

法院判「批地」「換地」違憲 暫緩執行判決半年

香港文匯報訊(記者 葛婷)「長洲覆核王」郭卓堅、社工呂智恆提出司法覆核,挑戰政府的丁屋政策違憲。高等法院昨頒下書面判詞,指現行三種申請興建丁屋途徑中,新界原居民透過「免費建屋牌照」形式在自己土地建丁屋是「合法傳統權益」,受基本法保障;但另外兩種形式,包括以「私人協約批地」及「換地」建屋,則屬違憲。

由於裁決對新界原居民有影響,並可能令會上訴到上訴庭,法官同時下令暫緩執行判決6個月。鄉議局指判決掃除了原居民對丁屋的疑慮,對他們影響不大,但仍會研究下一步行動。

入稟人稱會上訴

入稟人則表明不認同法庭裁定丁屋是「合法傳統權益」,會提出上訴。有團體指判決有望將劃作鄉村發展的約900公頃官地重新評估,估計有約30多公頃具規模的官地可用作興建公營房屋。

法官周家明在判詞中指,政府於1972年推出的丁屋政策實施近半個世紀,新界原居民可透過三種途徑申請建屋,即自己土地向政府申請「免費建屋牌照」、政府以三分之二優惠地價批地的「私人土地協約批地」、以及透過與政府商討的「換地」形式來建屋。新界原居民的「合法傳統權益」受基本法第四十條的保障,但這項「權利」須視乎在1898年英政府租借新界而訂立《展拓香港界址專條》前是否已存在。

周官認為在私人土地以「免費建屋牌照」興建丁屋的做法在1906年實施時,政府是要保障原居民有權在自己的「舊屋地」毋須批准免費建屋。雖然「免費建屋牌照」的形式、丁屋(小型屋宇)大小、位置等限制隨社會發展而改變,但「政策核心」不變,就是容許將農地改為建屋,法庭認同是新界原居民的「合法傳統權益」,符合基本法第四十條的保障。

將不可再申官地建丁屋

至於另外兩種建屋途徑,即以「私人土地協約批地」或「換地」形式。周官指在1898年新界土地契約條例生效前,新界原居民「無權」以優惠地價或租金租地建屋,政府向新界原居民賣地,只是一項「土地政策」去解決他們的住屋需要,不

屬合法傳統權益,因而裁決屬違憲。按有關裁決,即意味原居民將來不可再申請在政府土地或以地換地形式建丁屋。

周官同時下令申請人、政府及鄉議局三方,須在21日內作書面陳詞商討判詞最終定案。又指由於裁決會影響政府的土地政策、對新界原居民有影響,並可能有人會提出上訴到上訴庭,頒令暫緩執行判決6個月。

申請人郭卓堅2015年入稟提出司法覆核,挑戰政府的丁屋政策,要求法庭宣佈地政總署自1991年《人權法》生效後,所有批准的興建丁屋決定全屬違憲。又指政府於1972年推出的丁屋政策,並非沿自英政府於1898年租借新界前的原居民「合法傳統權益」,故不受基本法第四十條保障,而丁屋政策亦是一項歧視非新界原居民和女性的政策,因此屬違憲。社工呂智恆其後亦加入訴訟。

政府和新界鄉議局則提出反駁,指丁屋政策是基本法第四十條保障的其中一項新界原居民「合法傳統權益」,並以今次司法覆核有嚴重延誤為理由,要求法庭拒絕撤銷丁屋政策。

鄉議局更指政府自1972年至今,共收到約11萬宗丁屋申請,當中逾10萬宗已完成,法庭一旦撤銷丁屋政策,將對政府的行政和許多已建丁屋或輪候人士構成損害。高等法院去年聽取三方陳詞後,押後至昨日頒下書面判決。

私地建丁屋 受基本法保障



新界鄉議局主席劉業強在官地用私人協約或換地形式興建丁屋被裁定違憲感到遺憾。電視截圖

判決前後丁權情況比較



遺憾判「批換」違法 鄉局稱會據理力爭

香港文匯報訊(記者 葛婷)新界鄉議局昨在法庭頒下判決書後,下午即召開特別會議討論判詞以及下一步行動,出席人士包括主席劉業強、十八鄉鄉事委員會主席梁福元、鄉議局副主席林偉強、當然執行委員侯志強,以及40多位鄉議局議員。劉業強對法庭確立丁權受基本法保障表示歡迎,但對在官地用私人協約或換地形式興建丁屋被裁定不合法感到「遺憾」,指只要有理據,會「據理力爭」。

他又指,每年平均有約1萬宗興建丁屋的申請,只有約1,000宗獲批,當中86%是以建屋牌照方式批出私人土地建屋;約10%是以私人協約方式批出政府土地;另不足3%是換地建屋。

兩形式少人用 原居民影響小

本身是律師的鄉議局當然執委林國昌則表示,判詞確認新界原居民以免費建屋牌照建屋屬「合法傳統權益」,受基本法第四十條保

障,故此原居民在自己土地建屋的權利沒受影響。

至於被判違憲的私人協約批地和換地兩種形式興建丁屋,其實很久已沒有原居民採用,相信對原居民影響不大,若從這方面來說,原居民算是贏了這場官司,並掃除了原居民對丁屋的疑慮。

「長洲覆核王」郭卓堅質疑,在法律面前人人平等,為何其他同樣在香港出世的市民沒享有興建丁屋的權利;又指丁權若是傳統權益,即屬「自有永有」,但丁權是在上世紀70年代才開始的臨時性措施,質疑丁權為何仍可持續。

他不認同法庭裁定丁屋是「合法傳統權益」,會考慮提出上訴。又稱此案後會再入稟申請司法覆核,指政府不應用公帑支付原居民丁屋的差餉,因變相是市民替原居民交差餉,屬不合理。

「男丁獨享」或成上訴爭拗點

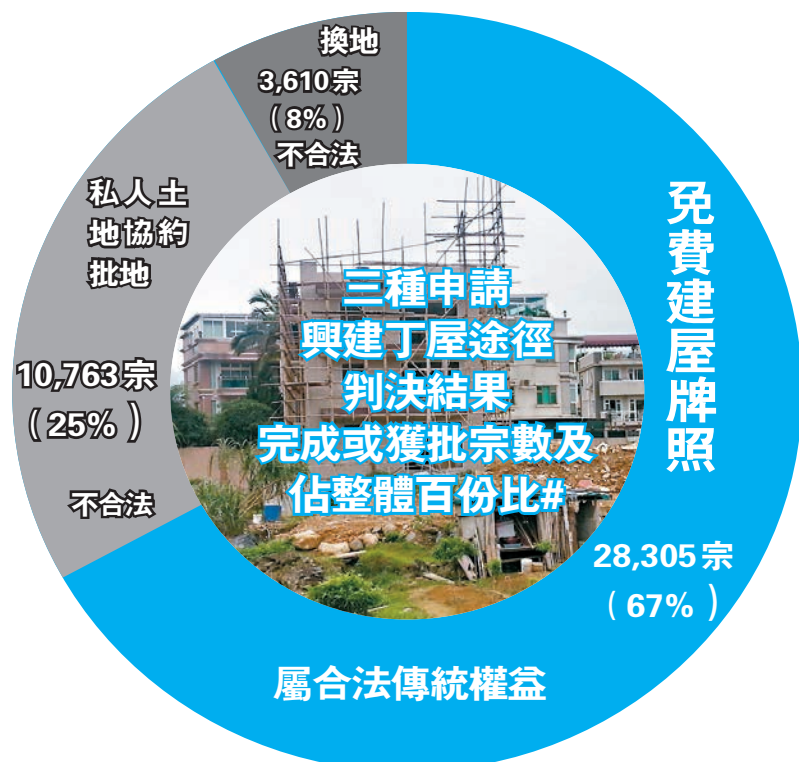
香港文匯報訊(記者 葛婷)挑戰政府丁屋政策案,法官昨日頒下判詞並下令暫緩6個月先執行,判詞亦講明已獲政府批出的申請不受影響。熟悉土地法的大律師何的匡表示,在暫緩執行判決的6個月內,已獲政府批准以私人協約批地或換地方式興建丁屋的申請不會受影響,相信政府亦不會再批出新的申請。

他又指,雖然判詞釐清了丁權是否受基本法保障,但無明確解釋這項權利為何只限男丁享有,相信有機會成為上訴的「爭拗點」。

有關土地供應的團體指,目前全港十二區都有預留土地作鄉村式發展,共計有約3,378公頃,但若撤除私人地,分散的官地共有約900公頃。以往原居民可申請這些官地興建丁屋,但如今判決指將來不能再在官地興建丁屋,估計在900公頃土地中有約30多公頃是具規模的官地,可用以興建公營房屋。

另外土地供應專責小組早前亦提出八個優先處理的選項,但當中不包括鄉村式發展地。時任主席黃遠輝指,因當時已經有官司,同時認為這些地實質不會很有用,但今次判決可令政府加速研究鄉村官地的用途。

判決結果與興建丁屋情況*



*: 自1972年12月到去年6月為止
#: 整體完成或獲批申請一共42,678宗

發展局暫停處理「批換」新申請

香港文匯報訊(記者 葛婷)發展局回應判決指,對於法庭裁定「免費建屋牌照」屬合法合憲表示歡迎。至於私人協約及換地安排被裁定違憲,發展局會在仔細研究判詞及徵詢法律意見後,考慮是否提出上訴。

發展局強調在考慮是否提出上訴期間,地政總署會暫停接收興建丁屋的私人協約及換地的新申請,亦會暫停處理已接收的私人協約及換地申請。至於昨日以前已批出的丁屋私人協約及換地契約,根據法庭

裁決,此等協約及契約繼續有效,除非日後法庭接納有人提出的理據,將有關協約及契約推翻。

發展局續指,在三種丁屋批地形式中,以「免費建屋牌照」為主,佔過去10年丁屋批出個案總數約80%至90%,有關趨勢近年仍然持續。根據記錄,在2017年批出的752宗個案中,以私人協約及換地形式批出的申請佔97宗;2018年的654宗個案中則佔72宗。

