

調查報告摘要

個案二：沒有清楚提示居屋買家須負責保養一幅斜坡

投訴

某「居者有其屋」（「居屋」）屋苑業主立案法團（「法團」）向本署投訴香港房屋委員會（「房委會」），指該會把屋苑旁一幅向地政總署暫借作工地用途的斜坡之保養責任納入大廈公契（「公契」），轉嫁給屋苑業主，但在售樓時沒有向買家清楚提示須負該責任，對他們不公。

事件經過

2. 該屋苑分兩期興建。

3. 某年，房委會出售屋苑第一期。一年多後，地政總署批准房委會暫時借用屋苑地盤毗鄰的斜坡，作建設車輛通道的工地。條款規定，承租人須管理及維修該斜坡，直至另行通告為止。地政總署亦訂明在有需要時，才會收回該斜坡。

4. 約五個月後，第一期落成，首份樓契簽訂，公契隨而生效。公契內訂明，所有斜坡的管理及維修責任由所有業主共同承擔。

5. 再過一年後，房委會出售屋苑第二期。四個月後，工程完成，該會要求地政總署收回事涉斜坡。然而，地政總署拒絕收回，表示日後若決定收回，會另函通知。

6. 翌年，第二期落成。法團於十三個月後成立，接手屋苑管理。

7. 兩年多後，地政總署去函屋苑業主，要求清理事涉斜坡上的垃圾。法團表示，屋苑業主一直不知道須負該責任。

房委會的評論

業主保養斜坡的責任

8. 房委會初時理解對事涉斜坡的管理及維修責任只是短暫的，斜坡最終會交還地政總署。在公契內訂下條款，是為了確保在屋苑建成後至該署收回斜坡前，由所有業主共同管理及維修該斜坡。

提示買家的方式

9. 第一、二期的售樓書內俱已提醒買家須參閱地契及公契，有需要時請教專業人士。房委會表示，售樓書是依據香港法律改革委員會（「法改會」）《售樓說明—本地未建成住宅物業報告》的指引制訂的。

10. 買家在居屋中心揀樓時，房委會已向他們展示公契內容摘要，其中一項列明業主須根據政府地契的規定保養「所有斜坡」。該會亦已要求買家於揀樓時簽署聲明書，表示了解須承擔地契和公契上所指定斜坡的管理及維修責任。此外，買賣雙方律師最近向該會表示，當時已向買家解釋公契的主要內容。

11. 第一期接受申請時，房委會尚未獲得地政總署暫借斜坡，故保養該斜坡責任的問題仍未出現。在第二期接受申請時，房委會事實上沒有把該責任清晰地列於屋苑二期售樓書內，因該會當時相信在屋苑道路建成後，斜坡會交還地政總署。而且，公契已列明，業主須負責屋苑所有斜坡的管理維修費用。

本署觀察所得及評論

12. 誠然，買家在購入物業前，有責任了解地契及公契的內容，並在購入物業後，履行條款所列的責任，但在實際樓宇買賣過程中，一般小業主未必有充分機會或知識明瞭該些契約的細節。他們通常

依賴發展商對重要資料的公布，以及律師對有關法律責任的提示與解釋。

對第一期買家的提示

13. 從上文第 11 段可見，第一期買家在申請購買樓花時，保養事涉斜坡責任的問題尚未出現。當時，屋苑公契尚未訂立，而有關事涉斜坡保養責任的資料是包含在公契內的。故此在購買樓花時，第一期買家根本無從知悉這新增責任。

14. 及後，房委會向地政總署借用斜坡，並決定將保養責任轉嫁給屋苑未來業主。該會理應盡快把這決定清楚通知買家，讓他們知悉有此新增責任，及考慮是否仍繼續完成樓宇買賣。

15. 代表買賣雙方的律師固然應在樓宇買賣完成前提示買家注意此新增責任，但房委會所提供的資料未能確定該律師曾作如此提示。

16. 事實上，房委會只顧處理技術性問題（在公契列出斜坡責任），但在讓買家知情的工作上卻明顯不足。

對第二期買家的提示

17. 在第二期接受申請時，公契已生效。業主須承擔保養事涉斜坡責任的安排已成事實。然而，上文第 9 至 10 段所述房委會向買家的提示，俱沒有明確地指出該斜坡的保養責任。更大的問題是：第二期售樓書的附圖雖有顯示業主須負責保養的斜坡，但卻不包括事涉斜坡。

18. 本署認為，就此項影響買家權益的重大事情上，房委會沒有及時作全面性披露，實屬不當。

19. 房委會辯稱已依據法改會的指引行事，但該會其實建議：「如買家有實在或潛在的保養斜坡責任，售樓書應清楚向買家指出。」

20. 顯然，房委會並非如其所稱的依據法改會指引行事。

總結

21. 作為公營機構，房委會理應特別重視誠信及透明度，盡量如實及清晰地提示買家須承擔的特殊責任，讓他們在完全知情下作出購買抉擇。因此，投訴**成立**。

22. 事到如今，本署認為，鑑於個案特殊，而地政總署將來仍可能收回該斜坡，折衷辦法是由房委會直接管理及維修該斜坡，直至斜坡由地政總署收回。

建議

23. 申訴專員促請房委會：

- (甲) 考慮上文所建議的折衷辦法，並與法團磋商，以期早日落實。
- (乙) 檢討現行披露重要資料的做法，除於售樓書向買家清晰提示類似的特殊責任外，亦應盡快及清楚地提示買家注意任何新增的條款，以保障他們的權益。

申訴專員公署

二零零七年十一月