

立法會房屋事務委員會

有關公屋租金的司法覆核

目的

在 2002 年 10 月及 11 月，兩名葵涌邨的公屋住戶(何女士及林先生)就房屋委員會分別於 2001 年和 2002 年押後檢討公屋租金的決定申請司法覆核。

2. 本文件旨在告知議員有關司法覆核的結果。

背景

3. 該司法覆核個案的重點在於房屋委員會自 1999 年起押後檢討公屋租金的措施，以及《房屋條例》(第 283 章)在有關方面的規定。相信議員知道，房屋委員會是參考租金與入息比例中位數來衡量住戶負擔租金的能力。在 1997 年，當時的立法局通過議員私人條例草案，修訂《房屋條例》，限制房屋委員會作出調整租金決定後，租金與入息比例中位數不得超過 10%。

4. 自 2000 年第二季起，租金與入息比例中位數超逾 10%。在 2003 年第一季，租金與入息比例中位數為 13.8%。租金與入息比例中位數上升是由多個複雜因素造成，包括申領「綜合社會保障援助」的公屋住戶數目增加、居住面積增加、租金較高的新屋邨相繼落成、租金較廉的舊屋邨透過「整體重建計劃」逐漸被取締、收入較高的住戶在購置「居者有其屋」或參加置業貸款計劃後遷出、長者及小家庭在公屋住戶中的比例上升，以及住戶入息下降等。

5. 目前，住在房屋委員會轄下公屋的住戶中，約有三分之二，即約 386 000 戶，每月所支付的租金在 1,500 元以下。租金最低的單位月租為 241 元；而租金最高的則是由「居者有其屋」轉作出租用途、面積超過 60 平方米、設有主人套房及居屋設施的單位，月租為 3,810 元。房屋委員會的租金已包括差餉、管理費及維修費在內。

6. 實際上，房屋委員會所收取的租金並不足以支付屋邨的營運開支。預計在 2003 至 04 年度，房屋委員會在租住公屋方面的營運赤字達 10 億元，即每個單位需補貼 1,570 元。這數字尚未計及政府用於租住公屋為數約 1,580 億元的地價。

7. 政府及房屋委員會設有安全網，協助有經濟困難的住戶。首先，社會福利署的「綜合社會保障援助計劃」會為最困難的住戶提供租金全額資助，而現時每五個公屋住戶便有一戶(約 19%)屬於此類別。其次，財政拮据的住戶亦可透過房屋委員會的「租金援助計劃」獲寬免一半租金。在 2003 年 5 月，約有 10 700 個住戶正獲租金援助，而由 1992 年至今已有 16 100 個住戶曾受惠於該計劃。此外，住戶在有需要時亦可調遷至其他租金較低廉的單位。

司法覆核

8. 葵涌邨的租金原定於 2001 年 12 月進行檢討。透過房屋委員會在 2001 年 10 月 31 日發給住戶的通知，何女士及林先生獲悉有關檢討將會押後至 2002 年 12 月。在 2002 年 10 月 31 日，房屋委員會決定再次將租金檢討押後一年至 2003 年 12 月。

9. 在 2002 年，何女士及林先生就房屋委員會分別在 2001 及 2002 年押後租金檢討及未有根據租金與入息比例中位數超逾法定上限而調低租金的決定申請司法覆核。申請人向法院尋求以下判決：

- (a) 宣布房屋委員會將公屋租金維持在租金與入息比例中位

數超逾 10% 的水平的決定為越權及違法；

- (b) 發出履行義務令，指示房屋委員會檢討何女士和林先生現居公屋單位的租金，從而將有關單位的租金調整至租金與入息比例中位數不超逾法定 10% 上限的水平；及
- (c) 其他公平及適當的補償、濟助或指令。

10. 其後法院批准申請，並於 2003 年 5 月 12 及 13 日進行聆訊。

CB(1)
2217/02-03(02) 11. 在 2003 年 7 月 11 日，高等法院原訟法庭鍾安德法官裁定申請人得直。判詞英文原文載於附件。扼要來說，法院認為：

- (a) 房屋委員會於 2003 年 10 月 30 日押後租金檢討及延長加租豁免期的決定並不屬於《房屋條例》第 16(1A)(a) 條的範疇；
- (b) 但房屋委員會有責任定期檢討租金（即在 1997 年《房屋條例》修訂以前每兩年一次；及在 1997 年條例修訂以後每三年一次）；
- (c) 當房屋委員會檢討租金時，必須遵守《房屋條例》第 16(1A)(b) 條所訂明的租金與入息比例中位數上限；及
- (d) 公屋住戶對其租金會獲定期檢討有合理期望。

跟進工作

12. 法院尚未就判決頒令。房屋委員會會就司法覆核申請人向法庭建議的判令細節作出回應。法官在判詞中已表明如有需要會就判令的細節聽取雙方陳詞。現階段房屋委員會不適宜就法院

可能頒布的判令作進一步評論。

13. 現時，房屋委員會需謹慎地評估裁決對其租金政策、未來財政狀況及公屋計劃其他範疇的影響。我們會仔細考慮判詞，並與法律顧問研究所需的跟進工作。

14. 儘管我們對裁決感到失望，我們仍尊重聆訊結果。與一般訴訟人一樣，房屋委員會有權根據法律程序在法院頒布已蓋章判令的四個星期內提出上訴。若房屋委員會決定上訴，它亦可能會同時申請暫緩執行法院判令。

15. 房屋委員會在 2001 年 3 月成立了專責小組委員會，檢討公屋租金政策。該小組委員會已完成初步檢討，並已制訂改善現有租金政策的可行方案，當中包括改善現時評估住戶負擔能力的方法、改善租金結構令單位租金更能反映其價值，以及集中資源為面對經濟困難的住戶提供租金援助。

16. 在 2002 年 10 月 24 日的會議上，該小組委員會決定暫停檢討工作，以待有關司法覆核的裁決。小組委員會的決定是考慮到若法院裁定申請人得直，會對小組委員會初步檢討結果所依據的法理基礎造成衝擊。同時，小組委員會亦認為有需要避免對法院公平審理案件造成任何影響。

房屋署
2003 年 7 月