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

2024 年 4 月

目　錄

個案 1：丟空／未經認可人士入住單位 _____3

個案 2：丟空／未經認可人士入住單位 _____5

個案 3：欠租_____7

個案 4：「富戶政策」_____8

個案 5：離婚_____10

個案 6：虛假陳述 _____12

個案 7：虛假陳述 _____14

個案 8：屋邨管理扣分制_____16

個案 9：藏有危險藥物 _____17

個案 10：藏有未完稅香煙_____19

個案 11：賭博 _____21

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多次到訪受查單位，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 2023 年 1 月至 3 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。根據出入境記錄，上訴人一家長期不在港。在調查期間，單位的水、電錶讀數只有輕微增加，其水、電耗用量均低於房屋署估計一般 1 人家庭的平均每日最低耗用量。

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 2023 年 4 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示她陪同兩名女兒前往海外升學而離開公屋單位，上訴人因受新型冠狀病毒病疫情影響而無法回港。及後，她前往內地照顧患有癌症的父親。倘若房屋署收回受查單位，她將沒有經濟能力應付私人住宅單位的租金。

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，她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) 根據房屋署的資料及上訴人代表的陳述，明顯證明上訴人一家長時間非經常持續在受查單位居住，嚴重違反租約條款。上訴人代表亦未能提出及說明上訴人一家回到受查單位恆常居住的確實計劃及具體安排，情況顯示上訴人一家對受查單位沒有殷切住屋需要。

(三) 倘若上訴人一家因房屋署收回受查單位而導致無家可歸，房屋署可安排她們入住新界區的臨時收容中心。

(四) 就上述第(一)至(三)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理據。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　：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

房屋署屋邨辦事處職員進行兩年一度家訪調查時未能遇見上訴人或其他人士，遂將懷疑濫用公屋個案轉交房屋署善用公屋資源分組作深入調查。

由 2023 年 3 月至 6 月，調查員曾於不同時段突擊查訪受查單位 11 次，均沒有遇見上訴人或其他人士，惟在其中兩次突擊查訪遇見單位非認可人士。根據出入境記錄，上訴人長期在港。在調查期間，單位的電錶讀數錄得持續增加，水錶讀數只有輕微增加，並曾在 2022 年 10 月至 2023 年 6 月期間有 181 天沒有錄得增幅。

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 2023 年 7 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他因在內地工作而只能於星期六返回公屋單位。及後，上訴人又說他現正在香港工作，但時常在工作地點休息。

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)　小組不接納上訴人前後不一的上訴理由，認為上訴人就上訴理由的陳述和解釋自相矛盾，無法自圓其說，並不可信。

(三) 根據房屋署的資料及上訴人的陳述，上訴人並沒有就曾返回受查單位卻長時間維持「零」耗水量作出合理而具說服力的解釋。反之，房屋署職員曾多次到訪受查單位卻均沒有遇見上訴人，小組難以信納上訴人以受查單位作為其恆常居所。

(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沒有行使酌情權的理據。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　：欠租
裁決　　：確認遷出通知書

個案背景

上訴人曾於 2021 年 3 月至 5 月期間，連續三個月將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。上訴人其後於 2021 年 8 月至 2022 年 8 月因慣性欠租問題分別四次被房委會發出遷出通知書，由於上訴人每次均能清繳所有欠租，所以房委會撤銷有關的遷出通知書或重批租約。上訴人在 2022 年 11 月至 2023 年 1 月期間再一次慣性欠租，違反了租約的規定，房委會遂於 2023 年 1 月第六次向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他因受新型冠狀病毒病疫情影響導致開工不足，其收入亦大幅下降而令他拖欠租金。

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)　根據房屋署的資料及上訴人的陳述，上訴人在兩年間已多次因欠繳租金而收到房委會發出的遷出通知書，屬嚴重慣性拖欠租金個案。由於上訴人一再違背依時繳交租金承諾，小組難以相信上訴人不會再拖欠租金，並認為此個案沒有行使酌情權的理由。

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。房委會資助房屋小組委員會於 2023 年 5 月 24 日的會議上通過優化「富戶政策」並於 2023 年 10 月開始實施。根據優化後的「富戶政策」，公屋租戶由入住公屋開始，每兩年須向房委會申報是否擁有香港住宅物業並須表明同意在購入香港住宅物業後（簽訂任何協議（包括臨時協議）一個月內）向房委會申報。

房屋署於 2023 年 8 月隨機抽樣調查並審視住戶是否在本港持有住宅物業時，發現上訴人的妻子(租約內的認可人士)於 2022 年 7 月簽訂買賣合約購買本港一個住宅物業，其後於 2022 年 9 月簽訂轉讓契約。上訴人因其妻子擁有該本港住宅物業，違反「富戶政策」的規定，房委會於 2023 年 10 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他與分居的妻子接觸不多，妻子亦不了解「富戶政策」的規定及在沒有通知他的情況下，購買了本港住宅物業。

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) 根據房屋署的資料及上訴人的陳述，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。上訴人未能提供充份而合理的解釋以證明他對妻子擁有住宅物業一事毫不知情。上訴人與妻子結婚多年，購買住宅物業始終為人生的重要事宜，上訴人與妻子即使已分居卻一直保持聯絡，小組未能信納上訴人對妻子購置住宅物業一事毫不知情的情況。

(三) 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。

(四) 就上述第(一)至(三)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的空間。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 1 月正式辦妥離婚手續，由於上訴人的繼女已成年，毋須法庭判決管養權，而她選擇跟隨上訴人的前妻生活，上訴人因此成為單身的一方。基於上述情況，房屋署按現行政策把現居單位的租住權撥歸上訴人的前妻及繼女，並已按照離婚後的住屋安排將上訴人前妻及女兒遷往另一公屋單位。上訴人在喪失租住權的情況下，必須遷離現居單位，惟上訴人拒絕遷離現居單位，房委會遂於 2023 年 1 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他是一名癌症康復者及情緒病患者，需要定期接受治療及難以適應其他居所。

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)　根據「公屋住戶離婚後的住屋安排政策」，由於上訴人已成年的繼女表明意願與上訴人前妻生活及共住，而上訴人前妻及繼女已獲調遷至另一公屋單位，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) 根據房屋署的資料，房屋署職員曾多次向上訴人說明公屋住戶離婚後的住屋安排政策，並已發信予上訴人，書面解釋有關公屋住戶離婚後居住安排的政策。公共房屋是寶貴的社會資源，公屋住戶是有絕對責任按照租約條款遵守房屋署訂定的各種政策。

(三) 就上述第(一)至(二)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理由。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　：虛假陳述
裁決　　：確認遷出通知書

個案背景

上訴人因住屋需要而獲安排入住臨時收容中心暫住，其後於 2021 年 10 月獲編配入住中轉房屋單位。房屋署接獲舉報指上訴人虛報入息從而獲編配入住現居單位。經調查後，房屋署發現上訴人當時的每月平均收入已超逾當時申請公屋的 1 人家庭入息限額，但上訴人在 2021 年 8 月申請公屋時的「申請公共租住房屋聲明書」、申請中轉房屋時的「入息及資產聲明」以及在 2021 年 9 月辦理中轉房屋入伙手續時的「入住中轉房屋聲明」文件中，虛報每月平均收入。倘若上訴人當時如實申報，他不符合申請資格及不會獲編配入住現居單位。上訴人因虛假陳述而獲編配現居單位，涉嫌違反房屋條例 (第 283 章) 第 26(1)(c)條規定。房委會於 2023 年 3 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他在 2020 年 12 月曾因心臟問題入院並發現精神出現問題而需留院，其後經常會忘記和遺失東西，因此填報聲明時漏報入息。

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「申請公共租住房屋聲明書」、「入息及資產聲明」以及「入住中轉房屋聲明」如實申報他每月平均收入，上訴人並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) 根據房屋署的資料和上訴人的陳述，上訴人藉提供不實的薪酬資料，從而不超逾房委會所定之限額而獲編配入住現居單位。在小組考慮是否行使酌情權時，上訴人並未能提供充分而可信納的陳述及資料。

(三) 即使體恤上訴人對現居單位可能有一定的需要，但其個人住屋需要並非唯一及決定性的考慮因素。倘若小組在沒有充分理據的情況下行使酌情權，將對其他守法守規及同樣有殷切住屋需要的輪候家庭及人士不公。

(四) 就上述第(一)至(三)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理由。為了維護中轉房屋資源公平合理分配，須收回中轉房屋單位，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

上訴人於 2017 年 1 月透過 2015/2016 年度公務員公共房屋配額申請獲編配公屋單位。房屋署於 2022 年 7 月接獲舉報指上訴人曾擁有本港住宅物業。經調查後，房屋署發現上訴人自 2014 年 2 月起全權擁有一個住宅物業，直至 2022 年 6 月才出售該物業，但上訴人在 2016 年 1 月填報的「2015/2016 年度公務員公共房屋配額申請表」及 2017 年 1 月的「入住公共房屋聲明」時均沒有如實申報在香港擁有住宅物業。倘若上訴人當時如實申報，她並不符合申請資格及不會獲編配入住現居單位。上訴人因虛假陳述而獲編配現居單位，涉嫌違反房屋條例 (第 283 章) 第 26(1)(c)條規定，房委會於 2023 年 4 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示她申請入住公共房屋時受丈夫離世事宜影響，並非存心隱瞞，現時她正就精神問題接受治療。倘若房屋署收回現居單位，她將沒有經濟能力應付私人住宅單位昂貴的租金。

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「2015/2016年度公務員公共房屋配額申請表」及「入住公共房屋聲明」如實申報她在香港擁有住宅物業，上訴人並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) 根據房屋署及上訴人的資料，上訴人提交的證明文件未能支持她因精神狀況而沒有申報在香港擁有住宅物業的說法，亦未能證明上訴人並沒有就家庭總資產作出虛假聲明。

(三) 小組認為作出虛假聲明為嚴重的違法行為，上訴人在申報「2015/2016年度公務員公共房屋配額申請表」及「入住公共房屋聲明」文件時有責任閱悉有關條款及須對其簽署的聲明文件負法律責任。上訴人亦已因作出虛假陳述而被法庭裁定罪名成立。

(四) 就上述第(一)至(三)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理由。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 2023 年 7 月在公屋單位內因高空拋擲菜刀及鐵鎚而被香港警方拘捕。按「屋邨管理扣分制」的規定，因上訴人高空拋擲可造成嚴重危險或人身傷害的物件(不論有否傷亡)，房委會引用《房屋條例》第 19（1）(b)條即時終止有關租約，於 2023 年 8 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示他因與下層單位的住戶出現磨擦而未獲解決，在情緒受到嚴重困擾的情況下，他把菜刀及鐵鎚吊至下層單位不果而墜落地面。

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)　根據房屋署的資料，上訴人違反「屋邨管理扣分制」的規定，不論最終有否造成傷亡，對上訴人現居單位所處大廈附近的居民構成生命危險，因此房委會有充分理據向上訴人發出遷出通知書。

(二)　根據房屋署的資料及上訴人的陳述，上訴人在遷出通知書發出後仍多次違反「屋邨管理扣分制」的規定，反映其行為並非出於一時衝動。上訴人與下層單位住戶的矛盾仍未解決，故小組不能排除上訴人有再犯事的可能。為保障有關公屋大廈以至附近居民的安全，小組認為有必要確認有關的遷出通知書。

(三)　就上述第(一)至(二)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理由。

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非法販運危險藥物，她在 2021 年 5 月被高等法院裁定罪名成立並判處監禁。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 2022 年 5 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人表示她因糊塗不智被人利用而犯事，預計於 2023 年 7 月獲釋放。她希望出獄後能回家與暫時留院的女兒共聚天倫及等待失蹤的兒子。倘若房屋署收回現居單位，她將沒有經濟能力應付私人住宅單位昂貴的租金。

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)　上訴人因非法販運危險藥物而被法庭定罪及判監。上訴人違反租約條款第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)　根據房屋署的資料，上訴人被法院裁定罪名成立因而正在服刑，屬嚴重非善用公屋資源的情況。

(三)　根據房屋署的資料及上訴人代表的陳述，除了正在服刑的上訴人外，公屋戶籍上尚有上訴人的兩名子女，但上訴人與兒子已失去聯絡，而上訴人女兒亦正在留院，上訴人一家在短期內均未能回到公屋單位恆常居住，沒有殷切的住屋需要。

(四) 就上述第(一)至(三)點，小組一致認為此個案沒有行使酌情權的理由，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 支未完稅香煙及於公屋單位搜獲 8 000 支未完稅香煙，觸犯《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。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 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，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:

(甲) 上訴人被香港海關發現他身上攜帶4 800支未完稅香煙及於公屋單位搜獲8 000支未完稅香煙。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。

(乙) 作為綜援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。

(丙) 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，亦能有機會不被終止租約。這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。

(丁) 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)至(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

上訴人於 2023 年 9 月被香港警方發現在公屋單位內營辦賭場。因違反《賭博條例》第 5(a)條，上訴人在 2023 年 10 月被法庭裁定罪名成立，判處緩刑及罰款。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 2024 年 1 月向上訴人發出遷出通知書。

上訴理由

上訴人稱他不是蓄意在公屋單位非法聚賭，只是他的朋友到公屋單位探望他及打麻雀牌耍樂。他沒有能力租住私人樓宇。倘若房屋署收回公屋單位，他一家將無家可歸。

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)　上訴人利用公屋單位作非法用途(營辦賭場)，違反香港法例第148章賭博條例第5(a)條，被法庭定罪，判處緩刑及罰款。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)　倘若小組在此個案行使酌情權，會開下一個非常壞的先例。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，亦能有機會不被終止租約。

(三)　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。對已被法院定罪的違法個案，小組亦一致認為沒有行使酌情權的空間。

(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。