



地政總署  
LANDS DEPARTMENT

電郵： *dofl@landsd.gov.hk*  
電話 *Tel:* 2231 3000  
圖文傳真 *Fax:* 2868 4707  
本署檔號 *Our Ref:* LD 1/2010/03 IV(TC)  
來函檔號 *Your Ref:* CB(3)/PAC/R41

傳真及專遞急件  
(傳真號碼：2537 1204)

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會政府帳目委員會秘書  
(經辦人：衛碧瑤女士)

衛女士：

**審計署署長衡工量值式審計結果報告書  
(第 41 號報告書)  
第八章：徵用和清理船廠用地**

本人在二〇〇三年十二月九日及二〇〇四年一月五日曾經去信貴委員會，現收到由律政司擬備的司外律師法律意見摘要。隨函附上該摘要副本，以供政府帳目委員會參考。

現謹告知，律政司在法定時效期限屆滿前夕，向各當事方發出了二十一份保護令狀。政府將令狀送達的期限為二〇〇五年四月二十二日。期間，本署會進一步搜證，以便擬備申索書，向該二十一名被告進行申索。

地政總署署長劉勵超

副本送：審計署署長(傳真號碼：2583 9063)

二〇〇四年五月二十七日

## 有關青衣北船廠污染問題的法律意見摘要

### 背景

政府當年收回位於青衣北的 21 幅船廠用地，以提供地區休憩用地和政府、社區及團體設施。該等船廠用地中有 6 幅以長期租契持有，其餘 15 幅則以短期租約持有。當局於一九九七年四月二十六日引用《收回土地條例》(第 124 章)收回該 6 幅以長期租契持有的船廠用地，另外 14 幅船廠用地的短期租約則於同年四月二十四日終止，餘下 1 幅船廠用地的短期租約亦於同年七月二十四日終止。

2. 由於該 21 幅船廠用地的承批人和承租人強烈抗拒，當局遂容許他們在其租契或短期租約終止後「暫緩」交回其用地。在這方面，政府曾向承批人和承租人表明，政府打算容許他們在其租契或短期租約終止後繼續佔用其用地多一年，政府當年為此發給承批人和承租人的兩封信件副本見附件 A。承批人和承租人繼續佔用其船廠用地直至他們其後於一九九九年十一月或二〇〇〇年六月遷出有關物業為止。政府先於一九九九年十一月二日取回丈量約份第 436 約地段第 611 號和短期租約第 3029 號用地的管有權，再於二〇〇〇年六月一日取回其餘 19 幅船廠用地的管有權。

3. 政府取回該 21 幅船廠用地的管有權後，便為它們進行污染評估，但發現該等船廠用地全遭重金屬和有機化合物污染。土木工程署的顧問先後於二〇〇一年五月和十一月擬備污染評估報告，指出該等船廠用地的泥土含有重金屬和有機化合物，其濃度或含量高於可接受水平。因此，當局必須進行補救工作，為該等船廠用地實施除污工程，令泥土內重金屬和有機化合物的濃度或含量降至可接受水平，使該等土地可合適和安全地用於提供地區休憩用地和政府、社區及團體設施。為此，政府承擔了高昂的除污費用。

4. 附件 B 載列事件經過。

### 法律意見摘要

5. 以該六幅長期租契地段而言，由於土壤積聚惡性及有害的重金屬

及有機化合物等物質，故此已經違反有關長期租契的一般條款第 9 條。承批人未能每日清除受污染土地所積聚的物質，亦屬違反同一條款。未能清除積聚物質的情況一直持續，直至該等長期租契於一九九七年四月終結為止。有關長期租契的條款見附件 C。六幅長期租契地段的承批人任由重金屬及有機化合物積聚，同時違反了普通法有關土地耗損的法律，理由是該等耗損乃蓄意下產生的。

6. 至於 15 項短期租約方面，承租人任由重金屬及有機化合物積聚，違反了租約部分條文。該等承租人未能在租約屆滿或之前清除受污染土地所積聚的物質，屬進一步及在另一方面違反有關條文。有關租約條文見附件 D。該等承租人任由重金屬及有機化合物積聚，同時違反不蓄意製造耗損的責任。

7. 由於事件的發展，承批人及承租人在原先長期租契及短期租約屆滿後，得以政府租客身分續約一年，之後再成為不定期租客，直至他們分別於一九九九年十一月及二〇〇〇年六月遷離為止。在隨後的一年期租約及可隨意終止的租約中，他們就有關租約條款及蓄意製造耗損方面須承擔的責任，仍與原先批出的長期租契及短期租約相同。

8. 避免積聚有害物質的責任，意指有責任避免在土地積聚任何物質，以免在有關土地的租契或租約終結後，對有關土地的任何合理用途產生不良影響。作出有關規定是因為並沒有理由假設租契或租約終結後，有關土地會繼續用作與原先租契或租約相同的用途。在原先租契或租約終結後，業主可能會將有關土地作完全不同的用途。

9. 即使承批人及承租人就所有用意及目的而言，只將有關地點用作船廠，但此項用途限制原則上不能作為違反上述責任的充分辯解理由。究竟承批人及承租人有否違反上述責任，須就每宗個案以其本身事實情況及租契或租約的有關係款作依據。

10. 現建議政府可向 21 間船廠的承批人及承租人就此違反上述責任追討一切損失，包括除污費用。

**附件 A**

- 1) 政府於一九九七年五月十二日向短期租約第 373 號的承租人發出的信件
  
- 2) 政府於一九九七年六月十一日向丈量約份第 436 約地段第 600 及 601 號的承批人發出的信件

2402 1111  
2415 0703 & 2412 0505  
(200) in DLO/KT STT 373

**記錄派遞**

新界青衣  
青衣北担杆山路短期租約第 373 號  
Hip Shing Timber Company Limited

敬啟者：

**青衣北担杆山路  
短期租約第 373 號**

本人現準備建議政府批准你們在上述租約(「前租約」)終止後，佔用先前根據該已經終止的前租約所佔用的處所(「該等處所」)，不過你們必須遵守下列條款及條件：

- (A) 佔用期定為一年，由前租約終止日期起計(即直至一九九八年四月二十三日)。一年的固定期限屆滿後，你們必須騰空有關處所，並無權獲得任何補償。
- (B) 你們同意不得就於任何時間在任何前濱及海床進行與該等處所有關的任何填海工程提出任何反對或申索，不論有關填海工程是在前租約終止之前或之後進行。就有關填海工程而言，你們並且無權根據《前濱及海床(填海工程)條例》(香港法例第 127 章)或其他法例獲得任何補償。
- (C) 你們無須向政府繳付任何租金或行政費。
- (D) 你們必須根據前租約所定的條款及條件(如適用或適當的話)佔用有關處所，但如上文另有訂明，或與一年的固定佔用期限不一致者則除外。
- (E) 你們必須在上述佔用期間內的任何時間准許政府、地政總署

署長及其人員、承辦商及獲其授權的任何人士自由及不受干擾地進出、再次進入及通過該處所(無論這些人士有沒有攜帶工具、設備、裝置、機器或駕駛車輛)，以便進行為興建地區遊憩用地及政府、團體、社區設施而在青衣北部進行的填海工程所需的任何實地視察或岩土勘探或其他有關工程。

你們必須在本信發出日期起計 28 天內回覆是否接納上述建議。如本處在上述限期內沒有收到確認接納建議的書面通知，有關建議將作撤回論。

不論本信載有任何內容，包括你們確認接納建議的通知或任何先前的通信為何，本建議並無意設定任何法律關係或法律義務。在你們及政府妥為簽署並由本處發出正式的「暫時續用」的信件之前，政府不會接納任何法律義務。

如你們確認接納上述條款及條件，請簽署下列簽條，並盡快把本信複本交回本人。

葵青地政專員霍麗棧  
一九九七年五月十二日

---

本人／我們謹此接納上文所訂的條款及條件。

簽署：

全名：

2402 1111

2415 0703 / 2412 0505

( ) in DLO/KT 49/KTPA/59

**記錄派遞**

九龍彌敦道 673 號  
香港上海匯豐銀行大廈 705 室  
Messrs. Alfred Lau & Co.  
Solicitors & Notaries  
轉交 LAU CHEONG

敬啓者：

爲青衣北担杆山路  
丈量約份第 436 約地段第 600 及 601 號訂立的  
新批租契第 4172 及 4173 號

本人現準備建議政府批准你在上述新批租契第 4172 及 4173 號  
('前租契')終止後，佔用先前根據該等已經終止的前租契所佔用的處  
所('該等處所')，不過你必須遵守下列條款及條件：

- (A) 佔用期定爲一年，由前租契終止日期起計。一年的固定期限屆滿後，你必須騰空有關處所，並無權獲得任何補償。
- (B) 你同意不得就於任何時間在任何前濱及海床進行與該等處所有關的任何填海工程提出任何反對或申索，不論有關填海工程是在前租契終止之前或之後進行，就有關填海工程而言，你並且無權根據《前濱及海床(填海工程)條例》(香港法例第 127 章)或其他法例獲得任何補償。
- (C) 你無須向政府繳付任何租金或行政費。
- (D) 你必須遵守根據前租契所定的條款及條件(如適用或適當的話)佔用該等處所，但如上文另有訂明，或與一年的固定佔用期限不一致者則除外。

- (E) 你必須在上述佔用期間內的任何時間准許政府、地政總署署長及其人員、承辦商及獲其授權的任何人士自由及不受干擾地進出、再次進入及通過該處所(無論這些人士有沒有攜帶工具、設備、裝置、機器或駕駛車輛)，以便進行為興建地區遊憩用地及政府、團體、社區設施而在青衣北部進行的填海工程所需的任何實地視察或岩土勘探或其他有關工程。

你必須在本信發出日期起計 28 天內回覆是否接納上述建議。如本處在上述限期內沒有收到確認接納建議的書面通知，有關建議將作撤回論。

不論本信載有任何內容，包括你確認接納建議的通知或任何先前的通信為何，本建議並無意設定任何法律關係或法律義務。在你及政府妥為簽署並由本處發出正式的「暫時續用」信件之前，政府不會接納任何法律義務。

如你確認接納上述條款及條件，請簽署下列簽條，並盡快把本信複本交回本人。

葵青地政專員霍麗棧  
一九九七年六月十一日

---

本人／我們謹此接納上文所訂的條款及條件。

簽署：

全名：



事件經過一覽表

一九九七年四月二十四日	在 15 份短期租約中，有 14 份已經終止，(短期租約第 330 號於一九九七年七月二十四日終止。)
一九九七年四月二十六日	政府根據《收回土地條例》(第 124 章)收回六幅以長期租契方式批出的地段。
一九九七年二月至六月	政府向船廠用地的承批人及承租人表示，政府打算在他們的租契或短期租約終止後，讓他們繼續佔用有關用地多一年。
一九九七年四月至一九九八年四月(以短期租約第 330 號而言，則為一九九七年七月至一九九八年七月)	在原先的長期租契及短期租約終止後，船廠用地的承批人及承租人繼續租用有關土地多一年。
一九九八年四月至一九九九年十一月或二〇〇〇年六月	在政府收回船廠用地的管有權前，有關用地的承批人及承租人以可隨意終止租客身份佔用有關土地。
一九九九年十一月二日	政府收回丈量約份第 436 約地段第 611 號及短期租約第 3029 號用地的管有權。
二〇〇〇年六月一日	政府收回另外 19 幅船廠用地的管有權。
二〇〇一年五月	土木工程署顧問擬備污染評估報告。
二〇〇一年十一月	土木工程署顧問擬備進一步的實地勘测 - 污染評估報告。

**被收回六幅地段的長期租契的相關條款**

- 1) 被收回六幅地段的長期租契一般條件第 9 條規定：

「買方不得容許污水由有關地段流入毗連土地，亦不得容許任何腐爛物、惡性物質、有害物、排泄物或其他廢物積聚在有關地段的任何部分上，買方並須確保所有該等物質每日均以適當方式從該土地移走。」

- 2) 長期租契的用途條款規定，除船隻建造及修理的用途外，有關地段及將建於其上的所有建築物不得作任何其他用途。

### 15 份短期租約的相關條款

1) 短期租約第 737 號、短期租約第 600 號、短期租約第 3006 號、短期租約第 330 號及短期租約第 3029 號載有一項與被收回六幅地段的長期租契一般條件第 9 條相若的條件，該條規定：

「承租人不得容許污水由該土地流入毗連土地，亦不得容許任何腐爛物、惡性物質、有害物、排泄物或其他廢物積聚在該土地的任何部分上，承租人並須以適當方式將所有該等物質從該土地或建於其上的任何建築物移走。」

2) 短期租約第 3181 號載有一項條件，該條規定：

「……任何廢物如不屬於廢物處理系統的最終產物，承租人不得容許其積聚在該土地的任何地方，並須以適當方式將所有該等物質從該土地或建於或將建於其上的任何建築物移走，達至環境保護署署長滿意的程度。」

3) 不過，短期租約第 367 號、短期租約第 374 號、短期租約第 373 號、短期租約第 376 號、短期租約第 365 號、短期租約第 379 號、短期租約第 364 號、短期租約第 381 號及短期租約第 380 號並未載有與上述六幅地段的長期租契一般條件第 9 條相若的條文。

4) 短期租約第 737 號載有一項條件，該條規定：

「倘若任何燃料或生產或處理方法或程序可在任何情況下，導致在該土地之上或從該土地……向空中或其他地方排放任何有害或腐蝕性物質……，而地政專員及勞工處處長亦認為其對於承租人妥善使用及享用該土地作其批地用途而言是過多或不必要，則承租人不得在該土地上……裝置或採用該等燃料或生產或處理方法或程序。」

5) 下列短期租約條件亦屬相關：

- a) 「妥善維修及保養該土地……，使之保持完好無缺及隨時可供出租的維修及狀況，達至地政專員滿意的程度，並在本協議終止時……將該土地完整交回。」
- b) 「不得在該土地或其任何部分之內或之上，進行或署令、准許或任由他人進行任何可能構成滋擾或煩擾，又或對業主……造成損失或不便的事情……」
- c) 「須就由承租人佔用及使用該土地而直接或間接引致或與此有關的所有法律行動、訴訟、費用、申索、要求及開支等，向業主……作出彌償。」

6) 短期租約的用途條款相若，規定除船隻建造及修理的用途外，有關土地不得作任何其他用途。