

香港申诉专员公署
二零零七 / 零八报告年度第一期
(二零零七年十一月一日)



有关政府当局对街道管理的措施的直接调查



本署根据《申诉专员条例》第 7(1)(a)(ii)条，就政府当局对街道管理的措施主动展开直接调查。这次直接调查的背景、目的和范围载于**附件 A**。

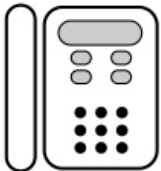
不披露个案所涉人士身份的调查报告



两份不披露个案所涉人士身份的调查报告撮要载于**附件 B 及附件 C**。

- i) 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
- ii) 个案二：没有清楚提示居屋买家须负责保养一幅斜坡

查询



如有查询，请与高级行政主任（外务）陈锡霞女士联络（电话：2629 0565；电邮：kathleenchan@omb.gov.hk）。

香港申诉专员公署
二零零七年十一月一日

二零零七 / 零八年度第一期

申诉专员直接调查 政府当局对街道管理的措施

申诉专员戴婉莹女士今天表示：「本署经常接到投诉，某些街头活动对行人及其它道路使用者构成滋扰、不便甚至危险，当中包括—

- 街头展销活动及宣传摊档；
- 放置货斗；以及
- 违例停放单车。

「鉴于情况日趋严重，而市民亦越加关注，本人认为，有需要审研政府当局有否制定有效措施，监察及管制此问题。」

申诉专员决定，根据《申诉专员条例》第 7(1)(a)(ii)条就此事主动展开直接调查。这项调查的范围如下：

- (a) 各有关政府部门针对以下这些街头活动，在管制及执法方面的角色和责任—
 - 街头展销活动及宣传摊档；
 - 放置货斗；以及
 - 违例停放单车。
- (b) 处理这些活动的现行法例及其它措施；
- (c) 各有关政府部门在采取管制及执法行动方面的协调情况；
- (d) 各种措施的成效；以及
- (e) 需要改善的地方。

在现阶段，本署的调查对象为食物环境卫生署、民政事务总署及地政总署。如有需要，也可能把其它部门纳入调查范围。

申诉专员欢迎市民就这项调查提出意见。请于二零零七年十二月一日前，以邮递、传真或电邮方式，将意见送达本署（地址：香港干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 30 楼；传真号码：2882 8149；电邮地址：complaints@omb.gov.hk）。

申诉专员公署

二零零七年十一月

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

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