

## 个案撮要

投诉地政总署在处理短期租约租户申请更改行业及转让租约一事上，有所延误，并有失当之处。

### 投诉

投诉人在一九九一年四月至一九九六年一月期间，先后五次向地政总署辖下一个分区地政处（以下简称「该处」）提出申请，要求更改在其短期租约涵盖的土地上所经营的行业及将租约转让给女儿，但由于该处处理其中一些申请时有失当的地方，以致延误审理其申请。

### 意见及结论

2. 投诉人于一九九一年四月去信向该处申请更改行业，由经营藤厂改为五金工场；其后，他收到该处一张认收卡。然而，该处声称没有关于这项申请或认收文件的记录。本署认为，该认收卡已证明该处曾收取这封申请信；但基于一些目前无法确定的原因，该处遗失了这封信或不知把它放在什么地方。因此，该处在处理投诉人一九九一年四月的申请方面，有失当之处。

3. 一九九三年二月，投诉人致函该处，查询关于他在一九九一年四月申请更改行业一事的进展，并要求该处批出毗连的政府土地的新短期租约给他。该处人员与投诉人会晤后，于一九九三年六月，以规划及政策方面的理由，拒绝其申请。本署认为，该处在处理这项申请所用的时间并非过长。

4. 一九九四年四月，投诉人向该处申请将租约转让给女儿。经初步调查后，该处于一九九四年六月张贴告示，公布这项申请。在为期 14 天的反对期内，该处没有接获反对书。由于投诉人及其女儿均无法确定该幅土地的用途，因此，该处要

求他们提交确认书，然后才考虑这事。本署认为，直至那时，该处在处理这项申请上，仍然是合理的。

5. 该处要求投诉人提交土地用途确认书，为此，投诉人于一九九四年八月提交另一封信，申请将所经营的行业改为汽车零件零售，以及将租约转让给女儿，并确认该幅土地只是暂时作储物用途。在同一封信中，他亦投诉该处用不同的方法处理另外两宗个案。在一九九四年九月至一九九六年一月期间，该处只是取得该短期租约所涵盖的土地在有关的分区计划大纲图上的用途区编号，除此以外，便没有就这项申请采取其它行动。该处表示，该处将投诉人的信件视为投诉信而不是申请信，并且在一九九五年一月至十一月期间，全力催促投诉人缴付他欠缴的租金。对于该处将投诉人一九九四年八月的信件视为只是投诉信，本署认为是不能接受的，因为投诉人已经清楚表示他要申请更改行业及转让租约。

6. 本署翻阅该个案的档案时发现，该处只是在一九九五年一月及同年九月至十一月底期间，处理过有关租金的事宜。如果投诉人欠缴租金一事，是该处考虑是否批准其申请的重要因素，该处一开始便应该如实告之。至于投诉该处处事方法有别一事，该处承认没有适当地按照有关指引及程序处理这宗投诉。经考虑上述各点后，本署认为，该处在处理一九九四年八月的申请方面，有失当之处。

7. 一九九六年一月，该处人员进行实地视察，并要求投诉人确定土地的用途。为此，投诉人于一九九六年一月提交另一封申请信，要求将所经营的行业改为修理机械、汽车零件及五金工场，并要求将租约转让给女儿。本署注意到，该处就这项申请所采取的行动较先前的全面，这些行动包括取得详细的测量资料，查核收回及清理土地计划，将这项申请送交各有关部门传阅，征询其意见，以及张贴公告。在该处咨询的部门中，只有规划署不支持这项申请，因为拟议用途与「绿化地带」的规划并不一致。一名区议员在一九九六年九月致该处的函件中，对于拟议用途对环境造成的影响表示关注。可是，该处误将这封信当作反对信，并在事隔两年后，即是一九九八年九月，

才将这项「反对」告诉投诉人。该处没有进行调查，而是要求投诉人先找出解决方法来平息这项反对，然后才由该处进一步考虑其申请。

8. 本署认为，该处在处理投诉人一九九六年一月的申请时，在以下三方面有失当之处：

(a) 当规划署表示不支持这项申请后，该处应该首先告诉投诉人，因为如果在该地带的土地是不准作上述拟议用途，进一步去处理这项申请也是无谓。

(b) 该处在一九九六年九月接到区议员的「反对」后，如果认为投诉人必须先找出解决方法来平息这项反对，然后才可进一步处理其申请，便应立即通知投诉人，而不是两年后才知会他。

(c) 该处没有按照部门程序处理该名区议员提出的「反对」。

9. 经考虑以上各点后，申诉专员的结论是，这宗投诉是成立的。

#### 建议

10. 申诉专员建议地政总署署长考虑采取以下行动：

(a) 从速处理投诉人申请更改行业及转让租约的事宜；

(b) 去信向投诉人道歉；

(c) 修订该处的存盘制度，以确保文件妥为存放和记录在案，并设立妥善的按时呈阅档案制度；

(d) 提醒该处须确保属下人员按照部门指引及程序，用一致的方法处理有关更改行业及转让租约的申请；以及

(e) 提醒该处在处理投诉及反对时，必须遵照有关的内部指引及程序。

## 地政总署署长的回应

11. 地政总署署长同意上文第 8 段所述的意见，并答应把上文第 10(a)、(c)、(d)及(e)段的建议付诸实行。然而，他认为去信向投诉人致歉是不恰当的，因为投诉人没有缴交租金，便不应要求该处处理其申请，而且该处曾经全力催促他缴付所欠的租金。

## 结语

12. 申诉专员欣悉，地政总署署长答应将上文第 10(a)、(c)、(d)及(e)段所载的建议付诸实行。然而，本署依然认为，去信向投诉人道歉是完全合理的，因为本署认为这宗投诉成立的理由是，该处不仅在处理投诉人一九九四年八月的申请方面有失当之处，而且对于投诉人一九九一年四月及一九九六年一月的申请，也处理失当，以致有所延误，并对投诉人造成不便。此外，该处至少亦应该告诉投诉人，要是他不立即缴交所欠的租金，该处不会继续处理其申请。经再三审研这事后，申诉专员依然认为，去信向投诉人道歉是完全合理的。

申诉专员公署

档案编号：OMB 1998/3035

一九九九年五月

IL/CC/wa