

城市規劃上訴委員會  
城市規劃上訴個案編號：2018 年第 3 號

---

有關

李俊豪

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

---

上訴委員會 : 黃旭倫資深大律師，J.P. (主席)  
吳永順先生，J.P. (委員)  
薛建平先生 (委員)  
楊志偉先生，M.H. (委員)  
葉少康先生，M.H. (委員)

列席者 : 梁佩珊女士 (秘書)

代表 : 鄭嘉雯女士 (授權代表陳金標之委託人) 代表上訴人  
政府律師陳翠薇女士代表答辯人

聆訊日期 : 2018 年 10 月 24-25 日、2019 年 6 月 24 日

裁決日期 : 2019 年 8 月 23 日

## 裁決

### 引言

1. 上訴人根據《城市規劃條例》（第 131 章）（下稱「城規條例」）第 17B 條提出上訴，要求推翻答辯人的決定，以得到許可在一幅位於大埔荔枝山村以南邊陲第 22 約地段第 362 號 A 分段第 1 小分段及第 362 號 A 分段第 2 小分段的私人土地（下稱「上訴地點」）興建一幢新界豁免管制屋宇--小型屋宇（下稱「小型屋宇」）。

### 背景

2. 上訴人為大埔鄉龍尾村的原居村民。
3. 上訴地點為政府土地，面積約 160.8 平方米，於大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。
4. 於 2017 年 6 月 9 日，上訴人由陳金標先生代表，根據城規條例第 16 條向答辯人申請規劃許可(申請編號 A/TP/628)，在上訴地點興建一幢小型屋宇（下稱「申請」）。
5. 於 2017 年 9 月 22 日，答辯人轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）決定拒絕申請，理由如下：
  - (1) 申請不符該處「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向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，此地帶內不宜進行發展。上訴人並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (2) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10：「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(下稱「規劃指引編號 10」)(詳情可見以下第 37 段)，因為建議發展涉及砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致；
  - (3) 申請不符合「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」)(詳情可見以下第 14 段)，因為會對周邊地區的景觀有負面影響；
  - (4) 荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把建議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；和
  - (5) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體天然環境和景觀質素下降。
6. 於 2017 年 10 月 16 日，上訴人根據城規條例第 17(1) 條申請覆核小組委員會的決定。
  7. 於 2018 年 1 月 5 日，答辯人駁回上訴人提出的覆核申請，理由和小組委員會一致(詳情可見以上第 5 段)。答辯人於 2018 年 1 月 23 日以信件通知上訴人其決定。上訴人於 2018 年 3 月 22 日向上訴委員會(城市規劃)提出上訴。
  8. 於上訴聆訊中，鄭嘉雯女士(上訴人授權代表陳金標之委託人)代表上訴人，傅召易新來先生作證。答辯人由政府律師陳翠薇女士代表，傅召規劃署高級城市規劃師陳卓玲女士作證。

## 適用法律原則

9. 上訴人並不爭議答辯人援引的法律原則，本上訴委員會（下稱「本會」）採納如下。
10. 在考慮對答辯人的決定而提出的上訴時，本會必須行使獨立的規劃判斷，並有權與答辯人持不同意見（見 *Henderson Real Estate Agency Ltd v Lo Chai Wan* [1997] HKLRD 258 第 266 頁 A 段）。
11. 上訴人負有舉證責任證明答辯人的決定是錯誤的，以至本會應該推翻或更改該決定；上訴人也有責任令本會信納有足夠的理據值得批准規劃許可予所提出的發展（見 *Hin Teck Gee Ltd v Town Planning Board*，城市規劃上訴個案編號：2011 年第 15 號，第 26 段）。
12. 本案其中一個重要爭議為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否供不應求。就此上訴人負有舉證責任：*Sham Siu Cheung, Sham Siu Man & Sham Siu Chung Willem v Town Planning Board*，城市規劃上訴個案編號 2015 年第 7 號，第 30 段；及 *陳君傑訴城市規劃委員會*，城市規劃上訴個案編號 2016 年第 1 號，第 9 段。
13. 此外，本案牽涉到核准圖則夾附的《說明書》（Explanatory Statement）對發展「綠化地帶」的一些建議。雖然《說明書》並非核准圖則的一部分，但這是相關和重要的，本會會一併考慮圖則及其《說明書》：*Henderson Real Estate Agency Ltd v Lo Chai Wan* 第 267 頁 A-C 段；*United Grand Ltd v Town Planning Board* [2007] 4 HKC 618 第 28 段。

## 評審規劃申請的準則

14. 雙方不爭議審視申請的準則為臨時準則（2007 年 9 月 7 日頒佈的最新版本）。就本案而言，臨時準則的相關段落為：

- (1) 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（第（a）項）；
- (2) 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（第（d）項）；
- (3) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向（第（f）項）；
- (4) 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（第（h）項）；
- (5) 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（第（k）項）。

### 上訴理由

15. 上訴人於 2018 年 3 月 22 日的上訴通知書列出 8 大理由：

- (1) 上訴地點覆蓋範圍超過 60% 位於荔枝山村的「鄉村範圍」內，非常接近現有鄉村；
- (2) 上訴地點不涉及砍伐樹木；
- (3) 大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內土地不足，供不應求；

- (4) 申請符合臨時準則；
  - (5) 政府部門並不反對申請，荔枝山村及半山洲村的原居民代表亦支持申請；
  - (6) 上訴地點曾經在 2009 年獲小組委員會在有附帶條件下批准，唯該申請人於批准有效期內並未建屋；
  - (7) 上訴地點距離 30 米內有 3 宗同類申請在 2015 年 4 月 14 日獲小組委員會在有附帶條件下批准；
  - (8) 有見於其他同類申請獲批，上訴人受到不公平對待。
16. 本會先處理第 6 項上訴理由。上訴人提及的先前申請編號為 A/TP/420，是由另一申請人提交的。該宗申請於 2009 年 3 月 13 日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是擬建的小型屋宇大致上符合「臨時準則」的規定，因為該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，以及當時在考慮該宗申請時，有關「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。
17. 該申請的規劃許可曾獲續期，有效至 2017 年 3 月 13 日。上訴人提出申請時，該許可已告失效。於聆訊中，上訴人亦接納本申請應被視為新申請。因此，2009 年的許可於本案並不相關。
18. 上訴人其餘的 7 項上訴理由可歸納為 3 項議題：
- (1) 大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內土地是否不足，出現供不應求的問題；

- (2) 申請會否影響上訴地點所在地帶的規劃意向，並對附近地區造成不良影響；及
- (3) 上訴人有否受到不公平對待。

### 大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內土地是否不足，出現供不應求的問題

19. 根據臨時準則第(a)項，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。
20. 答辯人不爭議上訴地點約 61.2% 的範圍坐落在認可鄉村的鄉村範圍內。但根據臨時準則第(a)項，這並不代表申請必然獲批。問題核心在於大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內土地是否不足，出現供不應求的問題。如有關的「鄉村式發展」地帶內土地沒有供不應求，則根據臨時準則第(a)項，申請沒有從寬考慮的理由。
21. 規劃署在 2015 年發表文件《對新界豁免管制屋宇（小型屋宇）發展規劃申請的考慮》，指出答辯人和小組委員會在近年對批核申請的取態更為審慎，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。
22. 換言之，於現行政策下，答辯人將不會考慮由原居民代表提供的預測未來 10 年小型屋宇需求數量，作為衡量小型屋宇需求的指標。本會同意並採納此審慎取態。畢竟由原居民代表預測的需求無從核實，參考地政總署提供的尚未處理的小型屋宇需求是較為穩妥的做法。
23. 上訴人不爭議遞交申請時，有 17 宗尚未處理的小型屋宇申請。截至 2019 年 6 月，尚未處理的申請為 18 宗。本上訴委員會採納對上訴人最有利的計算，視 18 宗申請為現時需求。

24. 就土地供應而言，答辯人表示荔枝山村「鄉村式發展」地帶內約有 0.52 公頃土地可供發展小型屋宇，相等於 21 幅小型屋宇用地。
25. 此估算建基於「可發展土地淨面積計算方法」，將「鄉村式發展」地帶內的可用土地，扣減已有或預留作現有村屋、道路、斜坡、樹叢、風水塘、墓地等用途，再將剩餘的土地以每公頃可建 40 棟屋宇的基礎，計算出可建的小型屋宇數目。此計算基礎（即每公頃可建 40 棟小型屋宇）在整個新界已實施多年（見 *Sham Siu Cheung and Others v Town Planning Board* 城市規劃上訴個案編號 2015 年第 7 號，第 50 段）。
26. 本會於聆訊初期就此計算方法有所質疑，因為以總可用面積計算可建的小型屋宇數目未必符合實際情況。舉例來說，假若 0.52 公頃土地是建基於 100 塊不相連的可用土地，每片土地面積只有 0.0052 公頃（相等於 52 平方米）。由於小型屋宇的面積為 65 平方米，實際上該 0.52 公頃土地並不能興建任何小型屋宇。
27. 答辯人就此點於 2018 年 11 月 8 日提出補充資料（下稱「補充圖則」），顯示大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內每塊可供建屋用地的面積。補充圖則顯示，該地帶有 25 塊土地可供建造小型屋宇。雖然每片面積不一，但每片面積均超過 65 平方米（面積最小為 66 平方米）。於 2019 年 6 月 24 日的聆訊，陳卓玲女士表示她於 2019 年 6 月 21 日再次到大埔荔枝山村視察，確認補充圖則所載情況正確。
28. 上訴人就補充圖則所顯示的 25 塊土地，有以下反駁：
- (1) 其中有 11 塊土地受短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照所限制。故此，上訴人聲稱地政署不會接受興建小型屋宇的申請。



- (2) 其中一塊土地（面積 326 平方米），部份範圍已被政府於 2001 年收回用作興建污水設施，並鋪設渠務管道及沙井。故此，上訴人聲稱地政署不會接受曾經被政府所收回的土地範圍內作出任何申請。
- (3) 其中一塊土地（面積 405 平方米），部份範圍位於政府土地上，已設有渠務管道、沙井及數棵樹木，地政署不會接受興建小型屋宇的申請。
- (4) 其中 2 塊土地（面積分別為 149 及 405 平方米），位於達運道傍邊。上訴人聲稱由於達運道屬「主要幹路」，建屋距離必需超過 10 米。因此，上訴人聲稱該 2 塊土地的大部份範圍都不能用作興建小型屋宇用途。
- (5) 概括而言，上訴人指補充圖則沒有顧及行人通道空間、鄰舍休憩用地及現有設施（例如：路燈、消防栓、渠務管道及沙井等）。

29. 本會並不接納上訴人的說法。首先，上訴人有關短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照的反駁並不成立：

- (1) 答辯人回應，政府有權終止短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照，以收回土地。答辯人會獨立考慮每宗小型屋宇的申請，如情況合適，答辯人會終止短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照，以批出土地興建小型屋宇。
- (2) 陳卓玲女士於盤問時補充，政府過往確實曾經將建有寮屋的土地收回，再批出作興建小型屋宇之用。因此，即使有短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照，答辯人仍會將相關土地視為可用作興建小型屋宇。
- (3) 本會留意到，其中一塊土地的面積僅為 66 平方米，因此懷疑是否足夠興建一所小型屋宇（65 平方米）。答辯人回應，該塊土地左邊已預留

3 米的空間，右邊則為樹叢。而不論土地大小，答辯人實際上只會批出 65 平方米的土地予每宗獲批的申請。雖然如此，答辯人亦接納該土地僅為 66 平方米，其面積只僅僅足夠興建一所小型屋宇。無論如何，本會無需就此點作出裁決。即使撇除這一塊土地，該地帶仍有 24 塊土地可供建造小型屋宇，足以應付需求。

(4) 撇除該塊面積為 66 平方米的土地，受短期租約、政府土地牌照或寮屋牌照牽涉的土地，面積介乎 96 平方米至 326 平方米不等。本會接納，即使政府不收回牌照，那些土地每塊仍有空間興建至少一所小型屋宇。

30. 上訴人第二點的反駁亦不成立。該塊面積為 326 平方米的土地橫跨荔枝山地段 286、287 及 288。政府於 2001 年收回的土地僅影響地段 286 和 287，所牽涉面積為 51.6 平方米。本會留意到，上訴人並未提出證據，證明於 2018 年編製的補充圖則於計算可用面積時並未考慮早於 2001 年被政府收回的土地。無論如何，即使扣除政府所收回的土地面積，該塊土地仍有約 270 平方米可用，絕對足夠興建至少一所小型屋宇。

31. 同樣道理，上訴人第三點的反駁亦不成立。該塊土地面積為 405 平方米。上訴人並未計算所指的渠務管道、沙井及數棵樹木的實際面積。從上訴人提供的地圖所見，它們佔地甚少。陳卓玲女士亦補充，假若渠務管道真的有礙興建小型屋宇，渠務署可以改道，以作配合。因此該塊土地絕對足夠興建至少一所小型屋宇。

32. 本會亦不接納上訴人第四點的反駁。上訴人錯誤理解運輸署發表的 2017 年度交通統計年報。該年報並非指整條達運道均屬「主要幹路」。本會接納陳卓玲女士的解釋，該年報僅指出吐露港公路以北的三段達運道為「主要幹路」。上訴人第四點反駁所指的達運道位於吐露港公路以南，並非「主要幹路」。陳卓玲女士亦補充，該兩塊土地距離達運道最少 3.5 米（最闊距離約為 16 米），計算可用面積時已預留緩衝空間。再且，該兩塊土地面積

分別為 149 及 405 平方米，即使本會假設需要預留額外空間分隔達運道及小型屋宇，該兩塊土地仍絕對有足夠空間興建至少一所小型屋宇。

33. 最後，上訴人第五點反駁亦不成立。本會接納陳卓玲女士的證供，規劃署計算可用土地面積時，已扣減道路、行人徑及公共設施所佔的土地。上訴人沒有就此提出具體質疑，亦沒有進一步指出補充圖則所顯示的 25 塊土地當中，除了上述四點所提到的土地外，有甚麼土地受到影響。因此，本會不接納上訴人第五點的反駁。
34. 基於上述原因，本會接納補充圖則所顯示的 25 塊土地，每片面積均超過 65 平方米，為可供建屋用地。即使撇除當中面積最小的一塊地（66 平方米），餘下的 24 塊土地最少可建造 24 所小型屋宇。上訴人於於 2019 年 6 月 24 日的聆訊中亦接納該 24 塊土地最少可建造 24 所小型屋宇。由於現時申請僅為 18 宗，大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內並沒有出現土地普遍供不應求的情況。
35. 必須注意的是，上訴人於第 6 項上訴理由所提及的先前申請早於 2009 年 3 月 13 日獲批，當時答辯人尚未採取更為審慎的批核態度。因此，即使本會於上述第 17 段的理由有何出錯，該項先前申請於本案也沒有參考價值。上訴人不能以此論證現時大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內土地仍然供不應求。

#### **申請會否影響上訴地點所在地帶的規劃意向，並對附近地區造成不良影響**

36. 雙方沒有爭議上訴地點位於「綠化地帶」。根據臨時準則第（f）項，本會必須考慮綠化地帶的規劃意向。「綠化地帶」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。
37. 答辯人就此擬定了規劃指引編號 10，當中提到：

- (1) 按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的（重建除外）。一般來說，委員會只在順應要求，將申請地點的用途改劃作其他合適用途的情況下，才考慮批准發展申請。（第 2（a）段）
- (2) 如申請地點的規劃用途沒有更改，委員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；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。（第 2（b）段節錄）
- (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，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居民的需求，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。（第 2（c）段）
- (4) 擬議發展的設計和佈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，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀。（第 2（g）段）

38. 上訴人認為申請不影響「綠化地帶」，理據如下：

- (1) 上訴地點周邊已經有數間寮屋；
- (2) 上訴地點並沒有樹木，故不涉及砍伐樹木；
- (3) 規劃署指出上訴地點在微斜的斜坡上面，有圍板，地上長滿植物及雜草；以及
- (4) 鄰近上訴地點不足十米的地區在 2014 年由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，涉及砍伐樹木，並影響一條天然水道。

39. 答辯人回應如下：

- (1) 從景觀規劃的角度而言，規劃署對這宗申請有所保留。由於上訴地點位於斜坡上，興建小型屋宇時必須清除植被以進行地盤/通道平整工程。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，令周邊地區的現有景觀質素下降。
  - (2) 鄰近上訴地點的地區在 2014 年由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，乃配合《2013 年施政報告》中所述政策，多管齊下增加土地供應，以應付香港的房屋及其他發展需要。該地段並沒有古樹名木。地契亦已訂明要提交園景設計總圖（包括保護樹木建議），及避免對天然河道造成影響。
40. 上訴人雖指稱上訴地點並沒有樹木，但證人易先生於作供時承認該處有一些樹木。本會亦留意到，規劃署於 2018 年準備的文件指出上訴地點周邊有樹羣，現有樹木狀況良好。因此，上訴人的第 2 項上訴理由並不成立。
  41. 但是，本會理解，上訴地點並沒有什麼古樹名木，興建小型屋宇所帶來的「不良影響」並不算嚴重。假若有關的「鄉村式發展」地帶內土地確實供不應求，以致根據臨時準則申請可以從寬考慮，如答辯人單憑此點拒絕申請，可能未必構成充分理據。然而，在土地供應足夠的前提下，本會接納答辯人以此佐證，並同意答辯人的說法，即批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，令周邊地區的現有景觀質素下降。
  42. 另一方面，上訴人的第 5 項上訴理由提到，沒有政府部門反對申請，答辯人亦沒有收到公眾反對聲音。荔枝山村及半山洲村的原居村民代表則表示支持這宗申請。
  43. 本會接納，除運輸署署長及規劃署總城市規劃師對申請有所保留，其他政府部門原則上並不反對申請。然而，這並非充分的理由支持批准申請。本會重申以下原則（載於規劃指引編號 10）：

(1) 委員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；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。（第 2（b）段節錄）

(2) 關於興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居民的需求，申請可能會獲批准。（第 2（c）段節錄）

44. 由此可見，本會理應審視原居民的實際需求，以判斷應否批准申請。有鑑於現時大埔荔枝山村「鄉村式發展」地帶內的土地仍然足以應付需求，本會裁定上訴人未能提出有力規劃理據，論證本案屬於特殊情況，應獲批於「綠化地帶」建屋。

#### 上訴人有否受到不公平對待

45. 上訴人的第 7 項上訴理由提到 3 宗同類申請（申請編號 A/TP/574，575 及 576）。小組委員會於 2015 年 4 月 14 日在有附帶條件下批准那些申請。

46. 本會認同那 3 宗申請是在 2015 年 8 月獲批，當時答辯人尚未確立應以更審慎的取態批核小型屋宇規劃申請。現今政策取態有變，無可厚非。上訴人不能以此證明他受到不公平對待。沒有證據顯示，答辯人在確立更審慎的取態批核小型屋宇規劃申請後，沒有一視同仁地處理批核小型屋宇規劃申請。例如以申請編號 A/TP/607 而言，小組委員會指出荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有供發展小型屋宇的土地可供使用，因此拒絕有關申請。

47. 上訴人的第 8 項上訴理由再次提及答辯人於 2014 年將荔枝山村東面大約 4.25 公頃（約 457,465 平方呎）「綠化地帶」內的政府土地改劃為「住宅（乙）」地帶。上訴人認為答辯人批准該申請，卻駁回本申請，做法不公。

48. 本會並不認同上訴人的說法。答辯人指出，鄰近上訴地點的地區在 2014 年由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，乃配合《2013 年施政報告》

中所述政策，多管齊下增加土地供應，以應付香港的房屋及其他發展需要。改變規劃用途所牽涉的考慮跟本上訴完全不同，與興建小型房屋無關，既不牽涉臨時準則，亦非本上訴考慮的範圍。既然本上訴所牽涉的考慮及準則完全不同，上訴人不能以此作類比參考之用。上訴人更不能以此指控答辯人做法不公。無論如何，本上訴並非司法覆核。本會不能裁定答辯人於2014年將「綠化地帶」內的政府土地改劃為「住宅」（乙）地帶的決定是否恰當。假若上訴人對該決定有所不滿，必須另尋渠道挑戰該決定。

## 總結

49. 基於上述原因，本上訴委員會下令駁回上訴。

## 訟費

50. 根據城規條例第 17B(8)(c)條，上訴委員會有權將上訴委員會認為是在準備和提出上訴中所合理地附帶引起的訟費或其他費用判給某一方。但是一般而言，上訴委員會並不會將訟費歸於上訴勝出一方。

51. 考慮所有相關文件及整體情況後，本會認為並沒有足夠理據偏離此原則。本會不會就訟費作出任何命令。

(已簽署)

---

黃旭倫資深大律師，J.P.

(主席)

(已簽署)

---

吳永順先生，J.P.

(委員)

(已簽署)

---

薛建平先生

(委員)

(已簽署)

---

楊志偉先生，M.H.

(委員)

(已簽署)

---

葉少康先生，M.H.

(委員)