

上訴審裁小組(建築物條例)
《建築物條例》(第 123 章)
案件編號：1259 - 2008

事由： Lot No.556 in DD 185 and Lot No.557 in DD
185, New Territories, Hong Kong
地物編號： 7SW-B/C726
命令編號： DH0088/NT/08/C
發出命令日期： 2008 年 10 月 17 日
上訴人： 余國星
應訴人： 建築事務監督

裁決書

背景

1. 上訴人余國星先生為 185 約地段第 556 號的註冊擁有人及第 185 約地段第 557 號 (合稱“該地段”) 的受託人。建築事務監督於 2008 年 10 月 17 日根據建築物條例第 27A 條發出危險斜坡修葺令 (編號 DH0088/NT/08/C, 下稱“該命令”), 要求上訴人在指明的期限內委任一名認可人士及一名註冊岩土工程師, 就地物編號 7SW-B/C 726 (下稱“該斜坡”或“C726 斜坡”) 作出勘測、分析和匯報, 並提交補救/預防工程方案, 以供建築事務監督審批。
2. 上訴人依據《建築物條例》(第 123 章) 第 44 條於 2008 年 10 月 28 日就該命令提出上訴。
3. 建築物上訴審裁小組於 2013 年 11 月 13 日裁定上訴人上訴得直, 並撤銷該命令。
4. 答辯人不服, 就著該裁決向原訴法庭申請司法覆核。2015 年 10 月 22 日, 區慶祥法官就著該司法覆核作出裁決, 推翻了建築物上訴審裁小組 2013 年的裁決, 並指示將本案交由另一個建築物

上訴審裁小組，即本建築物上訴審裁小組，依據區慶祥法官就相關一般維修及保養的條款之詮釋，再作出審理。

涉案斜坡

5. 該斜坡為一幅約 40 米長、14 米高、與水平線成 45-70 度的削土斜坡，位處於上訴人所持有坐落於該地段的新界沙田排頭村 192 號屋的背面。該斜坡屬於政府所擁有。

及有關的一般維修及保養的條款

6. 根據 1956 年 9 月 6 日新批地契約編號 8481 及其 1980 年 11 月 6 日更正協議的補充文件，和 1956 年 9 月 6 日新批地契約編號 8482 及其 1980 年 11 月 6 日更正協議的補充文件，有關該契約土地的租賃須受根據政府通知第 50/1940 號修訂的政府通知第 364/1934 號一般及特別條款所約束。根據政府通知第 364/1934 號附表乙的第 6 條的一般維修及保養的條款，該地段的擁有人需要對附屬於該土地的牆壁、土壘及削土負責保養及維修。
7. 該等地段第 556 及 557 號是分別根據新批地契約編號 8481 及 8482 批予上訴人之前的業權持有人，而契約條款中特別提述 1934 年憲報政府公告編號 364 號的普通投買章程。該份政府公告的第 8 條款訂明，政府租契的格式須如甲表所列，而按乙表所載條款須當作已納入租契內。
8. 乙表第 6 條款（一般保養條款）訂明：

英文版本：

“... And also that the Lessee shall and will, from time to time, and at all times when, where, and as often as need or occasion shall be and require, at his or her and their proper costs and charges, well and sufficiently Repair, Uphold, Support, Maintain... the message or tenement, and all other erections and buildings at any time standing upon the said premises and all the Walls, Banks, Cuttings... thereunto belonging and which shall in any wise belong or appertain unto the same, in, by, and with all and all manner of needful and necessary reparations, cleansing and amendments whatsoever, the

whole to be done to the satisfaction of the District Officer...”
(emphasis added)

中文譯本:

“領契人對於該地段之屋宇及一切建築物須時常自備費用修理保存整飾除又屬於、涉及、或與該地相關的所有牆壁土壘泥口(削土)等類均須料理妥當至理民府合意為度” (底線為後來加上以示強調)

9. 無可爭議的是，上訴人擁有或持有的該等地段受上屬述乙表第 6 條款 (一般保養條款) 的約束。
10. 土木工程拓展署土力工程處曾委託黃志明建築工程師有限公司 (下稱“顧問公司”) 對部份私人負責維修的斜坡及擋土牆進行研究。研究內容包括資料搜查、現場視察、航空照片判釋和穩定性分析。
11. 根據顧問公司的研究結果，土力工程處遂於 2008 年 3 月 14 日建議建築事務監督根據《建築物條例》第 27A 條向該等地段的業主發出命令，著令業主聘任一名認可人士及一名註冊岩土工程師，就該斜坡進行勘測、分析和提交報告。2008 年 10 月 17 日，建築事務監督向該等地段的業主 (包括上訴人) 發出該命令，著令業主聘任一名認可人士及一名註冊岩土工程師，就該斜坡 (即命令夾附的圖則已紅色示明部分) 進行勘測和分析，然後匯報有關結果，並提交補救/預防工程建議，以供建築事務監督審批。

雙方證人

12. 本上訴聆訊當中，上訴人沒有傳召任何證人，選擇了親自作供。建築事務監督則傳召了下列證人作供：
 - (1) 周昕 - 屋宇署斜坡安全組高級結構工程師；
 - (2) 陳惠蓮 - 土木工程拓展署土力工程處總土力工程師/斜坡安全；
 - (3) 楊漢強 - 黃志明建築工程師有限公司之聯席董事；

(4) 姚少雄 - 前任地政總署產業管理組產業測量師；及

(5) 何國璋 - 地政總署斜坡維修組土力工程師。

爭議事項

13. 本上訴涉及最主要的爭議點是該斜坡的維修責任誰屬。若審裁小組裁定上訴人並沒有責任維修該斜坡，則建築事務監督便沒有基礎根據《建築物條例》第 27A 條發出該命令。

14. 因此，審裁小組要處理以下問題：

(1) 根據政府租契條款上訴人是否有義務保養該斜坡？該問題涉及如何釐定地契範圍毗鄰的該斜坡是否屬於政府租契的《一般保養條款》（即乙表第 6 條款）裏的 “Walls, Banks, Cuttings ... thereunto belonging and which shall in any wise belong or appertain unto the same”，因而承租人有責任維修保養該斜坡？當中要考慮以下各項：

(a) 該斜坡的平整就該地段所建的屋宇而言是否不可或缺的 (whether the formation of the feature is indispensable to the construction of the buildings on the lots) ？

(b) 該斜坡對於位於該地段的屋宇及構築物的繼續存在是否有着關鍵的作用 (whether the feature is essential to the survival of the buildings and structures on the lots) ？

(2) 若然上述《一般保養條款》適用於該斜坡，該如何釐定保養範圍？

(3) 縱使上訴人根據政府租契條款是有義務保養該斜坡，基於政府就曾經於 2005 年 3 月 22 日《系統性鑑辨本港斜坡維修責任研究報告》中把該斜坡的第

三分段(即 7SW-B/C726(3))判釋為屬於地政總署負責維修，及後於 2006 年 10 月 6 日把斜坡編號 7SW-B/C726(3) 的斜坡編號牌安裝在該第三分段，雖則改號碼牌及後於 2008 年 12 月 19 日被移除，是否代表政府對於該斜坡負上不可推諉的維修責任？即法律上不容反悔(estoppel)的原則是否適用？

上訴人的論點

15. 上訴人認為政府須承擔該斜坡的維修責任。他認為地契條文艱深，當時簽約的人士相信不可能明白其內容。政府不應透過艱深的地契條文將斜坡的維修責任推到斜坡擁有人身上。
16. 上訴人指地政總署在 2010 年 4 月派人到他家的屋前的人工護土牆釘上一個鐵牌(編號為 7SW-B/R7)，以表示該鐵牌下的斜坡是政府負責維修的斜坡。上訴人質疑地政總署持雙重標準，一方面認為 C726 斜坡是前度業主所削去，所以要求上訴人承擔維修責任，但另一方面卻同意由地政總署負責維修同是以前業主削坡造成的 7SW-B/R7 護土牆。
17. 上訴人又認為若 7SW-B/R7 護土牆倒塌必然會影響該地段的屋宇，因此上訴人質疑政府願意承擔 7SW-B/R7 護土牆的維修責任的動機。
18. 上訴人又認為政府曾表示會負責維修 C726 斜坡，而地政總署在 C726 斜坡的第三分段曾經釘上以地政總署為標記的鐵牌，作為說明地政總署對此政府斜坡的權責，因此政府不能反悔對有關斜坡的維修責任。
19. 最後，上訴人表示自己沒財力維修該斜坡。

有關的地契條款及其解釋

20. 審裁小組首先需處理的問題是，根據政府租契條款上訴

人是否有責任保養該斜坡？

21. 根據 1956 年 9 月 6 日新批地契約編號 8481 及其 1980 年 11 月 6 日更正協議的補充文件，和 1956 年 9 月 6 日新批地契約編號 8482 及其 1980 年 11 月 6 日更正協議的補充文件，有關該契約土地的租賃須受根據政府通知第 50/1940 號修訂的政府通知第 364/1934 號（以下稱為“GN364”）的一般及特別條款所約束。有關地段第 556 及 557 號是分別根據以上提及的新批地契約編號 8481 及 8482 批予上訴人之前的業權持有人，而契約條款中特別提述 1934 年憲報 GN364 的《普通投買章程》。該份政府公告的第 8 條款訂明，政府租契的格式須如甲表所列，而按乙表所載條款須當作已納入租契內。毫無疑問，上述乙表第 6 條款 是對雙方均有約束力。
22. 上述乙表第 6 條款，即《一般保養條款》訂明：

英文版本：

*“Each Lessee covenants with His said Majesty, in manner following that is to say, that the Lessee shall and will yearly, and every year, during the term granted, well and truly pay or cause to be paid to His said Majesty, the yearly rent stated in the Grant or such other rent or rents as shall become payable under the proviso hereinbefore contained clear of all deductions as aforesaid on the several days and times and in the manner hereinfore reserved and made payable : and also that the Lessee shall and will at all times during the term of the Grant, bear, pay and discharge all taxes, rates, charges and assessments whatsoever, which are or shall be assessed or charged upon, or in respect of, the said premises. And will (except where otherwise provided) pay the same for each and every year by annual payments in advance with the rent reserved on the thirtieth day of June in every year : **And also that the Lessee shall and will, from time to time, and it all times when, where, and as often as need or occasion shall be and require, at his or her and their proper costs and charges, well and sufficiently Repair, Uphold, Support, Maintain ... the messuage or tenement, and all other erections and***

buildings at any time standing upon the said premises and all the Walls, Banks, Cuttings ... thereunto belonging and which shall in any wise belong or appertain unto the same, in by, and with all and all manner of needful and necessary reparations, cleansing and amendments whatsoever, the whole to be done to the satisfaction of the District Officer. And the said messuage or tenement, erections, buildings and premises, being so well and sufficiently repaired, sustained and amended, at the end or sooner determination of the term granted shall and will peaceably and quietly deliver up to His said Majesty and also that the Lessee shall and will during the term granted as often as need shall require bear pay and allow a reasonable share and proportion for and towards the costs and charges of making, building, repairing and amending all or any roads, pavements, channels, fences and party walls, draughts private or public sewers and drains requisite for or in or belonging to the said premises... ” (emphasis added)

23. 建築事務監督認為根據上述 GN 364 附表乙的第 6 條的《一般保養條款》所載 “... the Lessee shall ... at his or her and their proper costs and charges, well and sufficiently Repair, Uphold, Support, Maintain ... all the Walls, Banks, Cuttings ... thereunto belonging and which shall in any wise belong or appertain unto the same ...” 的意思是指該地段的承租人須要對附屬於該土地的牆壁、土壘及削土負責保養及維修。

24. 就 “*belong or appertain unto the same*” 的釋義，區慶祥法官於 2015 年 10 月 22 日與本案有關的司法覆核案件就有關字眼之釋義作出裁決。其重點可歸納如下：

- (1) 上訴審裁小組於於 2013 年 11 月 13 日的裁決中指 “appertain” 一字意思等同 “belong”，原訟庭認同這詮釋（見判詞第 44 段）；
- (2) 原訟庭指 “belong” 一字亦作 “part and parcel of”（現譯作「不可或缺的」（見判詞第 52 段））；

- (3) 基於原訟庭對“appertain”及“belong”的釋義，上述乙表第 6 條款（一般保養條款）有機會可以涵蓋該等地段以外的地物（見判詞第 52 段）；
- (4) 裁決第 54 段¹指出：「如果證據可顯示某地物（即使它位於該等地段外），
- (a) 對於該等地段建築物之建成不可或缺 (*indispensable to the construction of the buildings of the Lots*)，及/或
 - (b) 對於該等地段上的屋宇及建築物的繼續存在有着關鍵的作用 (*essential to the survival of the buildings and structures on the Lots*)，

則該有關地物可因其密切之聯系或依賴，而被視為「附屬於」該等地段或該等地段上之架設物及建築物」（見判詞第 54 段）；及

原文為：

“... if it can be shown by evidence that certain feature, even though lying outside the Lots, is indispensable to the construction of the buildings of the Lots and/or essential to the survival of the buildings and structures on the Lots, it is likely that such a feature could be regarded as any wise “belonging” or “appertaining” unto the Lots or the erections and buildings standing on the Lots”

- (5) 原訟庭指有關乙表第 6 條款是否真的涵蓋該斜坡之爭議乃本案上訴審裁小組須決定之事實爭議，而這事實爭議不屬原訟庭可審議之範圍內（見判詞第 73 段）。
25. 該斜坡為一幅約 40 米長、14 米高、與水平線成 45-70 度的削土斜坡。該斜坡坐落於政府土地，位處於上訴人所持有的第 185 約地段第 556 及 557 號的新界沙田排頭村 192 號屋（下稱「**192 號屋**」）的背面。答辯人提供的地圖及照片清楚顯示該斜坡下方是一個平台，平台之上包括有

1

該地段和周邊的土地。在該地段上建有 192 號屋，屋後和該斜坡之間搭建了有上蓋的構築物作為廚房和洗手間。在該平台上亦搭建了另外三間寮屋作存放雜物和洗手間之用。該地段位處於排頭村最高處，位置偏僻，只有一條小路能到達。

26. 引用原訟法庭對有關條文的解釋，審裁小組現需處理的問題是，該斜坡的平整就該地段所建的屋宇而言是否不可或缺的。
27. 根據顧問公司楊漢強先生的專家證供，他經分析有關的航空照片後確認在 1956 年的航空照片中並沒有該斜坡和 192 號屋，其後 1961 年的航空照片中就可以看見到該斜坡和 192 號屋。因此，楊漢強先生認為該斜坡及 192 號屋是在 1956 至 1961 期間所形成和興建的。而從往後的航空照片中亦可看到在該地段上的其他寮屋是在後期不同時段先後興建的。
28. 楊漢強先生和陳惠蓮小姐（通過採納土木工程拓展署土力工程處前總土力工程師/斜坡安全的鍾偉強先生的兩份證人陳述書作為她證供的一部分）均表示該斜坡對 192 號屋的形成是不可或缺的。陳惠蓮小姐表示要開拓該地段建屋，削坡建平台是慣常的做法。削坡必須順着山勢而削，形成整幅斜坡及其下方的平台。而 192 號屋坐落的平台是用該做法建成。建屋者若需要建造地段上的 192 號屋，必定要削土形成該斜坡，然後平整削土後所造出來的平台。換言之，沒有削土便沒有該平台，更不可能建造 192 號屋宇。就此而言，該斜坡對 192 號屋的存在是不可或缺的。
29. 上訴人質疑該斜坡並不是由地段承租人開拓，而是由政府開拓。可是上訴人未能提供具體的證據或論點以支持他的說法。上訴人的說法只是他個人的揣測，在沒有其他客觀的證據或論點支持下審裁小組接納楊漢強先生及陳惠蓮小姐的證供。
30. 另外，審裁小組亦留意到該地段的政府租契是在 1956 年

9月6日簽訂的，而192號屋的屋宇佔用許可證是在1957年11月29日批出予承租人的。由此可推斷，當年的承租人向政府購入此土地是為了使用該土地作建屋和耕種之用。種種證據及推斷都支持該斜坡是由當年的承租人所削。

31. 另外，楊漢強先生和陳惠蓮小姐（通過採納鍾偉強先生的證人陳述書）均認為若該斜坡倒塌必然會對192號屋及毗鄰的構築物造成破壞。因此，該斜坡對於位於該地段的屋宇及構築物的繼續存在是有着關鍵的作用。楊漢強先生和陳惠蓮小姐的證供沒有受到質疑，審裁小組亦沒有理由不採納他們就此所作的證供。
32. 上訴人質疑在192號屋前的一幅擋土牆7SW-B/R7若倒塌必然也會影響該地段的屋宇，但政府卻願意承擔7SW-B/R7護土牆的維修責任。楊漢強先生在聆訊中補充，表示7SW-B/R7護土牆約為4.8米高，根據土力工程處的技術指引 (Technical Guidance)²，若該護土牆坍塌對其之上方(或之後方)之平台之影響深度約1.92米，不足以影響該地段的屋宇。陳惠蓮小姐亦同意此意見。基於以上所言，審裁小組接納該證供。事實上，政府同意承擔7SW-B/R7護土牆的保養責任對上訴人有利。該護土牆與該斜坡的情況不同，不應該相題並論。
33. 基於以上原因，審裁小組裁定根據有關地契條文，該斜坡的保養責任在承租人即上訴人一方。

保養範圍

34. 建築事務監督認為由於該斜坡是一整幅形成的，而根據陳惠蓮小姐及鍾偉強先生的證據，削坡必須順着山勢而削，開拓該地段建造平台以建屋也是慣常的做法。再加上專家證人楊漢強先生和上述的鍾偉強先生均認為若該斜坡倒塌必然會對192號屋及毗鄰的構築物造成破壞。因此，該斜坡的保養必須一整幅來考慮，不應該分割。

² GEO Technical Guidance Note No.15 (TGN15) Guidelines for Classification of Consequence-to-Life Category for Slope Features.”

35. 就如何界定該斜坡的邊界，陳惠蓮小姐作出了詳盡之講解。其證供可歸納如下：

- (1) 為防止類似 1976 年秀茂坪大規模山泥傾瀉意外再次發生，土力工程處於 1977 年成立。專責規管及處理斜坡及擋土牆(下稱「斜坡」)之機構。
- (2) 土力工程處在成立後進行了大規模的斜坡登記工作。該工作之主要目的為有系統地鑑定、分類和登記人造斜坡。當年，土力工程處聘請顧問公司，透過審視航空照片及實地視察，識別了約 10,000 個斜坡及其界線，並作出了有關的斜坡登記。
- (3) 1994-1998 年間，土力工程處再進行另一次大規模的斜坡鑑定、分類和登記工作。這次登記工作的執行辦法與上述方式類似。至 1998 年，土力工程處共登記了約 60,000 個斜坡（其中約有 40,000 個斜坡是屬政府的，而約有 20,000 個斜坡屬私人的）。
- (4) 這些斜坡識別和登記工作進行期間，土力工程處初步劃定了所登記斜坡的邊界。
- (5) 就斜坡的邊界是否多年來沒有改變這一點，陳惠蓮小姐指斜坡邊界很大程度上是維持不變的，但山泥傾瀉、人為的活動（例如再進一步削坡）、或山泥傾瀉後之維修工作等均有可能對斜坡邊界造成影響。
- (6) 就斜坡發生山泥傾瀉後會否在外觀上隨著日子過去看似人造斜坡。陳惠蓮小姐表示天然斜坡和人造斜坡兩者之間於斜度、外觀和平整程度上會有明顯差異。人造斜坡之斜度比較一致。
- (7) 本案之斜坡(C726 斜坡)，並沒有包括在上述兩次大型斜坡登記工作中。陳惠蓮小姐表示根據資料，2004 年左右，土力工程處地區部發現該斜坡符合登記要求，於是為該斜坡進行登記。

- (8) 土力工程處其後聘請了黃志明建築工程師有限公司作顧問，負責第二階段報告，以便更詳盡地分析該斜坡。顧問公司通過分析有關地段多年來的航空照片及現場視察得出第二階段報告。在過程中，顧問公司根據土力工程處的斜坡界線圖，在擬備第二階段報告過程中若發現有任何界線上的更新資料，會報告土力工程處作跟進。

36. 就如何決定保養範圍，關鍵在於整個斜坡的平整，對該地段上所建屋宇而言，是否不可或缺的，或對地段上的屋宇及構築物的繼續存在着關鍵作用。答辯人建築事務監督提出以下證據：

- (1) 整幅斜坡有 14 米高。楊漢強先生以最高點 14 米計算，該斜坡坍塌之最廣泛影響為遠至 19.99 米，將會影響該地段上的屋宇及構築物。
- (2) 根據陳惠蓮小姐及楊漢強先生的證供，該斜坡於 2007 年 6 月曾經發生山泥傾瀉，雖然規模較小，但這代表該斜坡存在着山泥傾瀉的風險。事實上，根據第二階段報告，斜坡確實存在安全系數低於 1.2 的標準。從公眾安全方面考慮，危險斜坡修葺令必定要針對整幅斜坡。
- (3) 陳惠蓮小姐同意有些時候會出現作出勘測後，卻發現不需進行補救/預防工程的情況。但就 C726 斜坡而言，陳惠蓮小姐認為曾經發生山泥傾瀉事故已代表該斜坡是有山泥傾瀉的風險，再加上第二階段報告指該斜坡確實存在安全系數低於標準的情況，因此不認為有基礎推翻整幅斜坡對於位於該地段的屋宇及構築物的繼續存在有着關鍵作用。

37. 答辯人一方提出的證據清楚明瞭，亦沒有受到任何挑戰。審裁小組接納該證據，同意該整幅斜坡對於位於該地段的屋宇及構築物的繼續存在有着關鍵作用之說。

就該斜坡維修責任而言，政府是否承擔了不容反悔的責任？

38. 基於以下原因，上訴人認為政府就該斜坡承擔了不用反悔的責任（即法律上的“estoppel”）：

(1) 該斜坡的第三分段（即 7SW-B/726(3)或“該分段”）曾被地政總署釘上鐵牌，表示該斜坡的第三分段維修責任屬地政總署；

(2) 上訴人又指沙田地政處的職員曾經多次向他承諾在他取消先父所持有的 1045 及 1046 牌照後，該斜坡將由政府負責維修。

39. 有關鐵牌被釘上及除去的原因及背景，建築事務監督證人何國璋先生的證供(包括其採納的「劉智倫的陳述書」)如下：

(1) 7SW-B/C726(3)的斜坡編號牌於 2006 年 10 月 6 日安裝在斜坡上，及已在 2008 年 12 月 19 日從斜坡上移除；

(2) 每當有關斜坡的維修責任被認為是地政總署負責，地政總署「斜坡維修組」便會在所屬斜坡安裝斜坡編號牌；而每當地政總署並不再被認為是負責有關斜坡的部門，地政總署「斜坡維修組」便會安排移除在所屬斜坡已安裝的有關斜坡編號牌；及

(3) 7SW-B/C726(3)的斜坡編號牌移除，是基於地政總署事後發現 7SW-B/C726(3)並不是地政總署負責的斜坡。

40. 另外，該斜坡於 2004 年 6 月登記於「斜坡記錄冊」，資料其後轉交地政總署 SIMAR 以判別需負責維修斜坡的人士。姚少雄先生就 SIMAR 過往對該斜坡的判釋作出解釋：

(1) （由陳惠蓮小姐採納其證供的）土力工程處的鍾偉強先生確認在該斜坡被登記於「斜坡記錄冊」時，該斜坡被土力工程處劃分為三個分段，該三個分段

是按牌照 1045 及 1046 的範圍而劃分的。陳惠蓮小姐表示根據資料，2004 年左右，土力工程處地區部發現該斜坡符合登記要求，於是為該斜坡進行登記。

- (2) SIMAR 於 2005 年 3 月 22 日作出首次判釋，即《系統性鑑辨本港斜坡維修責任報告》(「《**2005 年維修責任報告**》」)判釋結果為政府土地牌照 1045 及 1046 的持有人分別需負責維修斜坡的第一及第二分段。而有關斜坡的第三分段，由於當時沒有資料或證據支持須由地段業主或牌照持牌人負責維修，因此當時第三分段由地政總署負責維修。
- (3) 姚少雄先生解釋，當時沒有引用政府地契的《一般保養條款》是由於首次判釋時並沒有土力工程意見支持該斜坡該由地段業主負責。而當其時該斜坡的部份屬於政府牌照 1045 及 1046 的範圍內，因此首次判釋是簡單地按照政府牌照條款而將第一及第二分段判釋為牌照持有人負責。至於第三分段的判釋為由地政總署負責維修。
- (4) 及後，不爭議的是於 2007 年 6 月 28 日，該斜坡發生了山泥傾瀉。土力工程處要求 SIMAR 覆檢該斜坡的維修責任，以確認需負責維修該斜坡的人士，方便政府跟進山泥傾瀉後的斜坡修葺工程。
- (5) 於 2007 年 8 月 29 日 (「《**2007 年維修責任報告**》」)，SIMAR 覆檢的結果為該斜坡的第一及第二分段的例行維修責任分別需由政府土地牌照 1045 及 1046 的持有人負責，而斜坡的第一及第二分段的鞏固及改善工程責任需由該地段的業主共同負責。至於斜坡的第三分段的維修責任需由該地段的業主負責。
- (6) 姚少雄先生解釋當時的判釋是因為獲得了土力工程的意見確認該斜坡的平整就該地段所建的屋宇而言是不可或缺的，及該斜坡對位於該地段的屋宇及構築物的繼續存在有著關鍵的作用。因此，有足夠的證據支持該地段的業主根據政府地契的《一般保養條款》有維修該斜坡的責任。由於當時牌照

1045 及 1046 未被取消，因此該斜坡的第一及第二分段的例行維修責任仍然屬於牌照持有人。

- (7) 及後，因應牌照 1045 及 1046 於 2007 年 10 月 20 日正式被撤銷，SIMAR 更新了該斜坡的維修責任。整幅斜坡需由業主負責維修，之前根據土地牌照的邊界而分割的第一、二及三分段亦被取消。SIMAR 於 2008 年 6 月 2 日再度覆檢該斜坡的維修責任。於 2008 年 9 月 18 日完成覆檢（「《2008 年維修責任報告》」），維持原本的判釋，認為該地段的業主需負責整幅斜坡的維修責任。
41. 上訴人聲稱沙田地政處的職員曾多次承諾該斜坡將由政府負責維修，可是在文件中並沒有顯示政府曾在任何階段承諾維修整幅斜坡。相反，政府在回覆上訴人的信件中，曾經多番強調維修責任誰屬會再作決定。上訴人的說法並沒有證據支持。反之，其與有關之書面證據不符。
42. 建築事務監督並不爭議 SIMAR 曾經把該斜坡的第三分段判釋為屬於地政總署負責維修，但是這並不代表政府不能因應相關資料隨着時間的變更或隨着有關法律概念的澄清，而更新其判釋。
43. 建築事務監督邀請審裁小組參考建築物上訴審裁小組案件編號 382-2005 麥伯漢一案。該案的其中一個爭議點是政府曾承諾維修斜坡是否不容反悔。
44. 一般來說，不容反悔的法律原則如下：
- (1) 要藉此（即不容反悔法）成功抗辯，負責的一方必須曾作出陳述/承諾；
 - (2) 而受害的一方曾依據該等陳述/承諾而改變本身的情況或蒙受損失。；
 - (3) 一旦要求受害的一方回復原來的情況，或負責的一方准予反悔而違背當初的陳述/承諾，便無法公正持平。

45. 審裁小組要決定的關鍵問題是：政府是否曾作出該類陳述/承諾，以及上訴人是否以有關陳述/承諾為依據，而改變本身的情況或蒙受損失。
46. 普通法亦清楚指明只有明確的（“clear and unequivocal”）承諾才足以構成不容反悔所須的陳述。換言之，若承諾當中若有含糊的部分，則不容反悔的原則並不適用：*(Bank of India v Surtani Murlidhar Parmanand (t/a Ajantha Trading Corp) [1994] 1 HKC 7 (CA))*
47. 上述有關不容反悔的法律原則同樣適用於本案。
48. 審裁小組認為上訴人並沒有因為政府當初曾承擔維修責任而作出承租有關地段的決定，或因政府當初的判斷而改變本身的情況或蒙受損失。因此，不容反悔的原則並不適用。
49. 本案中，土力工程處作 2005 年初次判釋時，只初步根據官地牌照 1045 及 1046 號作出該斜坡的維修責任方面的判釋。當時未有土力工程方面的意見。《2005 年維修責任報告》指出政府當時負責維修該斜坡的第三分段（即 7SW-B/726(3)），原因只是因為 7SW-B/726(3) 不屬以上官地牌照 1045 及 1046 號覆蓋範圍內。從相關證據看，似是因為不清楚 7SW-B/726(3) 該由誰負責，政府才指明會負責該段維修，以免危害公眾安全。
50. 的確，在本上訴中，政府亦曾經在 2006 年 5 月 15 日以書信向上訴人的父親表示該斜坡的第三分段的維修責任屬於政府，但這並不是針對整個分段的維修責任。而且，就算就第三分段而言，亦沒有證據顯示上訴人有依賴相關的陳述。
51. 基於以上論點，《2005 年維修責任報告》及政府於 2006 年 10 月 6 日安裝 7SW-B/726(3) 斜坡編號牌之行為均不應被視作政府承諾永久承擔斜坡維修責任的責任。
52. 另外，政府表示只是暫時承擔斜坡維修責任的說法有充

分文件證據支持。首先，土力工程處於 2006 年 4 月 13 日致上訴人的信件中指出：

「根據地政總署的“系統性鑒別本港斜坡維修責任報告”所載的資料顯示，上述斜坡部份位於牌照編號 1045 及 1046 內和部份位於鄰近的政府土地內。地政總署現正跟進岩土工程顧問公司報告的建議，並會盡快確實斜坡的負責人屬誰。當跟進有結果後，地政總署將會去函該斜坡的負責人，警告負責人必須對其斜坡部份的安全問題進行詳細勘察及所需的維修或鞏固工程。至於位於政府土地內的部份斜坡，香港特別行政區政府會盡快進行其鞏固工程的施工，以確保斜坡的安全。」

53. 另外，沙田地政處地政主任鄧喜顏亦於 2006 年 7 月 10 日致上訴人的信件中指「當牌照吊銷後…屆時，上述斜坡的維修責任問題則會交由地政總署系統性鑑辨本港斜坡維修責任小組決定。」
54. 除此之外，SIMAR 於 2007 年 8 月 29 日發出的《2007 年維修責任報告》」) 已清楚指出該等地段第 556 及 557 號之業權持有人（即上訴人）有責任維修該斜坡。
55. 審裁小組接納政府的解釋。政府雖然曾經判釋有關斜坡的維修責任屬政府，但亦有權基於新證據，對有關斜坡的維修責任重新作出判斷。事實上，政府從沒有表示將永久地負上斜坡的維修責任。
56. 就著公眾利益這一點，建築事務監督更指出不容反悔的原則不應被用以局限政府為了公眾利益作為各種決定的自由及/或酌情權。以下兩個案例說明這一點。
57. 首先，*Southend-on-sea Corporation v Hodgson (Wickford) Ltd.* [1962] 1 QB 416 一案中，一家公司以為擁有土地相關的使用權(“use right”)便無需再獲得任何規劃許可(“planning permission”)。為了確定以上這一點，該公司於

購買土地之前諮詢了政府有關規劃當局 (“planning authority)的僱員(一名測量師)。該測量師錯誤地確認了公司的以上說法。最後，有關當局發出了執行通知，以阻止公司將土地用作建築業人士使用的土地作某特定用途。法院裁定該通知是可被執行的。法庭指出以上測量師的任何意見或保證都不妨礙有關當局不受局限的酌處權，而有關當局有義務為著公共利益行使該酌處權。

58. 同樣地，*Rootkin v Kent County Council* [1981] 1 WLR 1186 中，當地的教育局曾基於錯誤事實而決定支付一名學生上學所需的交通費。後來，教育局才發現自己先前的決定乃建基於錯誤事實。有見及此，教育局決定撤銷該有關決定。法庭認為教育局之前的決定不能構成不容反悔的有關陳述。
59. 再者，政府斜坡維修責任訊息系統³網站的《免責聲明》已清楚指明以下事項:-

- 「1. 記錄冊是根據政府聘用的顧問所提供的資料擬備，旨在以簡便快捷的方式，向公眾提供初步的參考資料，以協助公眾辨識記錄冊所記錄的斜坡是由那一地段/那一方負責維修。記錄冊只載列關於人造斜坡的資料。政府並不保證紀錄冊的內容準確及正確。對於因紀錄冊所載列的資料、該等資料的備存，或不論因在何種情況下，向公眾披露該等資料而造成任何性質的損失或損害，政府絕不承擔任何法律責任。你應查閱有關的文件，並應就紀錄冊內容的準確性或正確性，諮詢你的顧問以尋求獨立意見。
2. 紀錄冊本身並不對其所記錄的「負責地段／負責方」施加任何維修斜坡的法律責任，公眾亦不應就此事純粹倚賴紀錄冊。即使紀錄冊上所記錄的負責地段／負責方是政府，亦不得視之為政府承認或確認負有任何法律責任。

³ <https://www2.slope.landsd.gov.hk/smr/s/disclaimer?lg=tc>

3. 紀錄冊是根據擬備紀錄冊之時可得的資料擬備，而其後的改變可能會影響紀錄冊的內容。你應自行查核並確定最新的資料……
4. 如有任何人士就或由於紀錄冊的存在或倚賴紀錄冊所載列或遺漏的資料而蒙受任何損失或損害，則不論該等損失或損害如何造成，政府對該等人士並不承擔任何法律責任。
5. 政府保留權利，可在其認為適當的時間，以其認為適當的方式，改變、更改、增補、刪除、修訂及更新紀錄冊所載列的任何資料。即使本免責聲明另有規定，政府並無責任或義務確保紀錄冊所載列的所有資料為最新的資料。

…」

60. 根據姚少雄先生表示，該《免責聲明》早於 2000 年網頁啟用已存在。網頁使用者必須同意《免責聲明》才可到下一頁面。
61. 建築事務監督尤其指出上述免責聲明當中，政府清清楚楚地告知了公眾它保留權利改變、更改、增補、刪除、修訂及更新紀錄冊所載列的任何資料。政府亦已清楚表示不保證紀錄冊的內容準確及正確，以及指出紀錄冊本身並不對其所記錄的「負責地段／負責方」施加任何維修斜坡的法律責任。
62. 由於普通法指明只有明確的(“clear and unequivocal”)承諾才足以構成不容反悔的情況，基於以上聲明內容及其他上述種種證據，本案明顯地沒有出現任何不容反悔原則所須的明確陳述，不容反悔的論點不能成立。另外，就以上所言，上訴人並沒有基於倚賴政府一方的陳述而作出對自己較為不利的行為，或因該陳述而導致情況上的改變。

63. 審裁小組明白到該命令有可能會對上訴人造成財務負擔，但這並不影響該評論的有效性。

總結

64. 就本上訴而言，審裁小組裁定根據有關地契條款，上訴人有責任維修該斜坡；建築事務監督有基礎根據《建築物條例》第 27A 條發出該命令；保養範圍包括有關命令的指定範圍。

65. 基於上述理由，審裁小組駁回上訴人的上訴，並頒令上訴人支付建築事務監督的訟費。

日期：2022 年 5 月 27 日

[已簽署]

上訴審裁小組主席
張金良先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
趙恒美女士

[已簽署]

上訴審裁小組成員
楊文佳測量師

[已簽署]

上訴審裁小組成員
唐培強工程師

上訴審裁小組
建築物條例 [第 123 章]

案件編號	:	1259-2008
建築事務監督的命令 / 通知編號	:	DH0088/NT/08/C
涉案地址	:	Feature No. 7SW-B/C 726 adjacent to No. 192 Pai Tau Village, Shatin, N.T. adjacent to Lot No. 556 in D.D. 185 and Lot No. 557 in D.D. 185
上訴人	:	余國星
應訴人	:	建築事務監督
本命令日期	:	2023 年 8 月 29 日

繳付訟費命令

上訴審裁小組已駁回上述上訴並判給訟費。經審裁小組細閱應訴人於 2023 年 4 月 11 日提交有關訟費款額的資料，以及在沒有接獲上訴人對應訴人訟費命令申請提出書面回應的情況下，現命令上訴人須向應訴人繳付的本案訟費金額為 288,652.00 元。

[已簽署]

上訴審裁小組主席
張金良先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
趙恒美女士

[已簽署]

上訴審裁小組成員
楊文佳測量師

[已簽署]

上訴審裁小組成員
唐培強工程師