

# 上訴委員會（房屋）

## 常見上訴個案摘要

上訴委員會（房屋）秘書處

2023年4月

# 目錄

## 常見上訴個案摘要

|                          | <u>頁碼</u> |
|--------------------------|-----------|
| 1) 丟空／未經認可人士入住單位（個案 1-4） | 3-10      |
| 2) 欠租（個案 5-6）            | 11-12     |
| 3) 「富戶政策」（個案 7）          | 13-14     |
| 4) 其他                    |           |
| a) 離婚（個案 8）              | 15-16     |
| b) 虛假陳述（個案 9-10）         | 17-20     |
| c) 屋邨管理扣分制（個案 11）        | 21        |
| d) 藏有危險藥物（個案 12）         | 22        |
| e) 藏有未完稅香煙（個案 13）        | 23-24     |
| f) 賭博（個案 14）             | 25        |

**個案種類** : 丟空／未經認可人士入住單位  
**裁決** : 確認遷出通知書

### 個案背景

房屋署善用公屋資源分組調查員在不同時段到訪受查單位多次，均未能遇見上訴人或其他人士，遂將個案轉為懷疑濫用公屋個案作深入調查。

由2021年5月至8月，調查員曾於不同時段突擊查訪受查單位17次，均沒有遇見上訴人或其他人士。在調查期間，單位的水錶錄得147天「零」耗水量。其耗電量亦低於房屋署估計一般1人家庭的平均每日最低耗電量。

房屋署調查結果顯示，上訴人一家未有經常持續在公屋單位居住，違反租約條款第II(20)條的規定。房委會於2021年11月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因身體欠佳及行動不便而暫居老人院。上訴人子女均在澳門工作及居住。為方便照顧，上訴人妻子與子女一起暫居澳門。其後因受到新型冠狀病毒病疫情的影響，他們一直滯留澳門，無法返港。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，上訴人一家在調查期間違反租約條款第II(20)條的規定，他們沒有經常持續在受查單位居住，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 房屋署報告內提出的證據非常明顯，雖然上訴人有長期在港記錄，但上訴人自2017年10月至2021年9月期間，除了40多天外出居住，上訴人在其餘時間都是在老人院居住。另外，上訴人妻子及子女(戶籍內登記之家庭成員)的長期不在港記錄，明顯證明他們沒有經常持續居住於受查單位，他們對公屋單位沒有殷切的住屋需要及另有居所。

- (三) 根據上訴人妻子的陳述，上訴人子女在澳門居住及工作，上訴人孫兒亦在澳門出生及居住。小組認為即使讓上訴人保留受查單位租住權，上訴人妻子仍會心繫澳門的子女及孫兒，因此上訴人妻子經常留在澳門的機會極高，故對上訴人妻子會視受查單位為恆常居所存疑。另外，年老而有醫療需要的上訴人未可獨居於受查單位，小組認為上訴人入住有較優質院舍服務的老人院更可獲適切護理照顧。
- (四) 根據上訴人夫婦的陳述，上訴人是在房屋署發出遷出通知書後才離開老人院。即使在2021年10月至2022年4月，受查單位的耗水、電量顯示單位有被住用，但小組認為上訴人夫婦此舉不是為了住屋需要，他們只是為了符合租約條款的要求。
- (五) 上訴人年事已高、身體狀況欠佳及行動不便。雖然小組對上訴人的情況深表同情，但倘若小組行使酌情權，對有必要公平分配既寶貴又有限的公屋資源非常不理想，這亦對正輪候公屋單位的申請者，特別是對有類同上訴人情況的長者非常不公。
- (六) 倘若上訴人一家因房屋署收回受查單位而導致無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區的臨時收容中心。
- (七) 就上述第(一)至(六)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。為了維護公屋資源合理分配，須收回受查單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

**個案種類** : 丟空／未經認可人士入住單位  
**裁決** : 確認遷出通知書

### 個案背景

房屋署善用公屋資源分組調查員在不同時段到訪受查單位多次，均未能遇見上訴人或其他人士，遂將個案轉為懷疑濫用公屋個案作深入調查。

由2021年11月至2022年4月，調查員曾於不同時段突擊查訪受查單位10次，均沒有遇見上訴人或其他人士。在調查期間，單位的電錶讀數只有輕微增加，水錶讀數完全沒有錄得增幅。

房屋署調查結果顯示，上訴人未有經常持續在公屋單位居住，違反租約條款第II(20)條的規定。房委會於2022年5月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因病導致無法工作。他曾在香港的醫院及診所接受治療，但一直未能控制病情，於是他回內地接受中醫治療，其病況獲得改善，因此上訴人希望待其病患得到根治後才回港。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，上訴人在調查期間違反租約條款第II(20)條的規定，上訴人沒有經常持續在受查單位居住，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 根據調查報告，上訴人自2020年2月離港至2022年8月已有兩年半時間沒有返港，上訴人亦沒有提供其確切回港日期。故小組認為上訴人對受查單位沒有殷切的住屋需要及另有居所。
- (三) 小組一致認為上訴人到內地治病的理由未可充分支持他兩年半時間沒有返港及未能經常持續在受查單位居住。

- (四) 倘若上訴人因房屋署收回受查單位而導致無家可歸，房屋署可安排他入住新界區的臨時收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。為了維護公屋資源合理分配，須收回受查單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

個案種類 : 丟空 / 未經認可人士入住單位  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

房屋署善用公屋資源分組調查員在不同時段到訪受查單位多次，均未能遇見上訴人或其他人士，遂將個案轉為懷疑濫用公屋個案作深入調查。

由2022年5月至8月，調查員曾於不同時段突擊查訪受查單位16次，均沒有遇見上訴人或其他人士。在調查期間，單位的電錶讀數只有輕微增加，水錶讀數完全沒有錄得增幅。

房屋署調查結果顯示，上訴人未有經常持續在公屋單位居住，違反租約條款第II(20)條的規定。房委會於2022年8月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因新型冠狀病毒病疫情(疫情)導致她未能返港在受查單位經常持續居住。在疫情期間，香港特區政府對從海外地區抵港人士實施入境防疫措施，包括疫苗接種要求及於指定檢疫酒店進行強制檢疫。上訴人認為所涉及的酒店住宿費用非常昂貴，及由於上訴人選擇不接種新冠疫苗，所以她不符合香港特區政府實施的疫苗接種要求，一直沒有回港。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，上訴人在調查期間違反租約條款第II(20)條的規定，上訴人沒有經常持續在受查單位居住，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 根據房屋署的資料及上訴人的陳述，上訴人在2019年8月離開香港後，直至2022年11月才回港。換言之，上訴人已有3年多時間沒有在受查單位經常持續居住。此明顯證明上訴人沒有以受查單位作為恆常居所及另有居所，她對公屋單位沒有住屋需要。

- (三) 根據上訴人的陳述，她未可盡快回港是因她個人選擇不接種新冠疫苗，以致她未能符合香港特區政府對從海外地區抵港人士實施的強制檢疫要求，故她亦未能返回受查單位經常持續居住。小組對上訴人不接種新冠疫苗的個人選擇不予置評，但小組一致不能接受上訴人的個人選擇導致既寶貴又緊絀的公屋資源被丟空3年多時間。
- (四) 小組一致認為倘若小組行使酌情權，有違公平分配既寶貴又有限的公屋資源的原則，這亦對苦候多年及對公屋有殷切住屋需要的公屋申請者非常不公。
- (五) 倘若上訴人因房屋署收回受查單位而導致無家可歸，房屋署可安排她入住新界區的臨時收容中心。
- (六) 就上述第(一)至(五)點，為了維護公屋資源合理分配，須收回受查單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

個案種類：丟空／未經認可人士入住單位  
裁決：確認遷出通知書

### 個案背景

房屋署善用公屋資源分組調查員在不同時段到訪受查單位多次，均未能遇見上訴人或其他人士，遂將個案轉為懷疑濫用公屋個案作深入調查。

由2021年11月至2022年7月，調查員曾於不同時段突擊查訪受查單位24次，均沒有遇見上訴人或其他人士。在調查期間，受查單位的水、電耗用量只錄得間歇性極輕微增加，「零」耗水、電量分別有69天及40天。

房屋署調查結果顯示，上訴人未有經常持續在公屋單位居住，違反租約條款第II(20)條的規定。房委會於2022年8月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人表示為了方便工作及照顧家人，他未有經常持續在受查單位居住。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，上訴人在調查期間違反租約條款第II(20)條的規定，上訴人沒有經常持續在受查單位居住，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 雖然耗水、電量記錄只是佐證，但按常理推論，一般人對水有一定的基本需求。如單位有被恆常住用，耗水量不會出現連續多天「零」耗水量記錄。自遷出通知書發出後，上址單位的耗水、電量仍然遠低於房屋署估計一般一人家庭的平均每日耗用量。水錶讀數更錄得多次連續「零」耗用量。此明顯證明上訴人即使收到遷出通知書，他仍沒有返回受查單位經常持續居住，他對公屋單位沒有殷切住屋需要及另有居所。

- (三) 根據上訴人的陳述，為了方便工作及照顧家人，上訴人承認他不是每天在受查單位居住，他會不時暫居其母親的住所。小組認為雖然上訴人指他有返回受查單位居住，但上訴人的居住模式未可視他有以受查單位為其恆常居所。
- (四) 倘若上訴人因房屋署收回受查公屋單位而導致無家可歸，房屋署可安排他入住新界區的臨時收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)點，考慮公屋資源既珍貴又緊絀，相對苦候公屋多年、居住環境惡劣及有迫切實際住屋需要的公屋申請者來說，小組一致認為此個案沒有酌情空間。

個案種類     : 欠租  
裁決           : 確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人曾於2009年2月至4月期間慣性欠租，連續兩個月將當月租金拖欠至下一個月才清還，被房委會首次發出遷出通知書。及後，上訴人全數清繳所有欠租，並獲房委會撤銷有關的遷出通知書。上訴人於2016年及2021年因慣性欠租問題分別3次被房委會發出遷出通知書，由於上訴人每次均能在房委會終止其租住權前清繳所有欠租，所以房委會撤銷有關的遷出通知書。上訴人在2021年12月期間再一次慣性欠租，連續三個月拖欠租金至下一個月才清繳，違反了租約的規定，房委會遂於2022年2月第5次向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因經濟困難導致拖欠租金問題。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的資料，上訴人沒有依時繳交租金，違反了租約的規定，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 上訴人已多次因欠繳租金而收到房委會發出的遷出通知書。就欠租問題，房屋署曾向上訴人發出警告，而上訴人亦曾承諾以後會準時繳交租金。就是次的遷出通知書，上訴人未能向小組提供確實的還款計劃，小組不相信上訴人在可見的將來能繳付積欠的租金及租值補償金。
- (三) 雖然上訴人以其家庭背景及經濟狀況作為上訴理由，但基於公共房屋資源需獲得合理分配下，小組認為此個案沒有足夠行使酌情的理由。

個案種類 : 欠租  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人曾於2020年10月至12月期間慣性欠租，連續兩個月將當月租金拖欠至下一個月才清還，被房委會首次發出遷出通知書。及後，上訴人全數清繳所有欠租，並獲房委會撤銷有關的遷出通知書。上訴人於2021年及2022年因慣性欠租問題分別4次被房委會發出遷出通知書，由於上訴人每次均能在房委會終止其租住權前清繳所有欠租，所以房委會撤銷有關的遷出通知書。上訴人在2022年6月至8月期間再一次慣性欠租，違反了租約的規定，房委會遂於2022年8月第6次向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因開工不足導致拖欠租金問題。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的資料，上訴人沒有依時繳交租金，違反了租約的規定，所以房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 雖然上訴人因拖欠租金問題而首次出席上訴聆訊會議，上訴人亦表示他已找到新工作，及提出分期攤還拖欠租金的方案，但根據上訴人有多次慣性拖欠租金記錄及違背依時繳交租金承諾，明顯可見即使上訴人清楚明白拖欠租金的嚴重結果，但他仍然完全漠視準時繳交租金是承租人的基本責任，故小組一致不信任上訴人不會再拖欠租金，並認為此個案沒有充分理由行使酌情權。
- (三) 倘若上訴人一家因房屋署收回單位而無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區臨時收容中心。

個案種類 : 「富戶政策」  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

根據「富戶政策」，在公屋居住滿十年的住戶，須每兩年進行一次申報。如住戶擁有香港住宅物業，或家庭入息超逾現行公屋入息限額5倍或總資產淨值超逾現行公屋入息限額100倍，或選擇不作出申報（包括沒有按要求填寫申報表或提供所須資料），均須遷出現居公屋單位/不獲批新租約。

上訴人被納入「富戶政策」2020年度申報週期。房屋署處理上訴人的2020年度(4月)申報表時，發現上訴人妻子未有作出申報。經調查後，善用公屋資源分組透過土地註冊處發現上訴人妻子由2014年至2021年在香港擁有私人住宅物業。

根據調查結果，上訴人妻子在香港擁有住宅物業，違反「富戶政策」的規定，房委會於2021年2月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因經濟困難無力遷出現居單位。他對公屋有住屋需要。他將辦理離婚手續刪除其妻子的戶籍。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 由於上訴人的妻子已被證實擁有香港私人住宅物業，按照「富戶政策」規定，上訴人一家須遷離公屋單位，所以房委會根據「富戶政策」向上訴人發出的遷出通知書是有理據的。
- (二) 根據上訴人的陳述，顯示上訴人明白就租住公屋事宜，他須要履行租約條款及遵守房屋政策。小組不相信上訴人對其妻子在香港擁有住宅物業毫不知情。
- (三) 根據房屋署的資料，上訴人妻子一直沒有在入息及資產申報表內填報她自2014年擁有私人住宅物業。上訴人妻子甚至在2020年度(4月)申報表選擇不作出申報。這顯示上訴人妻子清楚明白擁有香港住宅物業的租戶(包括其家庭成員)是違反「富戶政策」的規定。

- (四) 房屋署在2021年2月向上訴人發出遷出通知書，而上訴人夫婦在2021年4月才向區域法院遞交「共同申請書」辦理離婚。這顯示上訴人夫婦是因房屋署揭發上訴人妻子在香港擁有住宅物業才辦理離婚手續，藉此符合「富戶政策」規定以保留其公屋租住權。
- (五) 根據上訴人的陳述，上訴人對現居單位的社區及醫療服務的依賴程度不高。即使房屋署安排上訴人入住新界區的臨時收容中心，對上訴人的生活影響不大。
- (六) 倘若上訴人一家因房屋署收回單位而導致無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區的臨時收容中心。
- (七) 就上述第(一)至(六)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的空間。為了維護公屋資源合理分配，須收回公屋單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

個案種類 : 離婚  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

根據房委會「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」，公屋家庭不可因離婚問題而獲得分配額外的公屋資源。戶主夫婦離婚後須自行安排居所。若雙方未能達成協議，房屋署通常會支持把公屋租住權撥歸獲得所有子女管養權的一方(倘租約內並無其他認可住客);或包括所有認可住客(如成年子女、父母、姻親等)的一方;或(就共同管養權個案而言)獲判可與子女共住以照顧其日常生活的一方(如適用)。離婚後沒有獲判子女管養權或戶籍內沒有認可住客選擇與其共住的單身一方須遷離公屋單位。

上訴人於2020年11月正式辦妥離婚手續，法庭將上訴人兩名未成年女兒的管養權批予上訴人前妻。房屋署已安排上訴人前妻及女兒遷往另一公屋單位居住。上訴人在沒有獲法庭判予女兒管養權的情況下，他必須遷離現居單位。上訴人拒絕遷離現居單位，房委會遂於2021年8月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因婚姻關係欠佳導致情緒不安及精神恍惚情況。他不接受遷出現居單位。他希望上訴審裁小組能體恤他的情況，酌情讓他可繼續租住現居單位。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 根據「公屋住戶離婚後的住屋安排」政策，由於未成年的上訴人女兒的照顧及管束權判歸上訴人前妻，而上訴人前妻子及女兒已獲調遷另一公屋單位，所以上訴人須遷離現居單位。為避免涉及額外公屋資源處理離婚個案，房委會向上訴人發出的遷出通知書是有理據的。
- (二) 小組信納房屋署已向上訴人作書面及會面形式解釋「公屋住戶離婚後的住屋安排」政策，故上訴人是知悉此政策的內容。

- (三) 雖然上訴人以其家庭背景及經濟狀況作為上訴理由，但小組同意房屋政策須執行，並認為此個案沒有特殊原因及行使酌情的充份理由。

個案種類：虛假陳述  
裁決：確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人於2013年7月透過公屋輪候冊的非長者一人申請獲編配公屋單位。房屋署於2022年5月收到上訴人增加戶籍申請書及相關證明文件。證明文件顯示上訴人於2008年11月結婚，其妻子於2013年3月獲得香港居留權，但上訴人於2011年2月填寫「申請人聲明」及於2013年7月填寫「入住公共房屋聲明」時均沒有如實申報為「已婚」。若上訴人如實申報婚姻狀況，其公屋申請仍未達到審查階段，並不符合獲編配現居單位。上訴人因虛報資料而獲提早編配公屋單位，涉嫌違反房屋條例（第283章）第26(1)(c)條規定，房委會於2022年7月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人表示他在申請公屋期間與妻子發生爭執，曾一度想離婚，故他沒有如實填寫婚姻狀況及將其妻子加入公屋申請表。上訴人亦表示因其學歷不高及對法律不熟悉，他不知道內地婚姻狀況亦會影響其公屋申請。倘若房委會收回公屋單位，他會失去棲身居所。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，倘若上訴人在填報「申請人聲明」及「入住公共房屋聲明」如實申報他「已婚」的婚姻狀況，房屋署會因其家庭狀況變動重新審核其公屋申請，上訴人是不會獲編配現居單位，所以房委會向上訴人發出的遷出通知書是有理據的。
- (二) 若上訴人如實申報其婚姻狀況，他不會在2013年7月獲編配現居單位。換言之，不合符資格獲編配現居公屋單位的上訴人已享用公屋資源時間長達9年多之久。
- (三) 小組一致認為上訴人對其提供不正確資料而獲配公屋單位沒有合理辯解。上訴人絕對不可以自己的狀況，如學識水平低，作為推卸虛報資料的理由。上訴人亦未可提供有力的理由說服小組須行使酌情權。

- (四) 作出虛假陳述屬嚴重罪行。上訴人在填報「申請人聲明」及「入住公共房屋聲明」時是有責任細閱有關的條款，及須對其已簽署的文件負法律責任。由於此個案的檢控期已過，房屋署未可向上訴人提出檢控，否則上訴人理應接受法律的制裁。小組一致認為倘若在此個案行使酌情權，會開下一個很壞的先例，房屋署日後很難執法。這亦對有迫切住屋需要的誠實公屋申請者非常不公。
- (五) 倘若上訴人因房屋署收回單位而導致無家可歸，房屋署可安排他入住新界區的臨時收容中心。
- (六) 就上述第(一)至(五)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。為了維護公屋資源合理分配，須收回公屋單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

個案種類：虛假陳述  
裁決：確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人與兒子於2019年9月透過一般公屋申請獲編配現居單位。上訴人兒子於「入住公共房屋聲明」上申報其妻子未有一同申請公共房屋的原因為「配偶未獲單程證來港」。及後上訴人向房屋署透露其媳婦已於2019年7月獲發單程證。若上訴人如實申報其媳婦獲批單程證來港，上訴人便須即時加入其媳婦在此公屋申請上，有關申請將由2人家庭更改為3人家庭；按當時的公屋輪候情況，上訴人的公屋申請於當時應未達配房階段。上訴人母子確實因虛報資料而獲提早編配公屋單位，涉嫌違反房屋條例（第283章）第26(1)(c)條規定。房委會於2022年7月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人表示因她的兒子工作繁忙，她甚少與兒子溝通，故她獲編配單位時並不清楚其媳婦已獲取單程證來港，她並非刻意隱瞞事實。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 小組一致信納房屋署的調查結果，倘若上訴人在其「入住公共房屋聲明」如實申報其媳婦已獲發單程證來港，房屋署會因其家庭狀況變動將個案重新審核，而上訴人一家並不會提早獲編配現居單位，所以房委會向上訴人發出的遷出通知書是有理據的。
- (二) 小組一致不相信上訴人的陳述及不接受上訴人以「疏忽」作推搪沒有如實申報其媳婦已獲發單程證來港。上訴人在填報申請表/聲明時是有責任細閱有關的項目，並須如實申報其資料，及須對其簽署的申請表/聲明承擔法律責任。
- (三) 小組一致認為香港是法治社會，如果不是建基於誠信原則去行事，整個法治制度會面臨崩潰。作出虛假陳述屬嚴重罪行，小組一致認為此個案沒有酌情空間，否則立下很壞先例，房屋署日後難以執法，及對誠實申報的合資格公屋申請人構成

不公。

- (四) 倘若上訴人一家因房屋署收回單位而導致無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區的臨時收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。為了維護公屋資源公平合理分配，須收回公屋單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

**個案種類** : 屋邨管理扣分制  
**裁決** : 確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人於2020年12月至2021年5月被發現在公屋大廈升降機內吐痰，總計扣分累積至21分。上訴人因違反「屋邨管理扣分制」的規定，在兩年內被扣滿16分，房委會於2020年7月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人因受藥物影響而於公屋大廈升降機內吐痰。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 上訴人先後3次在公屋大廈升降機內吐痰，以致在兩年內累計被扣有效分數達21分，上訴人觸犯「屋邨管理扣分制」(「扣分制」)是不爭的事實，房委會有充分理據向上訴人發出遷出通知書。
- (二) 房屋署曾多次發出便條及通知書勸喻上訴人切勿再違反「扣分制」，而房屋署職員亦曾與上訴人會面解釋「扣分制」內容，告知他違反「扣分制」的後果。因此，上訴人應清楚明白觸犯「扣分制」的後果。
- (三) 雖然上訴人正在接受適切治療，但他的吐痰行為仍未見有大改善，繼續對公屋居民造成公共衛生滋擾。小組認為必須顧及居民的公眾利益。
- (四) 倘若上訴人一家因房屋署收回單位而導致無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區的臨時收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。

個案種類 : 藏有危險藥物  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人因在公屋單位內管有危險藥物和管有適合於及擬用作吸服危險藥物的器具，他在2018年8月被區域法院裁定罪名成立及判監13個月。由於上訴人使用公屋單位作違法用途，違反租約條款第II(11)條的規定，房委會於2018年12月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人稱他對其犯案深感悔意及已改過自新。他沒有經濟能力應付私人住宅單位的租金。他的內地妻兒快將獲單程證來港定居，他一家對公屋單位有殷切的住屋需要。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 上訴人在公屋單位內管有危險藥物和管有適用於及擬用作吸服危險藥物的器具，被法庭定罪及判監。上訴人確實違反租約條款第II(11)條的規定，利用公屋單位作違法用途，因此房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 公屋戶籍內只有上訴人，上訴人現時有工作及有一定的經濟能力，因此小組認為房屋署收回單位，對上訴人不會構成極大的困難。
- (三) 就上述第(一)及(二)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據，為了維護公屋資源合理分配，須收回公屋單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。

個案種類 : 藏有未完稅香煙  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

上訴人於2021年6月被香港海關發現身上攜帶4 800未完稅香煙及於公屋單位搜獲8 000枝未完稅香煙，觸犯香港法例第109章應課稅品條例而被起訴，上訴人被法院裁定有罪並判處監禁。

上訴人違反租約條款第II(11)條：「不得利用或促使或容許他人利用該樓宇作任何違法或不道德用途」的規定，房委會遂引用香港法例第283章房屋條例第19(1)(b)條規定，於2021年8月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人表示經濟拮据，其子女沒有經濟能力照顧他，他只依靠綜合社會保障援助(綜援)支撐生活。他是長期病患者。他最近確診癌症，應付額外的醫療及藥膳開支對其經濟負擔無疑是百上加斤。他誤信朋友的說話，鋌而走險從事販賣未完稅香煙活動以幫補生計。上訴人表示對其犯罪感非常懊悔及他已受到法律制裁。他希望上訴審裁小組考慮他年事已高、身體狀況欠佳及行動不便，酌情讓他保留公屋單位的租住權。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 上訴人在公屋單位管有應課稅品條例適用的貨品(未完稅香煙)，違反香港法例第109章應課稅品條例第17(1)條及一併閱讀的第46(3)條，被法庭定罪及判處監禁。上訴人確實違反租約第II(11)條款的規定，利用公屋單位作違法用途，所以房委會向上訴人發出的遷出通知書是有理據的。
- (二) 上訴人年事已高、身體狀況欠佳、行動不便、缺乏子女適切照顧及經濟支援。雖然小組對上訴人的情況深表同情，並認為上訴人對公屋單位有殷切的住屋需要，但小組一致同意此個案沒有酌情空間。理由如下：
  - (i) 上訴人被香港海關發現他身上攜帶4 800未完稅香煙及於公屋單位搜獲8 000枝未完稅香煙。即使上訴人年老有

病及行動不便，上訴人仍被法庭裁定有罪並判處監禁，顯示案件比較嚴重。

- (ii) 作為綜接受助人的上訴人選擇販賣未完稅香煙為自力更新的方法是非常錯誤。另外，相對無依無靠的長者而言，上訴人仍可有子女給予支援，上訴人的家庭狀況仍不算最差。
  - (iii) 倘若小組在此個案行使酌情權，會開下一個非常壞的先例及削弱政府打擊販賣未完稅香煙罪行的阻嚇作用。從執行房屋政策角度來看，除引致房屋署日後很難執法外，也給公眾，特別是公屋居民傳達錯誤信息，誤以為利用公屋單位作不法活動，如存放未完稅香煙，租戶是有機會不被終止租約。這亦對遵守租約條款的公屋租戶及正輪候公屋單位的申請者非常不公平。
  - (iv) 為確保寶貴的公屋資源得以善用，及在充分考慮整體公共利益的情況下，小組一致認為必須杜絕不法人士利用公屋資源作非法用途謀利，故看不到此個案有酌情空間。
- (三) 倘若上訴人因房屋署收回單位而導致無家可歸，房屋署可安排他入住新界區的臨時收容中心。
- (四) 就上述第(一)、(二)及(三)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據。

個案種類 : 賭博  
裁決 : 確認遷出通知書

### 個案背景

在2018年9月，上訴人被香港警方發現在居住的公屋單位內營辦賭場。因違反《賭博條例》（本港法例第148章）第5(a)條，上訴人在2018年10月被法庭裁定罪名成立，判監6星期緩刑2年及罰款港幣一萬元。由於上訴人使用公屋單位作違法用途，違反租約條款第II（11）條的規定，房委會於2019年1月向上訴人發出遷出通知書。

### 上訴理由

上訴人稱他是傷殘人士及依靠綜援過活，他偶爾邀約朋友到單位打麻雀牌是其僅有的娛樂。他對其犯案深感悔意和內疚。他沒有經濟能力負應付私人住宅單位的租金。倘若房屋署收回單位，他將會無家可歸。倘若房屋署安排他入住新界區臨時收容中心，他將難以適應新的社區環境。

### 上訴審裁小組的決定

上訴審裁小組一致決定確認房委會發出的遷出通知書，裁決理由如下：

- (一) 上訴人在法院承認控罪，被裁定罪名成立，判以緩刑及罰款。上訴人確實違反租約條款第II(11)條的規定，利用公屋單位作違法用途，因此房委會向上訴人發出遷出通知書是有理據的。
- (二) 若上訴人一家因房屋署收回公屋單位而導致無家可歸，房屋署可安排他們入住新界區的臨時收容中心。
- (三) 就上述第(一)及(二)點，小組一致認為此個案缺乏行使酌情權的理據，為了維護公屋資源合理分配，須收回公屋單位，再編配給社會上更有住屋需要的合資格人士及家庭。