

上诉委员会（房屋）

常见上诉个案摘要

上诉委员会（房屋）秘书处

2024年4月

目 录

个案 1：丢空 / 未經認可人士入住單位	3
个案 2：丢空 / 未經認可人士入住單位	5
个案 3：欠租	7
个案 4：「富戶政策」	8
个案 5：離婚	10
个案 6：虛假陳述	12
个案 7：虛假陳述	14
个案 8：屋邨管理扣分制	16
个案 9：藏有危險藥物	17
个案 10：藏有未完稅香煙	19
个案 11：賭博	21

个案种类 : 丢空 / 未经认可人士入住单位
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

房屋署善用公屋资源分组调查员在不同时段多次到访受查单位，均未能遇见上诉人或其他人士，遂将个案转为怀疑滥用公屋个案作深入调查。

由 2023 年 1 月至 3 月，调查员曾于不同时段突击查访受查单位 10 次，均没有遇见上诉人或其他人士。根据出入境记录，上诉人一家长期不在港。在调查期间，单位的水、电表读数只有轻微增加，其水、电耗用量均低于房屋署估计一般 1 人家庭的平均每日最低耗用量。

房屋署调查结果显示，上诉人一家未有经常持续在公屋单位居住，违反租约条款第 II(20)条的规定。房委会于 2023 年 4 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示她陪同两名女儿前往海外升学而离开公屋单位，上诉人因受新型冠状病毒疫情影响而无法回港。及后，她前往内地照顾患有癌症的父亲。倘若房屋署收回受查单位，她将没有经济能力应付私人住宅单位的租金。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 小组一致信纳房屋署的调查结果，上诉人一家在调查期间违反租约条款第 II(20)条的规定，她们没有经常持续在受查单位居住，所以房委会向上诉人发出迁出通知书是有理据的。

- (二) 根据房屋署的资料及上诉人代表的陈述，明显证明上诉人一家长时间非经常持续在受查单位居住，严重违反租约条款。上诉人代表亦未能提出及说明上诉人一家回到受查单位恒常居住的确实计划及具体安排，情况显示上诉人一家对受查单位没有殷切住屋需要。
- (三) 倘若上诉人一家因房屋署收回受查单位而导致无家可归，房屋署可安排她们入住新界区的临时收容中心。
- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理据。为了维护公屋资源合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合格人士及家庭。

个案种类 : 丢空 / 未经认可人士入住单位
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

房屋署屋邨办事处职员进行两年一度家访调查时未能遇见上诉人或其他人士，遂将怀疑滥用公屋个案转交房屋署善用公屋资源分组作深入调查。

由 2023 年 3 月至 6 月，调查员曾于不同时段突击查访受查单位 11 次，均没有遇见上诉人或其他人士，惟在其中两次突击查访遇见单位非认可人士。根据出入境记录，上诉人长期在港。在调查期间，单位的电表读数录得持续增加，水表读数只有轻微增加，并曾在 2022 年 10 月至 2023 年 6 月期间有 181 天没有录得增幅。

房屋署调查结果显示，上诉人未有经常持续在公屋单位居住，违反租约条款第 II(20)条的规定。房委会于 2023 年 7 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他因在内地工作而只能于星期六返回公屋单位。及后，上诉人又说他现正在香港工作，但时常在工作地点休息。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 小组一致信纳房屋署的调查结果，上诉人在调查期间违反租约条款第 II(20)条的规定，上诉人没有经常持续在受查单位居住，所以房委会向上诉人发出迁出通知书是有理据的。
- (二) 小组不接纳上诉人前后不一的上诉理由，认为上诉人就上诉理由的陈述和解释自相矛盾，无法自圆其说，并不可信。

- (三) 根据房屋署的资料及上诉人的陈述，上诉人并没有就曾返回受查单位却长时间维持「零」耗水量作出合理而具说服力的解释。反之，房屋署职员曾多次到访受查单位却均没有遇见上诉人，小组难以信纳上诉人以受查单位作为其恒常居所。
- (四) 倘若上诉人因房屋署收回受查单位而导致无家可归，房屋署可安排他入住新界区的临时收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理据。为了维护公屋资源合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合格人士及家庭。

个案种类 : 欠租
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

上诉人曾于 2021 年 3 月至 5 月期间，连续三个月将租金拖欠至下一个月才清还，被房委会首次发出迁出通知书。及后，上诉人全数清缴所有欠租，并获房委会撤销有关的迁出通知书。上诉人其后于 2021 年 8 月至 2022 年 8 月因惯性欠租问题分别四次被房委会发出迁出通知书，由于上诉人每次均能清缴所有欠租，所以房委会撤销有关的迁出通知书或重批租约。上诉人在 2022 年 11 月至 2023 年 1 月期间再一次惯性欠租，违反了租约的规定，房委会遂于 2023 年 1 月第六次向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他因受新型冠状病毒病疫情影响导致开工不足，其收入亦大幅下降而令他拖欠租金。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 小组一致信纳房屋署的资料，上诉人没有依时缴交租金，违反了租约的规定，所以房委会向上诉人发出迁出通知书是有理据的。
- (二) 根据房屋署的资料及上诉人的陈述，上诉人在两年间已多次因欠缴租金而收到房委会发出的迁出通知书，属严重惯性拖欠租金个案。由于上诉人一再违背依时缴交租金承诺，小组难以相信上诉人不会再拖欠租金，并认为此个案没有行使酌情权的理由。

个案种类：「富户政策」
裁决：确认迁出通知书

个案背景

根据「富户政策」，在公屋居住满十年的住户，须每两年进行一次申报。如住户拥有香港住宅物业，或家庭入息超逾现行公屋入息限额 5 倍或总资产净值超逾现行公屋入息限额 100 倍，或选择不作出申报（包括没有按要求填写申报表或提供所需资料），均须迁出现居公屋单位/不获批新租约。房委会资助房屋小组委员会于 2023 年 5 月 24 日的会议上通过优化「富户政策」并于 2023 年 10 月开始实施。根据优化后的「富户政策」，公屋租户由入住公屋开始，每两年须向房委会申报是否拥有香港住宅物业并须表明同意在购入香港住宅物业后（签订任何协议（包括临时协议）一个月内）向房委会申报。

房屋署于 2023 年 8 月随机抽样调查并审视住户是否在本港持有住宅物业时，发现上诉人的妻子(租约内的认可人士)于 2022 年 7 月签订买卖合同购买本港一个住宅物业，其后于 2022 年 9 月签订转让契约。上诉人因其妻子拥有该本港住宅物业，违反「富户政策」的规定，房委会于 2023 年 10 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他与分居的妻子接触不多，妻子亦不了解「富户政策」的规定及在没有通知他的情况下，购买了本港住宅物业。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 由于上诉人的妻子已被证实拥有香港住宅物业，按照「富户政策」规定，上诉人一家须迁离公屋单位，所以房委会根据「富户政策」向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。

- (二) 根据房屋署的资料及上诉人的陈述，显示上诉人明白就租住公屋事宜，他须要履行租约条款及遵守房屋政策。上诉人未能提供充份而合理的解释以证明他对妻子拥有住宅物业一事毫不知情。上诉人与妻子结婚多年，购买住宅物业始终为人生的重要事宜，上诉人与妻子即使已分居却一直保持联络，小组未能信纳上诉人对妻子购置住宅物业一事毫不知情的情况。
- (三) 倘若上诉人因房屋署收回受查单位而导致无家可归，房屋署可安排他入住新界区的临时收容中心。
- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的空间。为了维护公屋资源合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合格人士及家庭。

个案种类 : 离婚
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

根据房委会「公屋住户离婚后的住屋安排政策」，公屋家庭不可因离婚问题而获得分配额外的公屋资源。户主夫妇离婚后须自行安排居所。若双方未能达成协议，房屋署通常会支持把公屋租住权拨归获得所有子女管养权的一方（倘租约内并无其他认可住客）；或包括所有认可住客（如成年子女、父母、姻亲等）的一方；或（就共同管养权个案而言）获判可与子女共住以照顾其日常生活的一方（如适用）。离婚后没有获判子女管养权或户籍内没有认可住客选择与其共住的单身一方须迁离公屋单位。

上诉人于 2020 年 1 月正式办妥离婚手续，由于上诉人的继女已成年，毋须法庭判决管养权，而她选择跟随上诉人的前妻生活，上诉人因此成为单身的一方。基于上述情况，房屋署按现行政策把现居单位的租住权拨归上诉人的前妻及继女，并已按照离婚后的住屋安排将上诉人前妻及女儿迁往另一公屋单位。上诉人在丧失租住权的情况下，必须迁离现居单位，惟上诉人拒绝迁离现居单位，房委会遂于 2023 年 1 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他是一名癌症康复者及情绪病患者，需要定期接受治疗及难以适应其他居所。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 根据「公屋住户离婚后的住屋安排政策」，由于上诉人已成年的继女表明意愿与上诉人前妻生活及共住，而上诉人前妻及继女已获调迁至另一公屋单位，所以上诉人须迁离现居单位。为避免涉及额外公屋资源处理离婚个案，房委会向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。

- (二) 根据房屋署的资料，房屋署职员曾多次向上诉人说明公屋住户离婚后的住屋安排政策，并已发信予上诉人，书面解释有关公屋住户离婚后居住安排的政策。公共房屋是宝贵的社会资源，公屋住户是有绝对责任按照租约条款遵守房屋署订定的各种政策。
- (三) 就上述第(一)至(二)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理由。为了维护公屋资源公平合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合资格人士及家庭。

个案种类：虚假陈述
裁决：确认迁出通知书

个案背景

上诉人因住屋需要而获安排入住临时收容中心暂住，其后于 2021 年 10 月获编配入住中转房屋单位。房屋署接获举报指上诉人虚报入息从而获编配入住现居单位。经调查后，房屋署发现上诉人当时的每月平均收入已超逾当时申请公屋的 1 人家庭入息限额，但上诉人在 2021 年 8 月申请公屋时的「申请公共租住房屋声明书」、申请中转房屋时的「入息及资产声明」以及在 2021 年 9 月办理中转房屋入伙手续时的「入住中转房屋声明」文件中，虚报每月平均收入。倘若上诉人当时如实申报，他不符合申请资格及不会获编配入住现居单位。上诉人因虚假陈述而获编配现居单位，涉嫌违反房屋条例（第 283 章）第 26(1)(c)条规定。房委会于 2023 年 3 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他在 2020 年 12 月曾因心脏问题入院并发现精神出现问题而需留院，其后经常会忘记和遗失东西，因此填报声明时漏报入息。

上诉仲裁小组的决定

上诉仲裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 小组一致信纳房屋署的调查结果，倘若上诉人在填报「申请公共租住房屋声明书」、「入息及资产声明」以及「入住中转房屋声明」如实申报他每月平均收入，上诉人并不会获编配现居单位，所以房委会向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。
- (二) 根据房屋署的资料和上诉人的陈述，上诉人藉提供不实的薪酬资料，从而不超逾房委会所定之限额而获编配入住现居单位。在小组考虑是否行使酌情权时，上诉人并未能提供充分而可信纳的陈述及资料。

- (三) 即使体恤上诉人对现居单位可能有一定的需要，但其个人住屋需要并非唯一及决定性的考虑因素。倘若小组在没有充分理据的情况下行使酌情权，将对其他守法守规及同样有殷切住屋需要的轮候家庭及人士不公。

- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理由。为了维护中转房屋资源公平合理分配，须收回中转房屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合格人士及家庭。

个案种类 : 虚假陈述
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

上诉人于 2017 年 1 月透过 2015/2016 年度公务员公共房屋配额申请获编配公屋单位。房屋署于 2022 年 7 月接获举报指上诉人曾拥有本港住宅物业。经调查后，房屋署发现上诉人自 2014 年 2 月起全权拥有一个住宅物业，直至 2022 年 6 月才出售该物业，但上诉人在 2016 年 1 月填报的「2015/2016 年度公务员公共房屋配额申请表」及 2017 年 1 月的「入住公共房屋声明」时均没有如实申报在香港拥有住宅物业。倘若上诉人当时如实申报，她并不符合申请资格及不会获编配入住现居单位。上诉人因虚假陈述而获编配现居单位，涉嫌违反房屋条例（第 283 章）第 26(1)(c)条规定，房委会于 2023 年 4 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示她申请入住公共房屋时受丈夫离世事宜影响，并非存心隐瞒，现时她正就精神问题接受治疗。倘若房屋署收回现居单位，她将没有经济能力应付私人住宅单位昂贵的租金。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 小组一致信纳房屋署的调查结果，倘若上诉人在填报「2015/2016年度公务员公共房屋配额申请表」及「入住公共房屋声明」如实申报她在香港拥有住宅物业，上诉人并不会获编配现居单位，所以房委会向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。
- (二) 根据房屋署及上诉人的资料，上诉人提交的证明文件未能支持她因精神状况而没有申报在香港拥有住宅物业的说法，亦未能证明上诉人并没有就家庭总资产作出虚假声明。

- (三) 小组认为作出虚假声明为严重的违法行为，上诉人在申报「2015/2016年度公务员公共房屋配额申请表」及「入住公共房屋声明」文件时有责任阅悉有关条款及须对其签署的声明文件负法律责任。上诉人亦已因作出虚假陈述而被法庭裁定罪名成立。
- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理由。为了维护公屋资源公平合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合资格人士及家庭。

个案种类：屋邨管理扣分制
裁决：确认迁出通知书

个案背景

上诉人于 2023 年 7 月在公屋单位内因高空抛掷菜刀及铁锤而被香港警方拘捕。按「屋邨管理扣分制」的规定，因上诉人高空抛掷可能造成严重危险或人身伤害的物件(不论有否伤亡)，房委会引用《房屋条例》第 19(1)(b)条即时终止有关租约，于 2023 年 8 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示他因与下层单位的住户出现磨擦而未获解决，在情绪受到严重困扰的情况下，他把菜刀及铁锤吊至下层单位不果而坠落地面。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 根据房屋署的资料，上诉人违反「屋邨管理扣分制」的规定，不论最终有否造成伤亡，对上诉人现居单位所处大厦附近的居民构成生命危险，因此房委会有充分理据向上诉人发出迁出通知书。
- (二) 根据房屋署的资料及上诉人的陈述，上诉人在迁出通知书发出后仍多次违反「屋邨管理扣分制」的规定，反映其行为并非出于一时冲动。上诉人与下层单位住户的矛盾仍未解决，故小组不能排除上诉人有再犯事的可能。为保障有关公屋大厦以至附近居民的安全，小组认为有必要确认有关的迁出通知书。
- (三) 就上述第(一)至(二)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理由。

个案种类 : 藏有危险药物
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

上诉人因在公屋单位内非法贩运危险药物，她在 2021 年 5 月被高等法院裁定罪名成立并判处监禁。由于上诉人使用公屋单位作违法用途，违反租约条款第 II (11) 条的规定，房委会于 2022 年 5 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示她因糊涂不智被人利用而犯事，预计于 2023 年 7 月获释放。她希望出狱后能回家与暂时留院的女儿共聚天伦及等待失踪的儿子。倘若房屋署收回现居单位，她将没有经济能力应付私人住宅单位昂贵的租金。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 上诉人因非法贩运危险药物而被法庭定罪及判监。上诉人违反租约条款第II(11)条的规定，利用公屋单位作违法用途，因此房委会向上诉人发出迁出通知书是有理据的。
- (二) 根据房屋署的资料，上诉人被法院裁定罪名成立因而正在服刑，属严重非善用公屋资源的情况。
- (三) 根据房屋署的资料及上诉人代表的陈述，除了正在服刑的上诉人外，公屋户籍上尚有上诉人的两名子女，但上诉人与儿子已失去联络，而上诉人女儿亦正在留院，上诉人一家在短期内均未能回到公屋单位恒常居住，没有殷切的住屋需要。

- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案没有行使酌情权的理由，为了维护公屋资源合理分配，须收回公屋单位，再编配给社会上更有住屋需要的合资格人士及家庭。

个案种类：藏有未完税香烟
裁决：确认迁出通知书

个案背景

上诉人于 2021 年 6 月被香港海关发现身上携带 4 800 支未完税香烟及于公屋单位搜获 8 000 支未完税香烟，触犯《应课税品条例》而被起诉，上诉人被法院裁定有罪并判处监禁。由于上诉人使用公屋单位作违法用途，违反租约条款第 II(11)条的规定，房委会于 2021 年 8 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人表示经济拮据，其子女没有经济能力照顾他，他只依靠综合社会保障援助(综援)支撑生活。他是长期病患者，最近确诊癌症，应付额外的医疗及药膳开支对其经济负担无疑是百上加斤。他误信朋友的说话，铤而走险从事贩卖未完税香烟活动以帮补生计。上诉人表示对其犯罪感非常懊悔及他已受到法律制裁。他希望上诉审裁小组考虑他年事已高、身体状况欠佳及行动不便，酌情让他保留公屋单位的租住权。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书，裁决理由如下：

- (一) 上诉人在公屋单位管有应课税品条例适用的货品(未完税香烟)，违反香港法例第109章应课税品条例第17(1)条及一并阅读的第46(3)条，被法庭定罪及判处监禁。上诉人确实违反租约第II(11)条款的规定，利用公屋单位作违法用途，所以房委会向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。
- (二) 上诉人年事已高、身体状况欠佳、行动不便、缺乏子女适切照顾及经济支援。虽然小组对上诉人的情况深表同情，并认为上诉人对公屋单位有殷切的住屋需要，但小组一致同意此个案没有酌情空间。理由如下：

- (甲) 上诉人被香港海关发现他身上携带4 800支未完税香烟及于公屋单位搜获8 000支未完税香烟。即使上诉人年老有病及行动不便，上诉人仍被法庭裁定有罪并判处监禁，显示案件比较严重。
- (乙) 作为综援受助人的上诉人选择贩卖未完税香烟为自力更新的方法是非常错误。另外，相对无依无靠的长者而言，上诉人仍可有子女给予支援，上诉人的家庭状况仍不算最差。
- (丙) 倘若小组在此个案行使酌情权，会开下一个非常坏的先例及削弱政府打击贩卖未完税香烟罪行的阻吓作用。从执行房屋政策角度来看，除引致房屋署日后很难执法外，也给公众，特别是公屋居民传达错误信息，误以为利用公屋单位作不法活动，如存放未完税香烟，亦能有机会不被终止租约。这对遵守租约条款的公屋租户及正轮候公屋单位的申请者非常不公平。
- (丁) 为确保宝贵的公屋资源得以善用，及在充分考虑整体公共利益的情况下，小组一致认为必须杜绝不法人士利用公屋资源作非法用途谋利，故看不到此个案有酌情空间。
- (三) 倘若上诉人因房屋署收回单位而导致无家可归，房屋署可安排他入住新界区的临时收容中心。
- (四) 就上述第(一)至(三)点，小组一致认为此个案缺乏行使酌情权的理据。

个案种类 : 赌博
裁决 : 确认迁出通知书

个案背景

上诉人于 2023 年 9 月被香港警方发现在公屋单位内营办赌场。因违反《赌博条例》第 5(a)条, 上诉人在 2023 年 10 月被法庭裁定罪名成立, 判处缓刑及罚款。由于上诉人使用公屋单位作违法用途, 违反租约条款第 II (11) 条的规定, 房委会于 2024 年 1 月向上诉人发出迁出通知书。

上诉理由

上诉人称他不是蓄意在公屋单位非法聚赌, 只是他的朋友到公屋单位探望他及打麻雀牌耍乐。他没有能力租住私人楼宇。倘若房屋署收回公屋单位, 他一家将无家可归。

上诉审裁小组的决定

上诉审裁小组一致决定确认房委会发出的迁出通知书, 裁决理由如下:

- (一) 上诉人利用公屋单位作非法用途(营办赌场), 违反香港法例第148章赌博条例第5(a)条, 被法庭定罪, 判处缓刑及罚款。上诉人确实违反租约第II(11)条款的规定, 利用公屋单位作违法用途, 所以房委会向上诉人发出的迁出通知书是有理据的。
- (二) 倘若小组在此个案行使酌情权, 会开下一个非常坏的先例。除引致房屋署日后很难执法外, 也给公众, 特别是公屋居民传达错误信息, 误以为利用公屋单位作不法活动, 亦能有机会不被终止租约。
- (三) 为确保宝贵的公屋资源得以善用, 及在充分考虑整体公共利益的情况下, 小组一致认为必须杜绝不法人士利用公屋资源作非法用途谋利。对已被法院定罪的违法个案, 小组亦一致认为没有行使酌情权的空间。

- (四) 倘若上诉人一家因房屋署收回单位而导致无家可归，房屋署可安排他们入住新界区的临时收容中心。
- (五) 就上述第(一)至(四)点，小组一致认为此个案缺乏行使酌情权的理据。