

## 活耕建養地協會

### 就倫國輝拖延交回南涌竹頭下佔地 之

### 公開通告

2018 年 11 月 12 日

活耕建養地協會（下稱協會）前執行委員倫國輝（下稱倫），在 2013 至 2016 年間，擅用當時其負責代表協會租地及交租的角色，在其他委員不知情的情況下，將協會在南涌竹頭下租用的農地據為私用，部分地段還挖成鱗塘，甚至外租他人用作放置貨櫃、儲物倉庫等非農業用途。

2016 年 4 月始，協會轉以組織名義續簽租賃合約，整理租約期間，發現部分承租地段早被倫佔用卻知情不報，於是開始整理資料，同地主核實地段位置、與倫展開商討，且於 2016 年 11 月正式要求倫交回佔地，補償協會的租金損失。然而，這兩年間，倫不僅一直拖延、拒絕回應，還在協會發現更多土地被佔用而加強收地力度時，惡人先告狀，於其臉書專頁「南涌有機蔬果」（專頁已刪除）發佈協會「惡過地產佬、趕盡殺絕」的污衊之詞。

2018 年中，協會在不得已的情況下，連同涉及的土地業權人及南涌村長鄭光明先生，與倫召開會議，最終倫承諾於 2018 年 9 月底恢復遭破壞的土地，並清除佔地上的構築物及雜物，將土地交回協會。

至今協議限期已過去，大部分恢復工程還沒有完成，倫卻不作任何交代或解釋。10 月初，協會發信予倫詢問工程進度，惟他沒有作任何回應。協會唯有發出通告，嚴正要求倫在 2018 年 12 月 5 日或之前將佔地復原并交回，否則後果自負，協會和土地業權人將採取進一步行動。

倫拖延交回佔地事件的詳細過程，已整理成下面事件簿，除了需要向協會會員作正式交代外，也期望不理解事件的朋友，能認清事實，不偏不倚，還協會、業權人一個公道。非常感謝！

活耕建養地協會  
執行委員會謹啟  
2018 年 11 月 12 日

## 倫拖延交回佔地事件簿（2016 年 4 月至 2018 年 11 月）

日期	事件/行動
2016 年 4 至 10 月	<p>活耕建養地協會於 2013 年 4 月成立，承接永續農業關注協會在南涌的耕作活動，跟業權人續訂土地租賃合同，為期三年（2013-2016），並委任當時執委之一倫國輝代為處理租務。同期，倫在竹頭下租地，建立自己的農場。2016 年 4 月，開始新一期（2016-2019）租約時，當屆執行委員會（2015-2017）決定，為免混淆，協會租約由倫國輝代簽轉回正式用協會組織名義簽署。</p> <p>整理倫交回的舊租約和跟業權人簽訂新租約的過程中，協會發現竹頭下那邊倫在使用的部分農地，一直是協會在交租。由於很多業權人未能提供地段編號，經過多月的查證和核實，當時雖然只能確定 485SB, 488, 502SB, 504, 506SB, 507 等是協會的租地，但各執委已覺得不妥，需要倫正面此問題，并共同商討解決方案。</p>
2016. 11. 12	<p>於粉嶺祥華邨舉行特別執委會會議（當時倫仍然是執委會成員），會上倫答應在秋冬季種植收割後，土地全部歸還協會，並答應支付佔用協會土地補償費共\$11.100。另外，他表示，以他個人名義租用的土地，2017 年始不會續租，轉讓協會租用。再者，開挖成鱔塘的耕地，他答應 2016 年底鱔魚收成後恢復原貌。為免口講無憑，協會將會議內容做成一份協議書，建議共同簽署，但倫不肯簽署。</p>
2016 年底	<p>倫沒有按承諾將鱔塘恢復原貌，理由是鱔沒有養好，無法收成賣出，需要推延到 2017 年 4 月。</p>
2017 年 3 至 4 月	<p>倫沒有主動歸還土地，反而在協會執委成員多次主動跟他接觸時，迴避或不作回應，還怪責執委沒有主動跟他確認是否收回土地，顯出不負責任的態度。</p>
2017. 4. 23	<p>執委會在會員大會上向會員交代事件，由於倫沒有兌現承諾，即土地沒有歸還、補償費沒有支付、鱔塘絲毫不動；會員大會決議，授權執委會以 6 個月為限，解決事件，之後向會員交代。</p>
2017. 5. 3	<p>執委代表找倫談判，達成以下書面協議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 倫交還地段編號 488，於兩周內（2017. 5. 17 前）清拆上面兩個膠紙棚；</li> <li>2) 鱔塘可以推延到 2017 年 12 月底清理，惟倫不能再繼續養鱔，這批鱔魚賣出後必須回復原貌，土地交回協會；</li> <li>3) 倫表示不想搬走在地段編號 504, 507, 502SB, 506SB（竹頭下路口位置）上的貨櫃，建議土地轉由他承租，協會沒有答應。</li> </ol>

2017.5.12	由於倫一直未有支付\$11,100的補償金，協會遂發出正式發票給倫，要求他15天內付款。倫沒有理會，繼續拖延。
2017.5.17	協會成員到地段編號488收回佔用土地，拆除上面一個仍然未清除的膠紙棚；之後合力翻土、種上綠肥，準備秋冬季開始耕作。
2017年7月	<p>就倫不願意移走竹頭下路口的事，協會考慮到他的困難及需要，向他提出共用方案——土地仍然是協會租用及管轄的前提下，倫可以暫時繼續使用部分土地，放置充當辦公室的貨櫃及設置簡易遮陰棚（用作處理蔬菜），惟放置兩個不是農用貨櫃（其中一個外租他人做儲存倉）的空間，要交回協會。倫不答應，只同意協會實習生可以共用另一個貨櫃作休息間，也可放置農具。最終協會沒有使用該貨櫃，雙方沒有達成協議。</p> <p>及後7月份連場大雨，倫不僅不願意移走貨櫃，還以雨後農場水浸，需要全面修整去水系統為藉口，表示將承租竹頭下的全部土地；如果協會不答應，他不惜付出更高昂的租金，誘使業權人把協會租下的土地轉租給他。倫直言不諱說，就是要跟協會「鬥搶」。協會無法接受倫托詞抵賴及自私態度，表明不會放棄租用土地。</p> <p>至於一直拖欠著的\$11,100補償費，倫仍然以不同藉口拖延。</p>
2017.12	清理鱗塘期限到達，倫仍然沒有行動，也沒有向協會交代；協會決定跟業權人鄭先生鄭太太交代，說明情況。
2018.2	<p>農曆新年前，執行委員會成員及幾位會員，找倫追收已拖了一年多的補償費，他答應4月付款。</p> <p>其後，協會發現地段編號774也被倫佔用，倫表示有向業權人鄭亞來交租，而他可以負責跟業權人澄清，但一直沒有回音。協會後來直接問鄭亞來，他說倫並沒有交租，一直只有協會在交租。</p>
2018年3至4月	<p>協會代表繳交2018-19年度租金時，向其他業權人說明了竹頭下出現的佔地情況，請他們幫忙找出協會租地的地段編號，方便查證，遂發現更多被倫佔用的農地，包括他外租他人作修建天文望遠鏡工場之用的485SA。</p> <p>其他地段還有489、490、493、494、495、497（屬鄭姓），475、482、484（屬另一鄭姓），481、485SA、502SA、506SA（屬楊姓），483（屬李姓），784、782（屬羅姓），連同尚未收回的鄭先生的5個地段，以及唯一已收回的488地段，倫自2013年佔用協會所租土地，佔竹頭下耕地總面積超過一半，情況比想象中嚴重，部分土地還鋪上石屎，協會必須採取更強的態度取回租地使用權，進一步追討補償金，並通知相關業權人。業權人知道耕地被破壞，均表示不滿及心疼，要求倫恢復土地原</p>

	貌，歸還給協會使用。
2018. 4. 1	協會向倫發出第二筆補償金\$10,829 的發票，要求 15 天內支付。
2018. 4. 8	四位執委與職員農夫到竹頭下找倫，要求他於 5 月 1 日前將全部佔用的土地歸還給協會。  倫支付了第一筆補償金。
2018. 4. 17	協會請鄭亞來前來竹頭下，確認被倫佔用的鄭姓土地（他代表收租）的位置后，馬上在被佔用的農地上豎牌，清楚標示土地租用者為協會，倫應該交還。
2018. 4. 20	倫在其臉書專頁「南涌有機蔬果」發表帖子，抹黑協會「惡過地產佬，趕盡殺絕」，更在竹頭下掛起橫額，污衊協會為「南涌惡霸」。
2018. 4. 22	協會週年大會，會員授權執委發表公開聲明，嚴正譴責倫欺瞞協會，存心霸佔及破壞農地。
2018. 4. 24	倫支付第二筆補償金。
2018. 5. 1	協會執委成員、會員、職員與業權人鄭太太到竹頭下現場視察，隨即跟倫談判。倫作出以下口頭承諾： 1) 2018 年 6 月 30 日前將鱔塘清理填回，恢復農地，歸還協會，若有困難，需主動通知協會； 2) 2018 年 9 月 30 日前將車路上石屎清走，清除路口的所有貨櫃與雜物，恢復農地原貌，歸還予協會。  協會將倫的口頭承諾寫成一份協議書，讓三方簽署。
2018. 5. 4	由於鄭太太對倫破壞農地深感氣憤和不滿，決定尋求村長協助，跟進事件。協會亦約見村長鄭光明先生，說明事件來龍去脈，邀請鄭光明先生擔任協議書見證人。村長答應了。
2018. 5. 5	鄭太太帶同外甥來協會，表示非常關注事件，著協會跟進。
2018. 5. 6	協會約了鄭亞來、鄭光明和鄭太太到竹頭下找倫，確認及簽署協議書，但倫以沒有約實他為由，不肯留下，也不肯簽署協議書，只答應找鄭光明私下傾談。  鄭亞來確定其名下地段編號 774 的土地，於 2018 年 4 月起繼續租給協會。
2018. 5. 7-8	在楊姓農地（地段編號 485SA）上修建天文望遠鏡工場的黃先生，由其太太代表處理事件。她多次致電協會了解事件始末，並找倫搞清楚土地使用權的問題。倫向她表示一直知道 485SA 是協會租用的，不過沒有告訴黃先生，只說在聯繫業主幫他買地，而黃先生在沒有搞清楚業權之前就請倫開始建造工程，黃太太說感到被倫欺騙及後悔，不知道如何是好。

	<p>事情還沒有抖出來之前，協會成員看見倫在 485SA 建造石屎地台，已經覺得不對，但當時以為是倫租的土地，協會難以干預，故只是提醒黃先生要搞清楚土地使用權問題，不然會蒙受損失。與此同時，協會在執委會會議中，勸喻倫農地農用，不應作出破壞行為。</p> <p>後來協會跟 485SA 業權人之一楊小姐通話才得知，倫只是到很後期才聯繫楊小姐查詢買地的事，但楊小姐說要買下她們名下所有土地，才考慮交易，買地一事便不了了之。倫一度叫楊小姐把土地轉租給他，不要租給協會，楊小姐沒有答應。當她知道土地在不知情的情況下被倫佔用並改變用途時，表示非常不滿，後來她還收到地政署通知，指出改變土地用途為非法行為，需要拆除構築物，否則要負法律責任。不久，楊小姐真的遭地政罰款。在這樣的情況下，楊小姐以及其他業權人要求協會催促倫，在 9 月底前必須清除石屎及貨櫃，恢復農地原貌。</p>
2018. 5. 12	<p>倫約村長鄭光明見面，協會向村長提交了竹頭下土地租約，作為證明。村長之後請倫過來協會，安排一個正式會議，確定歸還方案及時間表。當天定了 5 月 27 日續會。</p>
2018. 5. 20	<p>業權人楊小姐與姐姐視察竹頭下土地，現場看到 485SA 上的石屎臺及兩個貨櫃，表示非常不滿，除了著協會通知倫，在 2018 年 9 月 30 日前必須恢復土地原貌外，還請村長協助跟進。</p>
2018. 5. 27	<p>倫、協會與村長（代表兩位受影響的業主鄭先生及楊小姐等）在協會平台舉行會議。村長的見證下，協會向倫提出歸還佔用土地的方案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 確實倫應該歸還的土地的地段編號（共 21 個）及業權人姓名；</li> <li>2) 清理鱗塘並恢復原貌的工程應於在承諾的 2018 年 6 月 30 日或之前完成；</li> <li>3) 倫更改用途的所有農地，需要在 2018 年 9 月 30 日前恢復原貌；</li> <li>4) 倫放置在協會土地上的貨櫃與雜物，需要在 2018 年 9 月 30 日前移走；</li> <li>5) 停止在小魚塘及四周的土地上釣魚或舉辦活動。</li> </ol> <p>倫對於方案沒有異議。村長提醒倫不要推卸責任，必須如期完成工程，不然協會有權採取進一步行動。村長也將佔地事件，通報沙頭角鄉事委員會主席。協會除了將會議記錄發給倫及村長外，還抄送一份予沙頭角鄉事委員會存檔備案。</p>
2018. 6. 2	<p>安排了黃太太及兩位黃先生的夥伴在協會商討解決方案，也請村長鄭光明出席。村長表示不可能不清拆土地上的非法構築物，但若要在南涌做</p>

	<p>觀星活動，他可以推薦其他地方，不過黃太表示已勸服黃先生退場，日後也不再搞此類活動，不需要再找場地，餘下的是清場安排。黃太也曾表示，9月底前完成清拆工程，時間有些倉猝，協會指出，這是業主的的要求，沒有辦法，但可以協助她清場。會後，協會成員與村長陪同黃太太一夥過去竹頭下現場，安排事宜。後來，黃太對協會產生誤解，安排了的事宜未能跟進。</p>
2018. 6. 30	<p>清理鱗塘工程未有如期完成，一直拖到8月，恢復原貌的工程之後也沒有做好，土地變成一個窟窿。</p>
2018. 9. 30	<p>清除路口及485SA上的石屎、貨櫃、雜物的承諾，倫沒有兌現，協會或業權人也收不到任何解釋。</p>
2018. 10. 3	<p>協會發出信件，要求倫就上述情況作出回應，不然會採取進一步行動，但倫沒有反應。</p>
2018. 10. 18	<p>向村長鄭光明訴說收地進展，村長著協會採取法律及強行收地行動。協會亦分別向業主鄭太及楊小姐交代情況。</p>
2018. 11. 11	<p>向倫發出最後收地通告，要求他12月5日前交回復原的土地，不然後果自負。通告同時張貼在倫佔用的土地上。</p>