擺個咁的地--即係放置個咁--即係擺年花之類個咁嘢就係個度擺放咁樣。

問：係，但係你--即係話你都見到個咁係年花、年桔，但係你頭先話實地落去視察咗，證明個度你哋見到係種苗圃，咁你哋又影咗相，咁你哋影咗咁相，當時係做緊苗圃，而唔係擺緊桔，係咪？

答：苗圃--等等。

陳慶輝先生：你明唔明主席嘅問題？苗圃同埋擺桔係唔同個嘢。你唔係種桔咁，你係擺桔咁。黃生嘅投訴就係你唔係喺度種嘢，

¹⁷⁵ 見上訴文件夾HB(2) - 第1025頁實地照片(圖Plan R-4)[證物R1]、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第51頁第H-K行

¹⁷⁶ 見上訴文件夾HB(2) - 第A034頁實地照片(圖Plan AP-4)[證物R1]、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第51頁第K-N行

¹⁷⁷ 見上訴文件夾HB(2) - 第A033頁航攝照片(圖Plan AP-3)、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第52頁第C-Q行

¹⁷⁸ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第53頁第N行至第57頁第I行

係泥度種嘢，你只不過擺咗啲植物喺度咋嘛，擺啲桔、年花。

答：係，係。

陳慶輝先生：咁主席咪問你，你親身--你同事親身視察嗰陣時，你係「苗圃」個意思係泥土種植、擺桔定係其他嘅情況，你記唔記得？

答：我理解苗圃又未必一定係種喺泥土上面，即係譬如政府一啲苗圃都係擺--即係擺放一啲--即係都係當然一盆盆，然後佢有需--佢要用嗰陣時咪搬去其他地方度種落去啲花槽等等，所以又唔一定係要種落個土地先至叫做苗圃，我覺得。

問：即係例如用啲盆苗格去盆苗咁嘛？

答：係，係。

問：或者樹苗就可能有個種植袋去擺啲樹苗咁嘛？

答：係，係。

問：咁我而家個問題就係，你頭先都話，橙色啲係賀年桔，一盆盆啲，你話橙色啲，你哋落去睇，見到係過年嘅--接近過年時間，因為1月13號，咁就擺咗啲橙色一盆盆啲係賀年桔，我而家講緊嘅，賀年桔就好似頭先陳委員講，同苗係兩樣嘢㗎嘅。

如果你哋定性咗啲地方係愛嚟做植物苗圃，就好似頭先你話齋，啲啲唔一定要種落地，但係你有冇啲相去支持你個結論，點解係一個苗圃？即係譬如頭先我講，係咪盆苗格有啲樹--植物苗，農作物嘅苗，定係樹苗？咁你憑乜嘢去定性佢係苗圃？

答：我哋呢個文件就有畀到--即係有交到啲相，但係另一個想補充就係，漁護署佢哋都係出過現場睇，然後畀咗一--即係話畀我哋聽附近有啲--邊度有農業用途。而喺呢個即係你查詢個個位置，

其實佢都係指示咗，mark 咗係一個 plant nursery 㗎。

問：即係你嘅意思係，喺A033上面，如果寫住咗、標示咗係植物苗圃嘅部分，個啲地方，或者係存放種植材料呢啲咁嘅用途，係得到漁護署嘅確認嘅？

答：漁護署主要確認就係喺個個上訴地點隔離個個位置，佢話係苗圃㗎。

問：隔離係邊度？你可唔可以...

答：即係...

問：或者答辯人你可唔可以將A033，漁護署確認做苗圃係邊一個位？

答：即係紅色框，紅色框呢個位置，漁護署出site睇過就係佢話 -- 佢都認同呢個係植物苗圃。

問：但係漁護署你知唔知佢哋幾時落去睇？係咪又係接近農曆年1月嘅時候定係點？

陳慶輝先生：你哋同事落場，總共幾多次？落場視察，你哋部門同事，親身落場。

答：哦，超過三次。

陳慶輝先生：三次。

答：超過三次。

陳慶輝先生：漁農署同事落場視察，你記得係幾多次？你知定唔知先？

答：佢有畀過資料嘅，但係我要問--check check 先。

陳慶輝先生：你問乜。每一次都有影相嘅，唔同部門落去視察，係咪？

答：佢哋畀過一次視察嘅相我睇嘅。

陳慶輝先生：你哋同事有冇影相？

答：我哋每一次都有影相。

陳慶輝先生：佢哋同事都有影相？

答：係。

陳慶輝先生：有冇交換相片呀之後？

答：有冇交換相片，佢...

葉先生：呢個畀過一次我哋。

答：係，佢有一次都畀過我哋，佢出site嘅相片。

.....

答：23年12月畀過一次我哋。

問：2023年12月。

答：係，係。

問：頭定尾？

答：12月5號。

問：漁護署有冇書面上確認佢哋見到嘅係苗圃？

答：有，有圖寫咗係苗圃。

.....

問：咁呢啲時間你落去睇，都係接近年尾、年頭嘅時間，咁你哋見到嗰啲係乜嘢？1月你就見到桔，12月見到乜嘢？

答：我而家有當日影嘅相，所以--但係概括嚟講就係有嗰啲帳目嗰度--即係都喺度，咁上面都有部分地方都有放咗啲盆栽，但係相片我都要睇番先，即係 exactly 唔記得話...

問：盆栽定係苗？

答：唔肯定，要睇番相先。

問：即係而家暫時嚟講，就係你哋有根據漁護署書面確認，佢哋見到喺12月5號落去，2023年，落去現場實地考察，佢哋就覆番你哋部門，佢哋見到嘅係苗圃？

答：係。」[底線及強調為後加]

是否植物苗圃

167. 2025年農曆新年的首日為2025年1月29日。毋庸置疑，依據答辯人呈交的證據及劉家榮先生的證供，於2025年1月13日農曆新年前不久，在上訴地點正前方的土地上(約在丈量約份第8約地段第617、616、613及614號的位置¹⁷⁹)確實擺放了相當數量以花盆栽種的年桔。
168. 上訴人於2025年2月21日向上訴委員會提供的照片，亦顯示臨近農曆新年期間，麻布尾村的土地上確實擺放了以花盆栽種的年桔¹⁸⁰。
169. 但依上訴人於2024年6月6日致上訴委員會的上訴通知書內所附照片顯示，丈量約份第8約地段第616及617段的棚架上並無任何盆栽植物¹⁸¹。另有兩幅照片同樣顯示棚架上並沒有存放任何盆栽植物¹⁸²。
170. 按相對可能性衡量原則(on balance of probability)考慮，上訴委員會認為，在2025年1月及2月臨近農曆新年期間，上訴地點前方的土地較有可能被用作存放賀年盆栽植物以供銷售。
171. 但上訴委員會相信，規劃署及漁護署確曾前往上訴地點及其週邊地方進行實地考察。就上訴地點前方土地在2025年年初之現場情況而言，上訴人代表與規劃署觀察到相同的事物(即擺放盆桔)，上訴委員會相信，導致雙方對該些地點土地用途之判斷出現差異，

¹⁷⁹ 對比上訴文件夾HB(2) - 第A033頁的航攝照片(圖Plan AP-3)及上訴文件夾HB(10)Pt.3 - (圖Plan AP-2(SWS))[證物R17(b)]

¹⁸⁰ 見上訴文件夾HB(1) - [證物A5(a)-(b)] 及[證物A6(c)-(e)]

¹⁸¹ 見上訴文件夾HB(2) - 第4049及4050頁[證物R4]

¹⁸² 見上訴文件夾HB(2) - 第4047及4052頁[證物R4]

主要源於雙方對其所見事物的性質各有不同解讀。

172. 姑勿論如何，上訴委員會認為，既然大綱圖就「農業」規劃地帶訂明的規劃意向，是保存具有良好復耕潛力的休耕農地。上訴地點及其週邊的農地現時是否被閒置，或被用作為植物苗圃，或被用作擺放賀年盆栽以供出售皆並非關鍵考量。只要位於「農業」規劃地帶內的農地屬於具有良好復耕潛力的休耕農地，根據大綱圖訂明的規劃意向，皆需要被保存。

復耕潛力

173. 根據集體政府租契，上訴地點被批租作農業用途，已被荒廢多年，目前雜草叢生。毫無疑問，上訴地點屬於休耕農地。
174. 漁護署指上訴地點附近配備道路及水源等農業基礎設施。從農業發展的角度而言，漁護署認為上訴地點據復耕潛力。
175. 上訴人代表認同上訴地點附近配備道路。但上訴人代表稱，根據其個人觀察¹⁸³，由於上訴地點及其周邊的農地並無水源，加上雜草叢生，該處已六十年沒有農作活動，上訴地點及其周邊的農地並無復耕潛力¹⁸⁴。上訴人代表稱:-

(1) 「上訴地段已經不再是優質農地及沒有水源」¹⁸⁵；

(2) 「申請地點周邊土地已經荒廢數十年，由1964年經一場大風暴河堤被大水沖破，將大部分農地已被河水沖毀，沙石佈滿農地，植物苗圃被零散樹群及雜草取代，魚塘從未有過

¹⁸³ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第70頁第F-K行

¹⁸⁴ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第35頁第G-R行

¹⁸⁵ 見日期為2026年1月26日上訴人的結案陳詞第7段

魚業經濟效益，只不過是村民用作養魚興趣之用」¹⁸⁶。

176. 其次，上訴人代表稱，由於農業在本港不具經濟效益，沒有發展空間，新界地區(尤其大埔林村一帶)農民放棄務農為生，導致大量農地被荒廢並雜草叢生。但上訴人代表認同倘若有人願意耕種的話，農地自然可被恢復用作耕種用途。

177. 上訴人代表並指，由於能夠被用作興建小型屋宇，麻布尾村的「鄉村式發展」規劃地帶內大部分土地已被發展商收購，以備用作興建及出售小型屋宇，發展商自然不會將其土地撥作農業用途。但上訴人代表亦同意倘若發展商願意把其土地儲備用作農業用途，該些土地便復耕有望。上訴委員會將會在下文分析上訴人此觀點是否對本上訴案有關。

178. 就上訴地點及其周邊的農地是否存有復耕潛力，上訴人代表有以下陳述:-

(1) 「附近確實並沒有太多人務農耕作，申請地點亦一直空置」¹⁸⁷；

(2) 「.....上訴人已經向上訴委員會及城規提交大量圖片證明沒有農業發展空間，而上訴人申請地段已經50多年沒有耕種，周邊範圍已經樹木雜草叢生，上訴人地段前面已經被發展商收購，另外的土地已經被土地擁有人出租給外來農民，設置柵架用作每年近農曆年尾時間從大陸運來年桔作為出售之用，其它時段只是空置.....而祖堂地第8約581及582已經雜草叢生也沒有農民租用」¹⁸⁸；[強調為後加]

¹⁸⁶ 見上訴文件夾AO(1) - 上訴人的開案陳詞發言稿第(7)段

¹⁸⁷ 見上訴文件夾HB(4) - 日期為2025年3月22日上訴人對答辯人文件的書面回應第7段

¹⁸⁸ 見上訴文件夾AO(3) - 上訴人於2025年7月14日提交的補充開案陳詞第C24段

- (3) 「因為他們所規劃建屋範圍大部分都是優良農地，只不過農地耕種者因為經濟效益盡失，以前村民以務農為生，現在村民因為耕種收益不能維持生計，農地大多數已經荒廢而且雜草叢生，其它的所謂魚塘已經很多不存在也沒有生存空間」¹⁸⁹[底線及強調為後加]；
- (4) 「漁農自然護理署的反對意見不在乎於優良土地可復耕，希望漁農自然護理署認真視察麻布尾村的周邊現況是否可以復耕，同時更需要了解現時新界的農民可為耕種而取得生活經濟生存空間，要更多了解新界的農業將來前景和農民生活生存遠景，這是香港現時大勢所趨，再沒有年青人從事農業工作」¹⁹⁰；
- (5) 「希望劉先生多點時間去觀察現在新界的農業發展，尤其大埔林村有幾多農民在區內耕種作為生活收入來源，對區內瓜菜供應有幾多經濟效益，只不過是一些花農種植一些桃花或是一些老人家種植一些蔬菜作為打發時間或興趣，現在農業在新界已經沒有生存空間，因為一般農作物受到一些來歷不明的昆蟲所破壞」¹⁹¹；
- (6) 「麻布尾村的農地沒有復耕希望，有部分是地政處規劃可建小型屋宇範圍內的地段，只由外來農民搭建柵架用作農曆年期間從國內運來年桔及一些年花擺放銷售，不是發展農業」¹⁹²[底線及強調為後加]；

¹⁸⁹ 見上訴文件夾HB(9) - 上訴人2025年6月6日提交的補充證人陳述書第3頁第(B)(4)段

¹⁹⁰ 見上訴文件夾AO(3) - 上訴人2025年7月14日提交的補充開案陳詞第E26段

¹⁹¹ 見上訴文件夾AO(3) - 上訴人2025年7月14日提交的補充開案陳詞第C23段

¹⁹² 見上訴文件夾AO(1) - 上訴人的開案陳詞發言稿第2頁第(20)(4)段

- (7) 「漁護署署長沒有實地考察，魚塘已經50年前不復存在更不是有經濟效益，上訴附近地點更不是露天栽種，溫室，植物苗圃等，只不過是由外來農民向地主租用搭建一些棚架擺放在農曆新年由國內運來年桔及年花作為批售之用，所有農地經60年前因河堤被大水衝破，所有農地已被沙石鋪滿，復耕沒有可能」¹⁹³[強調為後加]；
- (8) 「有部分農地已由其他村部村民出售給地產商作為建屋之用，部分屬於麻布尾祖堂地，一半村民已經搬去元朗他們不再會重新復耕」¹⁹⁴[底線及強調為後加]；
- (9) 「一般被城規會反對都是優質良田可以復耕為理由，其實被劃為可作建屋範圍內的土地才是優質良田，復耕更是不明確，上訴人的地段已經荒廢60年，現在新界鄉村農業發展情況農業部門最為清楚，新界很多農地被棄置原因是農業在新界再沒有生存空間，漁護署反對理由是有很好經濟效益，新界現在有幾多魚塘還在養魚」¹⁹⁵[底線及強調為後加]；
- (10) 「新界農村還有幾多農民及養魚村民，不要再以優質良田可以復耕和魚塘經濟效益而反對一些因在可建屋範圍外私人土地申請建屋，只要村民在其村界範圍外的私人土地申請便能獲得批准」¹⁹⁶[底線及強調為後加]。

179. 於2025年5月7日聆訊中，對於上訴委員會委員及主席的提問，

¹⁹³ 見上訴文件夾AO(1) - 上訴人的開案陳詞發言稿第3頁第(27)(3)段，及上訴文件夾HB(9) - 上訴人2025年6月6日提交的補充證人陳述書的理據(2)

¹⁹⁴ 見上訴文件夾AO(1) - 上訴人的開案陳詞發言稿第3頁第(27)(4)段

¹⁹⁵ 見日期為2026年1月26日上訴人的結案陳詞第5段

¹⁹⁶ 見日期為2026年1月26日上訴人的結案陳詞第6段

上訴人代表有以下回應¹⁹⁷:-

「陳慶輝先生： 啱啱又陳律師頭先問過你好多個咩農業復耕咩咩呢，我唔係好明個個意境。而家你申請地段附近，你申請咩呢度起屋，如果成功嘅話肯定做唔到農地，你呢笠地...

答： 因為我個度做唔到農地，係。

陳慶輝先生： 你呢笠附近係唔係 -- 做唔做到農地㗎？可唔可以復耕㗎？

答： 可以，因為我哋喺後面嘅，佢可以復耕咩咩全部喺前面嘅，不過你要 -- 佢哋話要復耕，要睇下612 咩地產商，已經買咗，你可以復耕。

陳慶輝先生： 所以我要問清楚你，你又好亂，我又好亂。你申請起丁屋呢個地段呢個範圍，如果係起咗丁屋就唔做農地㗎嘛？

答： 係呀。

陳慶輝先生： 係嘞，而家陳律師我諗佢個問題就係附近，包括你想起丁屋嘅地段嘅範圍有冇復耕嘅可能

答： 冇。

陳慶輝先生： 點解你咁講呢？

答： 我自己觀察㗎。

陳慶輝先生： 因為冇水？

答： 因為水源冇，同埋已經生滿雜草，樹都有嘞，已經停止耕種已經起碼有六十年。

陳慶輝先生： 都冇人冇耕種？

答： 冇人耕。你首先唔好睇下，而家香港嘅農業冇...

陳慶輝先生： 你唔好扯得太遠先，我淨係關注呢個地段

¹⁹⁷ 見上訴文件夾T(1) - 2025年5月7日的聆訊謄本第69頁第R行至第72頁第E行

有冇復耕嘅可能性。

答： 個地段你話要有監硬去做農業都得㗎，有人囉，業主都唔會去做，佢會唔會租到畀一個人自願去開荒。

陳慶輝先生： 咁我就問你，你喺麻布尾村咁耐，佢有啲吉地㗎嘛都，有啲吉地㗎嘛，啲地係吉，冇建築物㗎嘛，係咪？

答： 好多，以前全部都係農地㗎㗎。

陳慶輝先生： 你記憶所及，呢幾年，呢三年之內有冇人入嚟話「我要復耕佢，我要將佢成為農地。」有冇人咁樣嚟你㗎？

答： 冇。

陳慶輝先生： 冇？

答： 未見過。

陳慶輝先生： 你自己有冇諗過復耕佢呢？

答： 梗係冇喇。

陳慶輝先生： 冇人嚟提議過？

答： 而家根本就冇人會復耕，如果你哋如果係地政署好，城規會好，你走去睇下新界有幾多農地可以復耕，有啲仲好靚嘅農地，你哋若果走去審查下，喺社山村一幅好大好大嘅農地，有水...

陳慶輝先生： 唔好扯咁耐，唔好扯咁耐，我而家集中喺麻布尾。

答： 咁麻布尾係冇人耕㗎㗎。

陳慶輝先生： 麻布村嘅村界裏面有吉地...

答： 嗰啲吉地都係...

陳慶輝先生： ...都冇人嚟話「我想復耕」，係咪？

答： 冇人肯復耕。

陳慶輝先生： 咁呢條村我問咗。大芒輦都有啲吉地，都

係農地嚟，有冇人話「我喺大芒峯復耕」？

答：大芒峯仲有幾多V-zone地我認知，有冇吉地...

陳慶輝先生：有冇聽過話有人想喺嗰度復耕開農場、開魚塘呀？

答：大芒峯更加冇機會。

陳慶輝先生：點解呢？

答：已經起晒屋咁滯，起晒屋，都冇可以復耕嘅地方。如果佢哋地政署去大芒峯睇下有幾多復耕地，佢哋自己知道喇。

主席：我問一問黃生，我有冇理解錯你嘅意思係冇機會復耕，係因為冇人願意走嚟耕田，但係嗰地本身如果有人願意耕嘅，都可以耕田，係，唔係咁呀？

答：可以，如果你有人去耕嘅，而個業主肯租畀你耕嘅，你咪可以復耕。

主席：明白。

答：業主佢自己本身揸主意㗎嘛，如果佢個業主佢等待嚟起屋嘅，佢點會畀你復耕。」
[底線及強調為後加]

180. 其後於2025年12月10日的續審聆訊中，上訴人代表澄清:-

- (1) 他所指該段於1964年缺堤的林村河¹⁹⁸位於丈量約份第8約地段第583號側；上訴人代表指，該段河堤經修復後曾經再度崩缺，但現已再度被修復；由於該段林村河河堤曾經崩缺，導致地段第583、581、582、575及577號現時不適合作農業用途¹⁹⁹；

¹⁹⁸ 見上訴文件夾HB(1) - 上訴人提交的照片[證物A8(a)]

¹⁹⁹ 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 - (圖Plan AP-2(SWS))[證物R17(b)] 顯示第583、581、582、575、577及612段的位置

- (2) 地段第583、581及582號屬於祖堂地，已被荒廢多年，由於位置處於「鄉村式發展」規劃地帶內，可以被用作興建小型房屋，故此，上訴人代表認為該些地段並非優質良田，亦不適合復耕；及
- (3) 地段第575及612號大部分位於「鄉村式發展」規劃地帶內，能夠被用作興建小型房屋，已被發展商收購，發展商不會把土地撥作農業用途。

181. 如圖Plan AP-2(SWS)所示，丈量約份第8約:-

- (1) 地段第582號(Lot 582)及第581號之餘段 (Lot 581 RP) 完全坐落於「鄉村式發展」規劃地帶規劃內；
- (2) 地段第583號(Lot 583)絕大部分坐落於「鄉村式發展」規劃地帶規劃內；
- (3) 地段第577號之B段(Lot 577 s.B)已建有構築物，而地段第577號之餘段(Lot 577 RP)尚未建有構築物的部分則坐落於「鄉村式發展」規劃地帶規劃內；
- (4) 地段第575號(Lot 575)及地段第612號 (Lot 612) 已分割成若干分段，大約有半數面積坐落於「鄉村式發展」規劃地帶規劃內。

182. 上訴人代表表示，由發展商擁有的土地可以作為建屋之用，在該些土地上從事農業活動並無經濟效益，因此，該些土地不會被復耕，並非優質良田；根據上訴人代表所講，地段第575號及地段第612號目前由發展商擁有。順理成章，就地段第575號及地段第612號而言，上訴人代表認為毫無復耕潛力及不適合作農業用途的地段理應是指地段第575號及地段第612編號位於「鄉村式發展」規劃地帶內的分段。

183. 綜合上訴人代表於2025年12月10日續審聆訊中作出的證供，及其書面陳述及證人供詞，上訴人代表認為毫無復耕潛力及不適宜作為農業用途的地點均位於「鄉村式發展」規劃地帶內。但是，這對於考慮位於「農業」規劃地帶內的上訴地點是否具有復耕潛力及是否適合作農業用途完全無關。
184. 在同日的續審聆訊中，雖然上訴人代表堅稱上訴地點不適合用作農業用途²⁰⁰，但確認早年崩塌的林村河河堤目前已經完成復修²⁰¹，亦表示該區有農民以水泵從林村河引水上岸灌溉年桔。上訴人代表並認同航攝照片AP-3²⁰²中，位於上訴地點前方屬於「農業」規劃用途並被標示作為「植物苗圃」的位置及林村河對岸同樣被標示作為「植物苗圃」的地點皆適合用作種植花卉、年桔或其他植物等等。
185. 由於上訴人代表於2025年12月10日作出的證供至關重要，即使內容較為冗長，上訴委員會認為需要在此逐字重述上訴人代表的證供。
186. 就上訴委員會主席的提問，上訴人代表有以下的回應:-

「問： 咁喺第二行你就寫「因為他們所規劃建屋範圍大部分都是優良農地，只不過農地耕種者因為經濟效益盡失，以前村民以務農為生，現在村民因為耕種收益不能維持生計，農地大多數已經荒廢而且雜草重生，其他的所謂魚塘已經很多不存在也沒有生存空間。」你寫㗎嘛，係咪？」

答： 係。

²⁰⁰ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第29頁第P行

²⁰¹ 見上訴文件夾HB(1) - [證物A8(a)] 及見上訴文件夾HB(2) - 第A034頁實地照片3(圖Plan AP-4)

²⁰² 見上訴文件夾HB(2) - 第A033頁航攝照片(圖Plan AP-3)

- 問：我記得上次5月7號你都口頭證供都講過，你覺得因為香港家而家個社會都冇人會走去耕田，因為冇經濟效益，你記唔記得？
- 答：記得，啱。
- 問：我睇完你呢一句，其實你嘅意思係唔係即係話啲地本身係優良嘅農地，只不過而家香港冇人走去耕田，咁所以就荒廢咗，係唔係咁樣？
- 答：係呀。
- 問：明白，唔該。
- 答：有啲係，有啲都唔係，好似我而家申請個兩幅地根本就唔係優良田地。
- 問：唔，明白。你而家申請嘅兩幅地，但係你今次係得一幅咋嘞，623 RP。
- 答：係呀。
- 問：即係你講緊623 RP就唔適合耕種？
- 答：唔適合嘅。
- 問：但係當你講話「大部分是優良農地」，即係你同意喺呢個麻布尾村附近，即係623 RP附近啲地大部分都係優良農地？
- 答：以前就係，而家就唔係。
- 問：唔係嘅原因就係你講話因為而家冇人再去耕田嘞？
- 答：冇人再去耕田，有啲地已經賣咗畀地產商，正話提議個個江庫集團啲咩都係以前優良農地嚟嘅，同埋581、582以前啲咩都係優良農地嚟嘅，係經過1964年一場大雨將佢沖掉個河壩，全部係砂石嚟㗎嘞，而家冇人可以耕到田個度，個度以前係優質良田，而家唔係。
- 問：即係如果賣畀發展商啲咩就我記得你寫過，就係話--或者你而家試下話畀我哋聽，係唔係即係話發展商買咗愛嚟起屋點會耕田㗎，係唔係咁呀？
- 答：係呀。

問： 咁另外，就係話既然河堤沖散咗，嗰啲地就以前適合，而家唔適合，係咪呀？

答： 而家唔適合，以前適合。

問： 咁但係唔適合就係因為河堤沖走咗嗰啲就唔係你講嘅大部分，係屬於小部分，係咪呀？

答： 係大部分。

問： Okay。

答： 因為我亦有一幅圖即係有放出嚟係個堤壩嗰度，而家維修咗嘅，喺嗰度已經沖咗落嚟，好多已經畀佢沖咗，根本就唔可以耕種已經，因為就有啲大石同埋啲砂砂石石，根本唔可以耕種，已經荒廢咗六十幾年。

問： 邊一幅圖呀？

答： 581、582。睇下有冇先。呢幅就係堤壩沖咗已經，而家維修咗嘅，因為已經呢次係第二次沖咗嘅，呢次係新嘅維修，上一次嘅維修已經畀佢沖咗㗎喇。

問： 咁我想問清楚呢一幅相，黃生，呢幅相...

答： 係，係，呢一幅。

問： A8(a) ?

答： 係呀。

問： 我記得上次 5 月 7 號，答辯人嘅律師都有同你探討過呢張相。

答： 係呀。

問： 咁佢就問過你即係可以喺個河度泵啲水上嚟做灌溉嗰啲...

答： 而家種桔嗰啲人去淋水都係--你都有睇到個泵，佢哋係接咗個泵泵水去嘅，泵水去淋桔嘅，佢唔係話漁護署話有水去到嗰啲田嘅，根本冇而家，漁農署我就唔覺得佢哋話係優質良田，點樣優質法我都唔知點優質法喇。

主席：答辯人，可唔可以拜託你投影上去AP-1頭先個張圖？即係剛剛都有顯示過嘅。

葉先生：AP-1。

主席：你喺頭先--即係係補充證人陳述書嘅附件三，個張land search後面。

葉先生：喺，17(a)、(b)。

主席：等我一陣，我睇睇。

葉先生：係，喺17(a)同(b)。

主席：係嘞，係嘞。

葉先生：係，係。

主席：我就想睇呢張嘢，你可唔可以將佢放大去寫住「麻布尾村」嘅個段。

葉先生：麻布尾村。

主席：再放大少少，係。係嘞，頭先喺。再大少少。

問：黃生，你講緊581、582，係唔係就係而家箭嘴指住粉紅色個啲呀？

答：係呀。

問：咁但係條河有個泵...

答：唔係，個泵喺個個框框上面個度，喺57--係唔係577呀？（聲音重疊）...（聽不清）

問：係嘞，即係有啲綠色交叉個度地方，係咪？

答：係呀。

問：即係寫住“575 Section G RP”下面㗎嘛？

答：係呀，係呀。

問：就有條河仔，跟住有兩...

答：唔係，個河喺呢上面㗎嘛，喺583個度㗎嘛，個河個啲決堤係喺583個度㗎嘛。

- 問：583？583喺下面㗎。
- 答：係呀，佢決-- 我正話畀你睇個個決堤個度就係583個度㗎嘅。
- 問：即係你個張相係喺583有個勾勾個度？
- 答：係呀，佢個度就係決堤，所以令到583、581、582、575、577個嘅山嚟咁都唔耕得田而家。
- 問：你條河係喺583個勾勾，一路就經過灰色嘅地方再上到去寫住“575 Section G--Section 3”個度，係咪？
- 問：即係而家582同581 RP有一堆係貼住個河邊，係咪？
- 答：係呀。
- 問：咁你就話缺咗堤，所以582同581都唔適合耕種嘞？
- 答：唔。
- 問：但係582、581同583其實有好大幅嘅地方就遠離條河個㗎，全部都塌晒呀？
- 答：塌晒，583開始一路至落去都塌晒，去到577個度都塌晒。
- 問：但係如果你睇番你而家呢張相 A8(a)，就即係你話喺583個勾勾，河邊影㗎嘛？
- 答：係呀。
- 問：但係而家啡色個嘅地方冇種到個番。
- 答：重新整㗎嘛，係應該係今年年中個陣時整嘅。
- 問：係。即係而家啡色個嘅就係583嘅部分，係咪？
- 答：係呀。
- 問：咁既然修葺咗咯，咁咪種得田囉？
- 答：咁個嘅田淨係砂石，點種呀？

問：即係你嘅意思唔係因為佢塌咗，係因為而家啲泥土變咗砂石？

答：係呀，同埋呢幅圖係佢維修呢一段-- 因為經過舊年暴雨沖-- 再次沖咗，再維修嘅，佢全部全-- 佢個度 583 一路落去都係以前全部都畀佢沖咗㗎㗎，而家都修補晒嘅。

.....

問：跟住 582 同 581 你有冇相睇到喺河嘅左手邊係唔係都已經修好晒，唔係成幅地塌咗呀？

答：修好晒。

問：修好晒嘅？

答：修好晒嘅。

問：但係同樣你都覺得因為個土質唔夠肥沃？

答：唔係，亦-- 呢個係其中之一。其二就係 583 -- 唔係，581、582、583 都係屬於麻布尾祖堂嘅。

問：呢個就牽涉另外一樣嘢，佢哋（聲音重疊）...（聽不清）

答：係呀，因為佢哋都唔會耕，已經由 1964 到而家，自從沖咗，到而家都未種過田嘅，都荒廢喺個度㗎㗎。

問：明白。

答：而且個段-- 個個地段已經劃咗入去城規-- 地政處嘅建築範圍之內。

問：「地政處嘅建築範圍」指係乜嘢？

答：即係專界，所謂「V Zone 地」。

問：咁就會點呀？

答：你地政處將佢個笠地 581、2、3 劃咗落去 V Zone 地，係可以起屋，咁你仲點仲係優質良田可以復耕呢？嗰啲人可以喺個度起屋已經。

問： 咁你嘅意思係起屋就冇人耕-- 即係可以起屋嘅地就唔會再冇人耕田？

答： 係呀。

問： 因為...

答： 因為你地政處已經劃咗嗰個地段係屬於建築-- 鄉村可建築範圍之內，612都係，全部都劃晒條鄉村可建築範圍之內嘅所謂V Zone地，612、575已經賣晒畀嘅發展商已經，佢哋唔係搵嚟耕田，係搵嚟起屋。

問： 即係回應番你頭先講，耕田冇經濟效益，啲人寧願起屋，係唔係咁呀？

答： 係呀。

問： 明白。」

[底線及強調為後加]

187. 上訴人代表對於答辯人法律代表葉律師的提問有以下回應:-

「 問： 文件冊 嘅HB(2)，我哋搵去A034。

答： 嘎。

問： 係，A034。係，咁我哋睇番圖片3喇。

答： 係㗎。

問： 咁你見唔見到左下角其實係有條河㗎？

答： 係㗎。

問： 係，同意嘅？

答： 同意㗎。

.....

答： 係㗎，佢嗰度有條河，而家你哋睇到呢度嘅，佢已經以前呢度成幅都係晒嘅，而家畀佢哋修復咗，係應該好耐嘅，應該 64 年之後修復咗嘅，因為嗰一幅已經成幅畀佢 -- 畀河水沖咗晒㗎嘅已經。呢度係1964年經過溫黛水災嗰次，已經呢一嚟嘢已經全部沖咗咗嘅，呢度佢哋已經後期沖咗咗之後修復咗就係，所以呢一段地全部都唔可以耕得田

已經，由呢度開始一路落都 -- 至到去577、575個
咁地已經唔得㗎喇，正話我提出嚟個係維修咗，
今年開始維修過個度係修補嘅啫。

問：係。上訴人，你同意即係左下呢個啱啱你標示嘅
個個位置其實係一條河㗎喇。

答：唔。

問：咁或者我哋揭番去A033嘅，我哋即係見到而家個
個申請地點紅色個度，右手邊就有個植物苗圃嘅，
再右少少其實就有條林村河，見唔見到？

答：係呀。

.....

問：咁呢一個河流就係呢個林村河，係咪？

答：係。

問：係。咁我向你指出，就呢一個位置就其實係啱啱
好就係 A034個圖片 3 左下角個個河流㗎嘅，你同
唔同意？

答：係，係個條河流，係，啱。

問：係。

答：而家你睇到有一段係有做咗堤壩個度，你應該睇
到，喺兩個植物園園中間個段你都可以睇到㗎。

問：係，係。

答：係已經係維修咗，整咗個堤壩喺度嘅。

問：明白。

答：唔。

問：咁我後向你指出，就其實植物苗圃其實都可以拎嚟
種花、種桔，或者其他植物嘅，你同唔同意呀？同
唔同意得㗎喇。

答：可以，同意。

問：同意嘅，okay。

答：係。」

[底線及強調為後加]

188. 除了據其個人觀察認為上訴地點缺乏水源之外，上訴人代表並未提出任何證據（包括專家意見），以證明上訴地點沒有任何復耕潛力，或不適合作農業用途。
189. 上訴委員會認為，既然上訴人代表提供的照片及其證供顯示有農民採用水泵由林村河引水上岸灌溉盆桔及其他植物，同一方法照理亦可被採用從林村河引水到上訴地點灌溉植物；甚或可以向水務署申請供水到上訴地點灌溉植物，以食水灌溉植物成本可能偏高，但只要技術上可行，便不能定斷上訴地點完全沒有水源。若上訴人選擇在上訴地點興建小型屋宇，上訴人必然認為上訴地點取得食水供應理應不成問題；加上毗鄰上訴地點已建有兩幢房屋，上訴委員會相信，向水務署申請供水技術上照理不應存在困難。
190. 其次，倘若上訴人代表認為上訴地點前方的土地適合用作種植花卉、年桔及其他植物，為何該地後方的上訴地點便不適合用作栽種植物及農業用途？
191. 漁護署為專責處理與農業相關事務的政府部門，並具備相關專業知識及經驗，若無可靠的相反證據存在，其意見應予以接納。連同上文覆述的上訴人代表的證供，上訴委員會認為上訴人及上訴人代表未能提供充分證據證明上訴地點沒有復耕潛力，上訴人代表亦未能證明上訴地點不適合作農業用途。
192. 雖然上訴地點目前雜草叢生，鑑於漁護署認為上訴地點具有復耕潛力，上訴地點可用以進行農業活動，例如露天耕種、溫室、植物苗圃等，根據大綱圖就「農業」規劃地帶訂明的規劃意向，上訴地點應被保存作農業用途。故此，上訴理據(三)未能成立。
193. 擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，根據臨時準則第

(B)(f)段的指引不應予以批准。

上訴理據(四)：上訴地點先前曾獲批規劃許可

194. 上訴委員會在 *Mr. LEE Mang-kan (李孟勤) and Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號：2024年第3號判決書第47及52段提到每宗規劃許可申請必須根據其個別情況及優劣點來作出決定；除非情況有實質性改變，否則在審理上訴人的規劃許可申請時，就處理相關考量的方式，應與先前有關上訴地點的規劃許可申請保持一致。由於相關的規劃考量通常不取決於申請人的身份，因此新申請是否由先前申請的同一申請人提出，一般而言並非相關的考量因素。該判決書第47及52段原文節錄如下:-

「 47.unless there are material changes in circumstances, the approach to the relevant considerations in the Appellant's Application must be consistent with (a) previous applications for planning permission in respect of the Appeal Site. In doing so, we have not lost sight of the fact that each application must be decided on its own merits....

52.Each application for planning permission must of course be considered on its own merits. However, as pointed out above, like cases should be decided alike, and if there are no material differences (in terms of planning considerations) between a new application and a previous application, it would be arbitrary (and certainly not conducive to consistency) for the new application to be determined differently from a previous application. As the relevant planning considerations do not typically depend on the identity of the applicant, whether the new application is made by the same applicant to the previous application is generally not a relevant consideration. 」

195. 上訴委員會在 *陳華廣先生 與 城市規劃委員會* 城市規劃上訴個案編號：2023年第1號²⁰³判決書第32段展述，「上訴人不能以先前未採取更為審慎的做法獲批的申請論證現時「鄉村式發展」地帶內土地仍然供不應求。政府政策因時制宜，只要政策改變有根有據，且一視同仁，不應被指不公。」

²⁰³ 見上訴文件夾RO(1) - 答辯人典據8

196. 於2001年10月17日²⁰⁴，上訴人代表曾經就上訴地點提出規劃許可申請(申請編號A/NE-LT/268)，擬作興建一幢小型屋宇。小組委員會於2001年12月7日有條件批准該宗申請。由於上訴人代表並沒有於2004年12月7日前開展興建小型屋宇或申請續期，該有條件規劃許可於2004年12月7日經已失效²⁰⁵。
197. 上訴人表示，「於2001年12月07日地段623 RP號的規劃許可申請成功地獲得批准，申請編號是A/NE-LT/268。由於那年代申請人(本人的父親)要留在英國尋覓生計，而且計算過沒有足夠資金支付建屋工程。更因大埔林村的排污處理系統還沒有完全妥善處理，於是唯有暫且放下建屋計劃。」²⁰⁶
198. 如上文第97段所述，於2021年上訴人代表改為在另一地段(丈量約份第8約第604段之B段及第605段之餘段)興建一幢小型屋宇。
199. 自上訴人代表於2001年12月7日獲得規劃許可(申請編號A/NE-LT/268)之後，臨時準則曾於2002年8月23日、2003年3月21日及2009年9月7日作出三次修訂²⁰⁷，加上城規會在2015年8月決定採取較審慎態度處理同類規劃許可申請，實質情況明顯出現重要改變²⁰⁸。而且，上訴地點並非現有新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇之間的騰空地盤，地政總署亦未收到上訴人的有效小型屋宇申請，故此，根據臨時準則第B(d)段，該先前的規劃許可批准(申請編號A/NE-LT/268)不能構成特殊情況，故不足以支持上訴人本次上訴。

²⁰⁴ 見上訴文件夾HB(8)－根據城規條例第16條遞交的規劃許可申請書[證物AE9]

²⁰⁵ 見上訴文件夾HB(8)－[證物AE6及證物AE9]

²⁰⁶ 見上訴文件夾HB(1)－上訴人代表於2025年2月21日提交的日表格第S16-II號[證物A4(d)]

²⁰⁷ 見上訴文件夾HB(7)－城規會文件第10527號第4.5段[證物R11]

²⁰⁸ 見上訴文件夾HB(2)－日期為2025年2月19日劉家榮先生的證人陳述書第6.1段

200. 再者，根據答辯人提供的資料，自城規會正式採取更審慎方式處理興建小型屋宇的申請之後，除了下列特殊個案²⁰⁹，上訴地點附近的同一「農業」地帶內並無同類規劃許可申請獲批。

- (1) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/542)於2015年11月20日獲批，該申請獲得批准，主要由於根據集體政府租契，相關地段被批租作建屋(house)及庭院(courtyard)用途，該地段本身享有興建小型屋宇的權利²¹⁰。此特殊情況亦與臨時準則第(B)(c)及(i)段所列出之例外情況吻合。
- (2) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/584)涉及的地段完全坐落於麻布尾的「認可鄉村範圍」內，但同時亦完全座落於「農業」規劃地帶中，於2016年9月14日獲小組委員會批准興建一幢小型屋宇。小組委員會曾於2011年9月2日在先前一宗規劃許可申請(編號A/NE-LT/434)中批准在該地段上興建一幢小型屋宇。地政總署早於2008/2009年經已接獲有關在該地段上興建小型屋宇的申請，由於修訂地段界線需時，導致該規劃許可(編號A/NE-LT/434)失效。規劃許可(編號A/NE-LT/584)乃符合臨時準則第(B)(d)段的指引²¹¹。
- (3) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/583)涉及的地段於2016年9月14日獲小組委員會批准興建一幢小型屋宇，這宗申請與上述規劃許可申請(編號A/NE-LT/584)情況相同²¹²。及後，由

²⁰⁹ 見上訴文件夾HB(10)Pt.3 – 圖則AP-1(SWS)[證物R17(a)]

²¹⁰ 見上訴文件夾HB(7) – 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/693及694B號第6.2段[證物R10]、鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/542號第9.1及11.3段[證物R13]、及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會2015年11月20日已通過會議記錄摘要第24(c)段[證物R13]

²¹¹ 見上訴文件夾HB(7) – 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/582至584號第2(d)、5.2及11.5段及其附件V – 地政總署的意見、A/NE-LT/584第16條遞交的許可申請書第9部分第9點，及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會2016年9月16日已通過會議記錄摘要第29(e)段[證物R12]

²¹² 見上訴文件夾HB(7) – [證物R12]

於地政總署尚未完成處理有關興建小型屋宇申請，同一申請人遂於2020年12月7日提出另一規劃許可申請(編號A/NE-LT/693)，小組委員會於2021年7月23日基於同一理由酌情批出規劃許可²¹³。這兩宗規劃許可(編號A/NE-LT/583)及(編號A/NE-LT/693)同樣符合臨時準則第(B)(d)段的指引。

(4) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/582)涉及的地段於2016年9月14日獲小組委員會批准興建一幢小型屋宇。及後，小組委員會於2021年7月23日批出規劃許可(編號A/NE-LT/694)，這兩宗規劃許可與上述規劃許可申請(編號A/NE-LT/583)及(編號A/NE-LT/693)情況相同²¹⁴。

(5) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/600)及(編號A/NE-LT/601)於2017年7月7日覆核時獲批准²¹⁵，主要原因是申請地點屬於現有村落中的騰空地盤(infill sites)；此外，申請地點東面是天然斜坡，城規會認為不容易擴展鄉村發展；申請地點周圍皆已建有村屋，城規會認為申請地點農業復耕潛力很低；城規會亦認為，若非回應地方意見，耗費時間修改擬議興建小型屋宇的設計以便保留村內小路，該兩宗申請本可於城規會採取較審慎取態之前提交；城規會認為批准該兩宗申請亦不大可能造成不良先例²¹⁶。由於相關的申請地點屬於現有村落中的騰空地盤(infill sites)，足以構成特殊情況，符合臨時準則第(B)(d)段的指引。

(6) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/596)、(編號A/NE-LT/603)、

²¹³ 見上訴文件夾HB(7)－鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/693及694B號第2(c)、5及11.5段及其附件V－地政總署的意見、A/NE-LT/693第16條遞交的許可申請書第9部分第8及9點、及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘要第29(c)段[證物R10]

²¹⁴ 見上訴文件夾HB(7)－[證物R10]

²¹⁵ 見上訴文件夾HB(7)－圖 Plan R-2a [證物R11]

²¹⁶ 見上訴文件夾HB(7)－城規會文件第10527號第4.10段 [證物R11]

(編號A/NE-LT/607)及(編號A/NE-LT/627)分別於2017及2018年獲得批准；該四宗申請涉及的地段位於大芒輦村，皆曾於2012年獲得規劃許可²¹⁷。劉先生表示由於批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，故此該四宗申請獲得從寬批准²¹⁸。該四宗規劃許可符合臨時準則第(B)(d)段的指引。

201. 根據答辯人提供的資料，自城規會正式採取更為審慎的做法之後，於麻布尾村及大芒輦村一帶，下列規劃申請均不獲批准：

- (1) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/619)於2018年1月26日被否決，原因包括 (i)申請不符合「農業」地帶的規劃意向；(ii) 擬議發展會對周邊環境景觀造成不良影響；及(iii) 大芒輦的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為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，把擬建小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會較為適合²¹⁹；
- (2) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/647)的覆核申請於2019年1月25日被駁回，原因包括 (i)申請不符合「農業」地帶的規劃意向；(ii) 擬建小型屋不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，申請書沒有提供資料，證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響；及(iii) 麻布尾及大芒輦的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供用作興建小型屋宇²²⁰；

²¹⁷ 見上訴文件夾HB(7) – 圖 Plan R-2a [證物R11]

²¹⁸ 見上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第68頁第P-Q行、及日期為2026年1月28日答辯人的結案陳詞第41(b)段

²¹⁹ 見上訴文件夾HB(7) – 城規會文件第10527號圖Plan R-1、及其附件A之附件III (英文版本) [證物R11]

²²⁰ 見上訴文件夾HB(7) – 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/693 及694B號之附件IV(英文版本)、圖Plan A-1及圖Plan A-2a [證物R10]、及城規會文件第10528號附件E(中文版本)[證物R19]

(3) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/685)及(編號A/NE-LT/686)的覆核申請均於2021年1月15日被駁回，原因與上述(編號A/NE-LT/647)的覆核申請遭駁回相同²²¹；

(4) 規劃許可申請(編號A/NE-LT/656)的覆核申請於2019年3月29日被駁回，原因包括 (i)申請不符合「農業」地帶的規劃意向；及 (ii) 麻布尾及大芒輦的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用²²²。

202. 另外值得留意，規劃許可申請(編號A/NE-LT/656)涉及的地段(即麻布尾丈量約份第8約地段第623號之A分段及第623號之B分段)與上訴地點相連²²³，該地段同樣完全坐落於麻布尾的「認可鄉村範圍」內，完全位於同一「農業」規劃地帶中；申請人黃家豪先生亦是上訴人代表的兒子，根據上訴人代表所講，截至上訴聆訊期間，其兒子黃家豪先生尚未根據政府「小型屋宇政策」成功獲批興建小型屋宇²²⁴。土地註冊處的土地登記冊顯示，截至2025年12月10日，黃家豪先生仍然是丈量約份第8約第623段之A分段及623段之B分段的唯一擁有人²²⁵。

203. 有見及此，在考慮是否是否應予確認、推翻或更改該覆核決定時，上訴委員會必須謹記避免造成不良先例的重要性。

204. 上文第55段提到，毗鄰上訴地點已建有兩幢住用構築物(第6號及第6B號屋)。根據劉先生提供的資料，第6號屋屬於「現有用

²²¹ 見上訴文件夾HB(7)－鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/693及694B號之附件IV(英文版本)、圖Plan A-1及圖Plan A-2a [證物R10]

²²² 見上訴文件夾HB(7)－鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/693及694B號之附件IV(英文版本)、及圖Plan A-1 [證物R10]，另見[證物R19]、[證物R20]、及[證物R21]

²²³ 見城規會文件第10528號(英文版本)之圖Plan R-2a[證物R19]

²²⁴ 見城規會文件第10528號(中文版本)的標題和第1.1段[證物R19]、及上訴文件夾T(2)-2025年12月10日的聆訊謄本第28頁第H-P行

²²⁵ 見[證物R22]、及[證物R23]

途」，即在《林村中期發展審批地區圖編號IDPA/NE-LT/1》於1990年8月31日在憲報首次刊登前已經存在，根據大綱圖《註釋》(4)，該屋宇無需獲得規劃許可²²⁶。而第6B號屋則於1993年獲城規會批准興建，當時城規會仍未發佈臨時準則²²⁷。

205. 由以上上訴委員會獲得的證據顯示，自城規會正式採取更審慎方式處理興建小型屋宇的規劃許可申請之後，城規會的決定皆一貫一致。

206. 上訴委員會一致認為上訴理據(四)並不成立。

J. 總結

207. 總括而言，擬建小型屋宇不符合大綱圖「農業」地帶的規劃意向，而且，麻布尾村的「鄉村式發展」規劃地帶內仍有可供興建小型屋宇的土地，先前所獲得的規劃許可(申請編號A/NE-LT/268)不足以構成特殊情況，故上訴人的規劃許可申請不應予以從寬考慮。上訴委員會一致裁定這宗上訴應予駁回。

208. 鑑於在審理本上訴案時，上訴委員會無需考慮「劉家榮先生的補充證人陳述書」第13段列表中提及有關第16條及第17條申請的數據，故陳慶輝委員於下文第K節所作之結後語，對本結論並無影響。

209. 最後，本次上訴所涉及的文件及證據數量龐大，上訴委員會衷心感謝上訴人代表理性的陳詞及答辯人付出寶貴時間提供協助。

²²⁶ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第24段及註腳10，另見上訴文件夾HB(2) – 第8003頁《林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11》的《註釋》(4) [證物R8(b)]、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第62頁第I行至第63頁第T行

²²⁷ 見上訴文件夾HB(10)Pt.1 – 日期為2025年7月2日劉家榮先生的補充證人陳述書第24段、及上訴文件夾T(2) - 2025年12月10日的聆訊謄本第62頁第I行至第63頁第T行

K. 結後語

210. 陳慶輝委員藉此特別提醒答辯人需告知相關的證人。無論是事實的證人或專家證人都不可在相關書面證供中引用或接納答辯人法律代表的陳詞或分析。
211. 這樣做，可能導致該證人的獨立性，可信性和證言是否被採納 (“admissibility”)或證供比重 (“weight”)方面有負面的影響。

(已簽署)

上訴委員會主席
魏月萍大律師

(已簽署)

上訴委員會委員
陳慶輝大律師

(已簽署)

上訴委員會委員
陳祖聲建築師

(已簽署)

上訴委員會委員
林永強工程師

(已簽署)

上訴委員會委員
蘇穎筠測量師