

## 调查报告摘要

### 个案一：事前没有提出警告，便向逾期居住的公屋租户收取三倍租金

#### 投诉

投诉人指房屋署事前没有提出警告，便要求她为逾期居住公屋单位而缴交三倍原有租金。

#### 事件经过

2. 投诉人原为公屋租户。二零零六年一月，她向房屋署辖下的物业管理办事处申请「购买资格证明书」，以便购买「居者有其屋」（「居屋」）。同年五月，她从第二市场购入居屋单位。九月中，房屋署通知她，其实在购买居屋单位后 60 天内便须迁离公屋单位。由于她自七月起已逾期居住该公屋单位，根据房屋委员会政策，她须就该段期间缴付三倍租金。

3. 投诉人认为此举不公平，因为房屋署从没有告诉她这项政策。事实上，在二零零六年七月至九月期间，她一直缴付原有租金，而该署既没有向她追讨租金差额，也没有要求她迁出。她认为，这表示该署默许她只须缴付原有租金。

4. 九月底，投诉人迁离上述单位，并且无奈地缴付了三倍租金的差额。

#### 房屋署的解释

5. 居屋申请表内有声明：投诉人将在签订楼宇转让契据后 60 天内将公屋单位交回房屋署。

6. 二零零六年五月，投诉人购入一个居屋单位，但没有交回公屋单位。九月，房屋署的租约事务管理处发现她仍在该单位逾期居住。

7. 房屋署遂通知投诉人，她应早在六月底就交回公屋单位，故此，她须就逾期居住的期间缴付占用费，数额是三倍原有租金，另加差饷。此举旨在避免为购买居屋单位后在公屋单位逾期居住的租户提供双重津贴。

8. 房屋署解释，由于居屋申请表上已列明租户须交回公屋单位，故此该署没有另行通知投诉人有关缴付三倍租金的规定。

### 本署观察所得及意见

9. 本署同意，投诉人有责任依照居屋申请表内的声明，交还公屋单位。本署亦认同，假如公屋租户逾期占用公屋单位，房屋署应向该租户收取较高租金，以避免双重津贴的情况。

10. 然而，虽则房屋署或曾透过其它渠道公布关于收取较高租金的政策，但居屋申请表内却完全没有提到收取三倍租金的规定。本署认为，房屋署应在公屋租户申请居屋时及购买居屋单位后 60 天限期快将届满前，明确地提醒租户有关逾期占用公屋单位的后果。

11. 本署亦质疑，同属房屋署辖下的物业管理办事处及租约事务管理处，两者之间为何缺乏协调与沟通，以致后者在限期届满后三个月才发觉投诉人逾期占住公屋单位。

### 结论

12. 因此，这宗对房屋署事前没有提出警告的投诉 **成立**。

## 建议

### 13. 申诉专员建议房屋署：

- (i) 在居屋申请表内注明关于收取三倍租金的规定，让租户清楚知悉，并指示该署人员提醒租户注意。
- (ii) 改善辖下物业管理办事处及租约事务管理处之间的协调与沟通。
- (iii) 规定职员在公屋租户购买居屋单位后 60 天限期将要届满前，发催办信通知有关租户交回公屋单位，并提醒他们逾期居住的后果。

申诉专员公署

二零零七年十一月