

## 調查報告摘要

### 個案一：事前沒有提出警告，便向逾期居住的公屋租戶收取三倍租金

#### 投訴

投訴人指房屋署事前沒有提出警告，便要求她為逾期居住公屋單位而繳交三倍原有租金。

#### 事件經過

2. 投訴人原為公屋租戶。二零零六年一月，她向房屋署轄下的物業管理辦事處申請「購買資格證明書」，以便購買「居者有其屋」（「居屋」）。同年五月，她從第二市場購入居屋單位。九月中，房屋署通知她，其實在購買居屋單位後 60 天內便須遷離公屋單位。由於她自七月起已逾期居住該公屋單位，根據房屋委員會政策，她須就該段期間繳付三倍租金。

3. 投訴人認為此舉不公平，因為房屋署從沒有告訴她這項政策。事實上，在二零零六年七月至九月期間，她一直繳付原有租金，而該署既沒有向她追討租金差額，也沒有要求她遷出。她認為，這表示該署默許她只須繳付原有租金。

4. 九月底，投訴人遷離上述單位，並且無奈地繳付了三倍租金的差額。

#### 房屋署的解釋

5. 居屋申請表內有聲明：投訴人將在簽訂樓宇轉讓契據後 60 天內將公屋單位交回房屋署。

6. 二零零六年五月，投訴人購入一個居屋單位，但沒有交回公屋單位。九月，房屋署的租約事務管理處發現她仍在該單位逾期居住。

7. 房屋署遂通知投訴人，她應早在六月底就交回公屋單位，故此，她須就逾期居住的期間繳付佔用費，數額是三倍原有租金，另加差餉。此舉旨在避免為購買居屋單位後在公屋單位逾期居住的租戶提供雙重津貼。

8. 房屋署解釋，由於居屋申請表上已列明租戶須交回公屋單位，故此該署沒有另行通知投訴人有關繳付三倍租金的規定。

### **本署觀察所得及意見**

9. 本署同意，投訴人有責任依照居屋申請表內的聲明，交還公屋單位。本署亦認同，假如公屋租戶逾期佔用公屋單位，房屋署應向該租戶收取較高租金，以避免雙重津貼的情況。

10. 然而，雖則房屋署或曾透過其他渠道公布關於收取較高租金的政策，但居屋申請表內卻完全沒有提到收取三倍租金的規定。本署認為，房屋署應在公屋租戶申請居屋時及購買居屋單位後 60 天限期快將屆滿前，明確地提醒租戶有關逾期佔用公屋單位的後果。

11. 本署亦質疑，同屬房屋署轄下的物業管理辦事處及租約事務管理處，兩者之間為何缺乏協調與溝通，以致後者在限期屆滿後三個月才發覺投訴人逾期佔住公屋單位。

### **結論**

12. 因此，這宗對房屋署事前沒有提出警告的投訴**成立**。

## 建議

### 13. 申訴專員建議房屋署：

- (i) 在居屋申請表內註明關於收取三倍租金的規定，讓租戶清楚知悉，並指示該署人員提醒租戶注意。
- (ii) 改善轄下物業管理辦事處及租約事務管理處之間的協調與溝通。
- (iii) 規定職員在公屋租戶購買居屋單位後 60 天限期將要屆滿前，發催辦信通知有關租戶交回公屋單位，並提醒他們逾期居住的後果。

申訴專員公署

二零零七年十一月