

## 调查报告摘要

### 个案二：没有清楚提示居屋买家须负责保养一幅斜坡

#### 投诉

某「居者有其屋」（「居屋」）屋苑业主立案法团（「法团」）向本署投诉香港房屋委员会（「房委会」），指该会把屋苑旁一幅向地政总署暂借作工地用途的斜坡之保养责任纳入大厦公契（「公契」），转嫁给屋苑业主，但在售楼时没有向买家清楚提示须负该责任，对他们不公。

#### 事件经过

2. 该屋苑分两期兴建。

3. 某年，房委会出售屋苑第一期。一年多后，地政总署批准房委会暂时借用屋苑地盘毗邻的斜坡，作建设车辆通道的工地。条款规定，承租人须管理及维修该斜坡，直至另行通告为止。地政总署亦订明在有需要时，才会收回该斜坡。

4. 约五个月后，第一期落成，首份楼契签订，公契随而生效。公契内订明，所有斜坡的管理及维修责任由所有业主共同承担。

5. 再过一年后，房委会出售屋苑第二期。四个月后，工程完成，该会要求地政总署收回事涉斜坡。然而，地政总署拒绝收回，表示日后若决定收回，会另函通知。

6. 翌年，第二期落成。法团于十三个月后成立，接手屋苑管理。

7. 两年多后，地政总署去函屋苑业主，要求清理事涉斜坡上的垃圾。法团表示，屋苑业主一直不知道须负该责任。

## 房委会的评论

### 业主保养斜坡的责任

8. 房委会初时理解对事涉斜坡的管理及维修责任只是短暂的，斜坡最终会交还地政总署。在公契内订下条款，是为了确保在屋苑建成后至该署收回斜坡前，由所有业主共同管理及维修该斜坡。

### 提示买家的方式

9. 第一、二期的售楼书内俱已提醒买家须参阅地契及公契，有需要时请教专业人士。房委会表示，售楼书是依据香港法律改革委员会（「法改会」）《售楼说明—本地未建成住宅物业报告》的指引制订的。

10. 买家在居屋中心拣楼时，房委会已向他们展示公契内容摘要，其中一项列明业主须根据政府地契的规定保养「所有斜坡」。该会亦已要求买家于拣楼时签署声明书，表示了解须承担地契和公契上所指定斜坡的管理及维修责任。此外，买卖双方律师最近向该会表示，当时已向买家解释公契的主要内容。

11. 第一期接受申请时，房委会尚未获得地政总署暂借斜坡，故保养该斜坡责任的问题仍未出现。在第二期接受申请时，房委会事实上没有把该责任清晰地列于屋苑二期售楼书内，因该会当时相信在屋苑道路建成后，斜坡会交还地政总署。而且，公契已列明，业主须负责屋苑所有斜坡的管理维修费用。

## 本署观察所得及评论

12. 诚然，买家在购入物业前，有责任了解地契及公契的内容，并在购入物业后，履行条款所列的责任，但在实际楼宇买卖过程中，一般小业主未必有充分机会或知识明了该些契约的细节。他们通常

依赖发展商对重要资料的公布，以及律师对有关法律责任的提示与解释。

### 对第一期买家的提示

13. 从上文第 11 段可见，第一期买家在申请购买楼花时，保养事涉斜坡责任的问题尚未出现。当时，屋苑公契尚未订立，而有关事涉斜坡保养责任的资料是包含在公契内的。故此在购买楼花时，第一期买家根本无从知悉这新增责任。

14. 及后，房委会向地政总署借用斜坡，并决定将保养责任转嫁给屋苑未来业主。该会理应尽快把这决定清楚通知买家，让他们知悉有此新增责任，及考虑是否仍继续完成楼宇买卖。

15. 代表买卖双方的律师固然应在楼宇买卖完成前提示买家注意此新增责任，但房委会所提供的数据未能确定该律师曾作如此提示。

16. 事实上，房委会只顾处理技术性问题（在公契列出斜坡责任），但在让买家知情的工作上却明显不足。

### 对第二期买家的提示

17. 在第二期接受申请时，公契已生效。业主须承担保养事涉斜坡责任的安排已成事实。然而，上文第 9 至 10 段所述房委会向买家的提示，俱没有明确地指出该斜坡的保养责任。更大的问题是：第二期售楼书的附图虽有显示业主须负责保养的斜坡，但却不包括事涉斜坡。

18. 本署认为，就此项影响买家权益的重大事情上，房委会没有及时作全面性披露，实属不当。

19. 房委会辩称已依据法改会的指引行事，但该会其实建议：「如买家有实在或潜在的保养斜坡责任，售楼书应清楚向买家指出。」

20. 显然，房委会并非如其所称的依法改会指引行事。

## 总结

21. 作为公营机构，房委会理应特别重视诚信及透明度，尽量如实及清晰地提示买家须承担的特殊责任，让他们在完全知情下作出购买抉择。因此，投诉**成立**。

22. 事到如今，本署认为，鉴于个案特殊，而地政总署将来仍可能收回该斜坡，折衷办法是由房委会直接管理及维修该斜坡，直至斜坡由地政总署收回。

## 建议

23. 申诉专员促请房委会：

- (甲) 考虑上文所建议的折衷办法，并与法团磋商，以期早日落实。
- (乙) 检讨现行披露重要数据的做法，除于售楼书向买家清晰提示类似的特殊责任外，亦应尽快及清楚地提示买家注意任何新增的条款，以保障他们的权益。

申诉专员公署

二零零七年十一月