

地政總署對違規佔用政府土地的執管行動 調查報告

2024 年 4 月，一名市民（「投訴人」）向公署投訴地政總署。

投訴內容

2. 2023 年 10 月，投訴人經 1823 向地政總署投訴大嶼山某牌照屋佔用政府土地及非法改建，但地政總署沒有回覆。投訴人於 2024 年 3 月再向 1823 投訴上述事宜。直至同年 4 月下旬，投訴人收到地政總署轄下離島地政處（「地政處」）回覆，該處稱會派人到事涉地點視察。投訴人稱看不到地政總署有任何行動，因而投訴地政總署沒有妥善跟進其投訴。

調查工作

3. 公署於 2024 年 5 月向地政總署展開查訊。經審研查訊所得的資料後，公署於 8 月向地政總署展開全面調查。2024 年 10 月，公署完成這份調查報告。

公署調查所得

主要事件經過

4. 公署已就調查所得的事件經過，按時序作出處理，見附件。

地政總署的回應

5. 就投訴人指地政總署沒有採取行動，地政處指出，該處接獲有關個案後，一直有進行調查及跟進，包括多次進行實地視察、在現場留下邀約卡約見事涉屋宇佔用人等。

6. 該處於 2023 年 11 月初步視察時，發現事涉屋宇位於政府土地。其後，有關土地類別資料及寮屋記錄顯示事涉屋宇範圍有登記寮屋和政府土地牌照。由於事涉屋宇範圍涉及的土地類別屬較為複雜的情況，該處必須釐清現場構築物所在位置的相關土地類別分界，才能採取適當的執管行動。

7. 地政處已在 2024 年 5 月在現場張貼通知，對事涉屋宇採取土地管制行動，飭令事涉屋宇佔用人停止佔用政府土地。若發現有違反地契條款等情況，地政處亦會一併採取執行契約條款行動。8 月，該處到場視察，發現違規事項已獲糾正。

8. 地政處於 2023 年 10 月 30 日、12 月 11 日及 2024 年 1 月 2 日上午透過 1823 回覆投訴人 2023 年 10 月 16 日、11 月 19 日、27 日及 12 月 27 日的投訴。對於投訴人於 2024 年 1 月 2 日下午提出的投訴，由於該處誤以為同日上午給予 1823 的回覆可視為對投訴人同日下午發出電郵的具體回覆，以致未有適時回覆。地政處就此表示歉意。

9. 此外，地政總署指，一般而言地政處會參閱 1823 提供的更新資料作適當處理和回應。就投訴人於 2024 年 1 月至 4 月透過 1823 要求地政處交代投訴進度，該處沒有盡快回應，地政總署經覆檢後認為情況不理想。地政處已提醒職員，日後應根據更新資料的內容適時作出相應的回覆。

公署的評論

10. 公署調查此個案的重點，在於兩方面，即地政總署就政府土地被佔用的具體跟進及就投訴人的投訴的處理手法是否恰當。

11. 公署理解，投訴人可能因為有關土地當時仍然被佔用而以為地政處沒有採取任何行動。公署調查發現，地政處一直有跟進個案，但事涉屋宇範圍的土地類別情況複雜（上文**第 6 段**），地政處需時了解及釐清分界，屬執管前的所需步驟，而土地管制行動本身亦需時進行。公署檢視地政處就此案的處理過程後，明白該處所用的時間不短，但未見其具體跟進有延誤之處，亦認為該處已採取適切的跟進行動（**見附件**）。

12. 就處理投訴人的投訴方面，地政處以為其 2024 年 1 月 2 日上午的電郵已回覆投訴人同日下午的電郵（上文**第 8 段**），公署認為有欠妥善。從時間先後而言，地政處的解釋亦不合理。事後看來，即使地政處上午發出的電郵的內容已能回應投訴人同日下午的電郵，該處仍應作簡單回應或認收，以避免誤會。

13. 此外，公署已檢視有關 2024 年 1 月至 4 月涉案的電郵記錄，注意到投訴人多次清晰地要求地政處交代投訴處理進度，但該處直至 2024 年 4 月底才作回應。公署理解，部門或需因應個案情況（包括 1823 轉介的更新資料內容）而靈活回覆投訴人，然而就此個案而言，即使投訴人多次清晰地要求地政處交代投訴處理進度，該處仍沒有盡快回應投訴人。公署認為，地政處當時沒有根據投訴人提供的更新資料而作出回覆，是有疏忽。此外，以月計的回覆延誤，亦反映地政處必須加強對需較長時間跟進的個案的監察。

結論

14. 基於以上所述，公署認為這宗投訴**部分成立**。

建議

15. 公署對地政總署有以下建議：

- (1) 提醒相關職員在處理市民的電郵時務須謹慎，確保投訴或更新資料後的投訴獲適當處理和回覆；
- (2) 考慮更新處理市民投訴或查詢的程序或指引，即使部門較早發出的電郵內容已能回應投訴人其後的電郵，仍需再作簡單回應或認收，以免產生誤會；
- (3) 與涉事職員作出檢討，確保其日後會根據投訴人提供的更新資料，盡快回覆；
- (4) 地政處考慮加強對需時較長處理的個案的監察，並加強監察機制，例如上呈個案供上級嚴格檢視進度；及

- (5) 將個案作為職員培訓的參考教材，闡釋此案汲取的經驗，從而提升地政處的公共服務水平。

16. 地政總署已接納**第 15 段**的建議。

申訴專員公署

2024 年 10 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：



[Facebook.com/Ombudsman.HK](https://www.facebook.com/Ombudsman.HK)



[Instagram.com/Ombudsman_HK](https://www.instagram.com/Ombudsman_HK)

地政總署處理投訴人的投訴的經過

日期	主要事件
2023年10月19日	離島地政處（「地政處」）接獲有關村某號屋旁邊霸佔政府土地興建小屋（「事涉屋宇」）的投訴。
2023年10月30日	地政處回覆1823，表示會就事涉個案展開調查，如有不合法佔用政府土地或違反地契的情況，會按部門優次機制跟進有關事宜，並將於適當時間再作回覆。
2023年11月21日	地政處實地視察，發現事涉屋宇位於政府土地，但需要進一步調查是否涉及登記寮屋或政府牌照。
2023年11月22日及28日	地政處接獲1823轉介投訴人有關投訴進度的訊息。
2023年12月11日	地政處回覆1823，表示正在調查事涉個案。
2023年12月27日	投訴人詢問地政處有關投訴進度。
2024年1月2日上午10時41分	地政處回覆1823，重申若確定屬政府土地被佔用，會採取適當跟進行動。
2024年1月2日下午2時14分	投訴人詢問地政處為何需要長時間才能確定政府土地被佔用。
2024年1月12日	地政處查核記錄後，發現有關個案範圍有登記寮屋和政府土地牌照記錄，遂要求離島測繪處提供相關土地分界資料和地面圖。
2024年1月15日	地政處實地視察，並在現場留下邀請會面卡約見事涉屋宇佔用人。
2024年1月29日	地政處接獲1823轉介投訴人1月27日查問進度的訊息。
2024年2月21日	地政處接獲1823轉介投訴人同日查問進度的訊息。

日期	主要事件
	地政處以電郵再次要求離島測繪處盡快提供土地分界資料。
2024年3月11日	地政處接獲 1823 轉介投訴人 3 月 9 日查問進度的訊息。
2024年4月9日	地政處接獲 1823 轉介投訴人 4 月 6 日的訊息。
2024年4月23日	地政處實地視察，懷疑事涉屋宇與其毗鄰的構築物（即某村某號）可能有關連，於是在某號屋信箱留下邀請會面卡。
2024年4月26日	地政處回覆 1823 有關個案進展，指正進行調查及曾於近期再到投訴地點視察，並會考慮採取進一步執管行動。
2024年4月30日	地政處發現某號屋涉及兩個登記寮屋號碼，而其中一個寮屋登記編號的用途為簷篷，但被改建為密封小屋，與登記寮屋用途不符。地政處根據部門指引，於某號屋張貼警告信，要求佔用人糾正違規事項。
2024年5月3日	地政處接獲市民甲的電話，該市民表示會糾正違規事項及澄清某號屋與事涉屋宇沒有關連。
2024年5月20日	地政處根據《土地（雜項條文）條例》在現場張貼通知，飭令事涉屋宇佔用人於 2024 年 6 月 20 日前停止佔用政府土地。若政府土地在期限屆滿後仍被佔用，地政處將會清拆有關構築物。
2024年5月22日	地政處收到離島測繪處電郵提供更新後的土地分界資料和正射影像地圖，顯示事涉屋宇可能有部分位於私人地段內，地政處正與測繪處進一步釐清地界問題。
2024年6月20日	地政處到場視察，並向事涉屋宇佔用人發出警告信，要求佔用人糾正違規事項。
2024年8月20日	地政處到場視察，發現違規事項已獲糾正。