

## News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Hong Kong Economic Journal  
Date : 27 September 2016 (Tuesday)  
Page : A13

# 希慎終極勝訴 推翻城規高限

**獨眼**  
紀曉風  
香江

希慎興業(00014)挑戰城市規劃委員會，在灣仔及銅鑼灣分區大綱草圖加設高度限制的案件，終審法院昨裁定希慎勝訴，除下令將案件發還城規會重新考慮外，判詞更特別提到，城規會在平衡社會利益之餘，亦要考慮會否對私人利益造成侵犯。就終院的判詞，有資深城市規劃師認為對城規會影響不大，因該會一直有平衡社會與私人利益，惟日後設高限時或需提出更明顯理據；而他更關注引伸的極端利益個案，如「舊屋契變保育區」是否屬侵奪私人產權。

城規會於2010年修改灣仔及銅鑼灣分區大綱草圖，對區內新建築加設130米的高度限制，雖不影響可發展地積比率，但引起區內大業主希慎興業(00014)不滿，認為有違《基本法》關於保護私有財產權的兩項條文，遂提出司法覆核。

希慎興業表示，歡迎終審法院所頒下的判詞，認為澄清了在《基本法》下私有財產權的範圍，集團正與其法律團隊分析判詞，城規會則回應，會就判詞對會方的辦事程序與方法的影響，諮詢法律意見。

### 終院：私人財產權應受保障

終院判詞指出，城規會雖有施加規劃限制的法定權力，但不代表可以新施加一些較侵權性的強制條件。而《基本法》本身是保障私人財產權，因此城規會在加設高度限制時，應審視社會利益，與受憲法保護權利之間，是否已取得合理平衡；尤其須審視追求該社會利益，會否對有關的私人利益，造成難以接受的嚴苛負擔。但終院強調，在一般情況下，城規會的決定不會因司法覆核而引致無效。

本案共涉及希慎旗下10項物業，包括希慎廣場、利園二期、新寧大廈、新寧閣、希慎道壹號、希慎道18號、禮頓道111號、禮頓中心及利舞臺廣場。原審覆核的希慎，2014年獲裁定上訴得直，上訴庭要求城規會重新考慮有關決定，惟希慎一方不滿上訴庭認同城規會不需要考慮《基本法》第6條及第105條，即對有關私有財產權所賦予的保護，遂向終院提出上訴。判決與上訴庭大致相同，個案要發還城規會重新考慮，但指上訴庭犯錯，故刪去上訴庭判決中，城規會毋須考慮《基本法》私人財產權條文的命令；判詞並無就訟費作出任何指示，故雙方需共同承擔訟費。

地產建設商會執委會主席梁志堅歡迎

判決，同意基本法保障私人財產，不應受行政干預，相信有關案例可增加同類案件的勝訴。

就終院判詞的影響性，資深城市規劃師社立基表示，判詞對城規會的影響不大，只是日後可能更為設高度限制達到公眾利益，需提出更多明顯理據。他對城規會可否侵奪私人產權更關注，「舊屋契(改劃用途)變保育區算不算(侵奪私人產權)？」

另一資深城市規劃師陳劍安認為，雖然法庭要求城規會重新審視灣仔及銅鑼灣區的高度限制，但城規會是按社會整體性發展及大眾利益為考慮，若有理據認為高度限制應設為130米，則要堅守這條線，不容放鬆，否則帶來惡果，因為「把尺變左」，難免引起其他發展商也訴諸法律。

### 發展商難言「贏晒」

香港測量師學會會長劉振江表示，城規會以往考慮私人權益保障比重過輕，制訂措施時令部分業主權益受損，而終院判詞可讓城規會考慮更全面。「以往城規會無問過(業主)就取走某些發展權益，要令社會和諧，為大眾着想之餘也要為小眾考慮，不能漠視，令(業主)物業價值減少。先進社會會考慮多方面權益，不可過火位。」

資深大律師梁家傑認為，雖然希慎上訴得直，但發展商將來要推翻城規會的決定，先要證明規劃限制明顯不合理，難度很高。「今次判決發展商不能夠話風話，除非發展商可以證實城規會施加的權高和平台高度限制是明顯地無合理根據，否則我相信城規會已經施行了的限制都會繼續有效。」

【案件編號：FACV21-22/2015】