

## 個案撮要

投訴地政總署在處理短期租約租戶申請更改行業及轉讓租約一事上，有所延誤，並有失當之處。

### 投訴

投訴人在一九九一年四月至一九九六年一月期間，先後五次向地政總署轄下一個分區地政處（以下簡稱「該處」）提出申請，要求更改在其短期租約涵蓋的土地上所經營的行業及將租約轉讓給女兒，但由於該處處理其中一些申請時有失當的地方，以致延誤審理其申請。

### 意見及結論

2. 投訴人於一九九一年四月去信向該處申請更改行業，由經營藤廠改為五金工廠；其後，他收到該處一張認收卡。然而，該處聲稱沒有關於這項申請或認收文件的記錄。本署認為，該認收卡已證明該處曾收取這封申請信；但基於一些目前無法確定的原因，該處遺失了這封信或不知把它放在什麼地方。因此，該處在處理投訴人一九九一年四月的申請方面，有失當之處。

3. 一九九三年二月，投訴人致函該處，查詢關於他在一九九一年四月申請更改行業一事的進展，並要求該處批出毗連的政府土地的新短期租約給他。該處人員與投訴人會晤後，於一九九三年六月，以規劃及政策方面的理由，拒絕其申請。本署認為，該處在處理這項申請所用的時間並非過長。

4. 一九九四年四月，投訴人向該處申請將租約轉讓給女兒。經初步調查後，該處於一九九四年六月張貼告示，公佈這項申請。在為期 14 天的反對期內，該處沒有接獲反對書。由

於投訴人及其女兒均無法確定該幅土地的用途，因此，該處要求他們提交確認書，然後才考慮這事。本署認為，直至那時，該處在處理這項申請上，仍然是合理的。

5. 該處要求投訴人提交土地用途確認書，為此，投訴人於一九九四年八月提交另一封信，申請將所經營的行業改為汽車零件零售，以及將租約轉讓給女兒，並確認該幅土地只是暫時作儲物用途。在同一封信中，他亦投訴該處用不同的方法處理另外兩宗個案。在一九九四年九月至一九九六年一月期間，該處只是取得該短期租約所涵蓋的土地在有關的分區計畫大綱圖上的用途區編號，除此以外，便沒有就這項申請採取其它行動。該處表示，該處將投訴人的信件視為投訴信而不是申請信，並且在一九九五年一月至十一月期間，全力催促投訴人繳付他欠繳的租金。對於該處將投訴人一九九四年八月的信件視為只是投訴信，本署認為是不能接受的，因為投訴人已經清楚表示他要申請更改行業及轉讓租約。

6. 本署翻閱該個案的檔案時發現，該處只是在一九九五年一月及同年九月至十一月底期間，處理過有關租金的事宜。如果投訴人欠繳租金一事，是該處考慮是否批准其申請的重要因素，該處一開始便應該如實告之。至於投訴該處處事方法有別一事，該處承認沒有適當地按照有關指引及程式處理這宗投訴。經考慮上述各點後，本署認為，該處在處理一九九四年八月的申請方面，有失當之處。

7. 一九九六年一月，該處人員進行實地視察，並要求投訴人確定土地的用途。為此，投訴人於一九九六年一月提交另一封申請信，要求將所經營的行業改為修理機械、汽車零件及五金工廠，並要求將租約轉讓給女兒。本署注意到，該處就這項申請所採取的行動較先前的全面，這些行動包括取得詳細的測量資料，查核收回及清理土地計畫，將這項申請送交各有關部門傳閱，徵詢其意見，以及張貼公告。在該處諮詢的部門中，只有規劃署不支持這項申請，因為擬議用途與「綠化地帶」的規劃並不一致。一名區議員在一九九六年九月致該處的函件中，對於擬議用途對環境造成的影響表示關注。可是，該處誤

將這封信當作反對信，並在事隔兩年後，即是一九九八年九月，才將這項「反對」告訴投訴人。該處沒有進行調查，而是要求投訴人先找出解決方法來平息這項反對，然後才由該處進一步考慮其申請。

8. 本署認為，該處在處理投訴人一九九六年一月的申請時，在以下三方面有失當之處：

- (a) 當規劃署表示不支持這項申請後，該處應該首先告訴投訴人，因為如果在該地帶的土地是不准作上述擬議用途，進一步去處理這項申請也是無謂。
- (b) 該處在一九九六年九月接到區議員的「反對」後，如果認為投訴人必須先找出解決方法來平息這項反對，然後才可進一步處理其申請，便應立即通知投訴人，而不是兩年後才知會他。
- (c) 該處沒有按照部門程式處理該名區議員提出的「反對」。

9. 經考慮以上各點後，申訴專員的結論是，這宗投訴是成立的。  
建議

10. 申訴專員建議地政總署署長考慮採取以下行動：

- (a) 從速處理投訴人申請更改行業及轉讓租約的事宜；
- (b) 去信向投訴人道歉；
- (c) 修訂該處的存檔制度，以確保檔妥為存放和記錄在案，並設立妥善的按時呈閱檔案制度；
- (d) 提醒該處須確保屬下人員按照部門指引及程式，用一致的方法處理有關更改行業及轉讓租約的申請；

以及

- (e) 提醒該處在處理投訴及反對時，必須遵照有關的內部指引及程式。

#### 地政總署署長的回應

11. 地政總署署長同意上文第 8 段所述的意見，並答應把上文第 10(a)、(c)、(d)及(e)段的建議付諸實行。然而，他認為去信向投訴人致歉是不恰當的，因為投訴人沒有繳交租金，便不應要求該處處理其申請，而且該處曾經全力催促他繳付所欠的租金。

#### 結語

12. 申訴專員欣悉，地政總署署長答應將上文第 10(a)、(c)、(d)及(e)段所載的建議付諸實行。然而，本署依然認為，去信向投訴人道歉是完全合理的，因為本署認為這宗投訴成立的理由是，該處不僅在處理投訴人一九九四年八月的申請方面有失當之處，而且對於投訴人一九九一年四月及一九九六年一月的申請，也處理失當，以致有所延誤，並對投訴人造成不便。此外，該處至少亦應該告訴投訴人，要是他不立即繳交所欠的租金，該處不會繼續處理其申請。經再三審研這事後，申訴專員依然認為，去信向投訴人道歉是完全合理的。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 1998/3035

一九九九年五月