

Deacons

的近律師行

(此乃中文譯本，只供參考，一切內容均以英文原稿為準)

以郵寄及傳真 (+852 2385 4458) 方式發送

本行檔案號 : GESH:CYTH:fc:163691

合夥人 : 邵仁傑律師
聯絡人 : 伍志衡律師 電話號碼 : +852 2825 9505
秘書 : 陸可欣小姐 電話號碼 : +852 2825 9621
電郵 : cyrus.tinhtun@deacons.com.hk

西林寺基金有限公司
新界沙田
上禾輦 198 號

敬啟者：

關於：西林寺

本信函就西林寺為回應政府指稱其經營骨灰龕乃屬違規行為所作出的行動提供最新的資料。

藉發出日期為 2009 年 10 月 20 日及 11 月 6 日的信函，地政總署指稱西林寺於第 296 號地段經營骨灰龕以安放經火化的骨灰，乃違反第 570 號的政府公告中的一般條款第 15 條。(該條款述明“*without the consent of the District Officer, no grave shall be made on, nor shall any human remains be interred in, or deposited on the lot held either in earthenware jars or otherwise*” [譯文：未經民政事務專員同意，任何人士不得在其所持有的地段建造墓穴或埋葬或放置任何人類遺骸，不論置於陶質瓶罐中或以其他方式儲存]) (“該契約條款”)

西林寺已聘請本行協助處理地政總署的指稱。經探討西林寺案件的案情，本行認為西林寺有正面證據支持它沒有違反該契約條款，因為經火化的骨灰並不屬於“人類遺骸”。此爭論點只可由法院解決。目前，法院並未就這爭論點作出裁定 (即沒有法律上的結論)。在未有法院裁定之前，政府的提議只代表其意見。正如貴寺於過去一年從報章報導所見，其他數間骨灰龕均同意貴寺對該契約條款的詮釋。另外，該契約條款只適用於西林寺的部份土地。本行認為，有關西林寺其他部份的土地的契約條款顯然容許該寺經營骨灰龕 (而政府亦沒有提出相反意見)。

Lawyers

5th Floor
Alexandra House
18 Chater Road
Central
Hong Kong
DX-009010 Central 1
Tel +852 2825 9211
Fax +852 2810 0431
www.deacons.com.hk

Representative Offices In China

Beijing
Guangzhou
Shanghai

Independent Affiliated Firms

Malaysia
Taiwan
Thailand

Partners

Lilian Chiang *
Lam Wing-Wo *
Simon Deane
Christina Hung *
Keith Cole
Franki Cheung *
Alex Lai
Lindsay Ester
Daisy Tong *
Geoffrey Shaw
Michael Turnbull
Christopher Britton
Susan Gordon
Gavin Nesbit
Rory Gallaher
Jeremy Lam
Toh Guat Kim
Cheung Kwok Kit
Ronny Chow
Eugina Chan
Cynthia Chung
Linda Lee
Robert Clark
Anne Tsoi
Edward Webre
Joseph Kwan
Alfred Tam
Esther Lai
Charmaine Koo
Prudence Mak
Taylor Hui
Katherine Chu
Rodney Goh
Philip Gilligan
Gary Lui
Alexander Quo
Rhoda Yung
Patsy Lau
Karen Kaur
Myles Seto
Richard Hudson
Paul Kwan
Karen Chan
Wallace Wong
Alwyn Li
Greg Heaton
Jane McBride
Declan McDavid
Zhang Wei Min
Sally Ip
Sabrina Fung

Consultants

Wai-Pai Wong *
James Bortram *
John Rose *
John Richardson *
William Mackesy
Winnie Lai
Vivian Poon
Catherine Zheng
David Lawrence *

* Notary Public

* Chru-Appointed Attesting Officer

然而，為 貴寺的客戶及公眾的最佳利益著想，西林寺已主動聯絡地政總署，謀求達致友好的解決方法。西林寺已跟地政總署進行會談，並作通信聯繫。

進行有關討論時，地政總署表示，西林寺首先應向城規會申請更改用途("規劃申請")，以確保符合沙田分區計劃大綱圖("沙田大綱圖則")的規定，而地政總署只會於規劃情況獲確認後方處理有關土地契約事宜，包括考慮西林寺就修改該契約條款而提出的任何申請。

不過，西林寺後未收到任何由規劃署發出有關不符合或違反沙田大綱圖則的規定的投訴。

西林寺已延聘一名資深城市規劃專家就有關規劃問題提供專業意見。有悖於地政總署所指，該名資深城市規劃專家表示，由於西林寺遠早於沙田大綱圖則的生效日期之前已安放經火化的骨灰，故西林寺繼續以原有骨灰龕形式經營並沒有違反沙田大綱圖則的規定¹。因此，西林寺並無任何尚未解決的規劃問題待規劃署批示，而西林寺亦無需向城規會作出更改用途的申請。

在 2010 年 4 月，本行代表西林寺進一步致函地政總署以表達寺方的立場，即西林寺並無尚未解決的規劃問題，故無需申請更改用途。同時，西林寺亦表示，希望申請修改該契約條款，並按適當情況支付合理的土地補價，藉此友好地解決有關契約問題。

在 2010 年 6 月 2 日，食物及衛生局局長周一嶽醫生向立法會申述地政總署的立場：即"如土地業權人申請將違反土地契約規定的情況規範化或擬申請修改土地契約條款以設置骨灰龕，地政總署會考慮及處理有關申請。" 鑒於周一嶽醫生的表述，西林寺已提出申請修改該契約條款("修改契約申請")以設置骨灰龕設施，並表示西林寺願意就適當條件作進一步討論，包括支付合理的土地補價。

儘管西林寺已就有關規劃問題提供了有理據的解釋，且周一嶽醫生亦已就土地契約問題作出表述，但地政總署卻於 2010 年 6 月 2 日確定拒絕處理西林寺的修改契約申請，並堅持其只會於規劃情況獲確認後才考慮處理任何契約修改的申請。

鑒於地政總署的立場，西林寺已徵詢規劃署西林寺是否有任何不符合或違反沙田大綱圖則的規定的情況而須作出規劃申請。藉本行日期為 2010 年 6 月 22 日的信函，本行要求規劃署表明是否對西林寺的立場持不同意見。

到目前為止，規劃署沒有提出任何有關西林寺違反沙田大綱圖則的事項。規劃署只於 2010 年 7 月作出回覆，邀請西林寺就其現有用途提供證明。本行已向規劃署作出解釋，表明其作出的邀請是基於錯誤理解，原因是舉證西林寺已違反沙田大綱圖則的規定及不享有任何"現有用途"的使用地位的法律責任乃在於規劃署。

然而，規劃署沒有確認西林寺並無任何尚未解決的規劃問題。根據西林寺的資深城市規劃專家所提供的意見，西林寺明白到規劃署並無能力作出有關確認，原因是城市規劃條例並無任何條文容許任可人仕申請有關確認或容許規劃署發出有關確認。

¹ 沙田大綱圖則的說明頁的附註(3)(a)規定："no action is required to make the existing use of any land or building conform to this Plan until there is a material change of use or the building is redeveloped" (譯文：任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。) 在本案中，西林寺繼續安放經火化的骨灰，土地用途並沒有實質改變。此外，在有關土地上亦沒有建築物進行重建。

有見及現時法律上的技術性問題以使西林寺不能取得由規劃署就現有用途的使用地位及有關沒有尚未解決的規劃問題的事宜而發出的正面確認，西林寺實際上只可就有關沒有不符合或違反沙田大綱圖則的情況爭取“被動確認”，這是基於自規劃署首次知悉西林寺案件以來的兩年多之前及直至現在（儘管有較早時規定的限時回覆），規劃署從未提出西林寺違反沙田大綱圖則的規定。透過本行於 2010 年 8 月 30 日向規劃署發出的信函，西林寺尋求取得第二次被動確認，寺方於信中向規劃署明確表示，除非規劃署於 14 日內（即 9 月 13 日或之前）提出正面的理據，連同有關詳情、理由及證據，以證明西林寺並無任何現有用途的情況或在任何方面受限於或違反沙田大綱圖則的規定，否則西林寺將視規劃署的緘默為確認西林寺並不受限於任何規劃問題。

規劃署只於 2010 年 9 月 6 日發出確認收妥回覆而沒有要求更多時間回覆。直至 2010 年 9 月 13 日及現時為止，規劃署仍沒有提出正面的理據（連同有關詳情、理由及證據）以證明西林寺有違反沙田大綱圖則的規定。本行在於 2010 年 9 月 17 日發信予規劃署確認本行客戶立場。有見及此，本行認為地政總署應承認西林寺並不受限於任何規劃問題，並應處理西林寺的修改契約申請而不得再作延誤。若地政總署利用規劃署不能就現有用途的情況及有關沒有規劃問題的情況作出確認這一技術上問題而拒絕處理西林寺的修改契約申請，本行認為這是不可接受的。

如果地政總署於 9 月 22 日之後依然無理拒絕處理西林寺的申請，西林寺將被迫（寺方亦已向本行作出有關指示）就地政總署於本案不合理的處事方式向政府申訴專員公署作出投訴，並要求申訴專員指示地政總署處理修改契約申請，不得再作延誤。

本行確信，當地政總署處理及批准西林寺的修改契約申請後，所有有關指稱西林寺違規的爭議將獲得解決，而西林寺經營骨灰龕亦將獲政府正式視作合規經營。

的近律師行
謹啓

2010 年 9 月 17 日