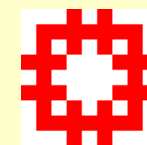


何賽雲女士和林建燊先生的 司法覆核個案

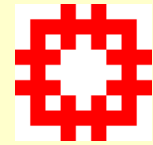
上訴法庭的裁決

高等法院原訟法庭的裁決



- 就《房屋條例》第16(1A)條的釋義而言，房委會有隱含的法定責任檢討公屋租戶的租金。
- 依《房屋條例》第16(1A)條，房委會須每三年檢討租金一次。
- 在進行所需的租金檢討時，房委會有責任調整租金，使租金與入息比例中位數不超逾10%。
- 房委會『以往做法』和『所作陳述』構成租戶對房委會每三年檢討租金一次有合理期望。

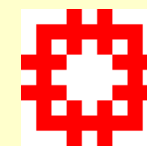
高等法院原訟法庭的判令



經裁斷 —

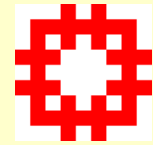
- 公屋單位的租金已**超逾**《房屋條例》第16(1A)(b)條所訂的法定上限；以及
- 至少自1999年1月6日以來，屋委會並沒有依據《房屋條例》第16(1A)條的規定，釐定申請人公屋單位所屬類別（或組別）的公屋單位的租金。現下令：

高等法院原訟法庭的判令（續）



「在不損害房委會的權利以房委會在過往租金檢討中所採用的方式進行法院命令的租金檢討這項原則下，房委會現被飭令立即按《房屋條例》第16(1A)條的真正意思及規定，檢討申請人公屋單位所屬類別（或組別）的公屋單位的租金，並作出更改租金的釐定。」

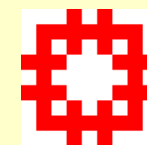
房委會的上訴



上訴理據 -

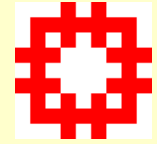
- 條例第16(1A)條並沒有以任何明示或默示方式將施行租金檢討的責任加諸於房委會上，只是說明任何『更改租金的釐定』會帶來的後果。
- 『房委會必須每三年檢討租金一次』的結論與《房屋條例》第16(1A)條的文本互相矛盾。
- 在沒有不清晰詞句說明下，法庭不可以把制定法例的背景用以構成責任，否則法庭會擔當立法者的角色。
- 法官錯誤地把一項立法會顯然不存有的意圖，加諸立法會。

上訴理據（續）



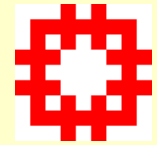
- 法官錯誤理解合理期望的成因，理由如下：
 - (1) 法官的結論是，租戶期望租金每三年檢討一次，是實質的合理期望，但這結論是建基於房委會有『法定責任』須這樣做而得出。法官在有關『法定責任』的問題上作出錯誤的結論，導致他其後就合理期望所作的結論出現謬誤。
 - (2) 法官把其結論建基於房委會『過往的做法』是錯誤的，因為『過往的做法』並不對公營機構構成維持『過往的做法』的責任，而且公營機構有權不時改變其政策。
 - (3) 以事實論，在任何情況下，都沒有構成合理期望。

上訴法庭的裁決



- 上訴法庭一致裁定房屋委員會上訴得直。
- 推遲進行租金檢討並不構成「更改租金的釐定」。
- 《房屋條例》並無規定房委會有責任每三年或在某個時限內需檢討租金一次。
- 房委會就以往檢討租金的慣例所作陳述或申述，均是在通貨膨脹時期作出，而這些申述是說明加租的頻率不會高於每兩年一次（而在1998年3月以後則為不會高於每三年一次）。
- 房委會以往並無作出任何申述，表示會不顧任何情況及不顧其須確保有足夠收入以應付其經常開支的責任下，實行每三年檢討租金一次，並將整體租金與入息比例中位數調低至10%以下。

主要爭論點

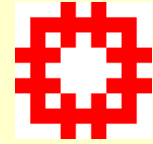


爭論點 1 - 2002年10月31日的決定是否第
16(1A)(a) 條所指的「更改租金的釐定」？

爭論點 2 - 房委會是否有法定責任每三年檢
討租金一次？

爭論點 3 - 是否存在合理期望？

上訴法庭的理據摘要

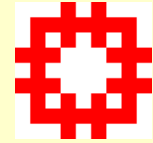


(就爭論點 1 - 第16(1A)(a) 條所指的「更改租金的釐定」)

- 在「更改租金的釐定」的詞句中，「更改」一詞僅只容許「表明對現行租金的修改或改動」這個涵義。
(第27(1)段)
- 法院的任務是在解釋法例時尋找立法機關的用意。
(第27(2)段)
- 法院不得填補法例的空白，..... 否則，法院便會越權執行立法的工作。(第27(5)段)
- 唯有當立法機關的用意有模糊、不清或模稜兩可的地方，法院才會研究立法資料 (Pepper對Hart案)。
(第27(3)段)
- 這個案並不符合Pepper對Hart案中的三個情況。(第27(4)段)

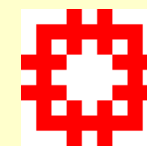
上訴法庭的理據摘要（續）

（就爭論點 1）



- 文意對法例的釋義至為重要。就文意而言，第16(1A)(a)條在於保障租戶免受加租過度頻繁所影響，並且確保把所需租金增幅限制於合理的範圍。在暫停或推遲加租的情況中，並無施加規定。（第55段）
- 第16(1A)(a)條提述更改租金的釐定，而不是提述不更改租金的釐定或推遲租金檢討的決定。（第98段）

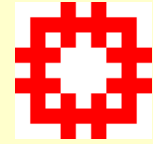
上訴法庭的裁決



- 推遲進行租金檢討並不構成「更改租金的釐定」。

上訴法庭的理據摘要

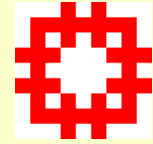
(就爭論點 2 -房委會是否有法定責任每三年檢討租金一次？)



- 第 16(1A) 或第16條均沒有任何部分規定房委會必須進行租金檢討，更遑論規定房委會須定期檢討租金。
(第31(1) 段)
- 第16(1A) 條只是旨在訂立1997年後更改租金的釐定時所須受的限制。(第31(2)(a) 段)
- 第16(1A)(a) 條並無明言房委會有責任每三年檢討租金一次。認為房委會有責任每三年檢討租金一次的見解與該款所用字眼不符。租金檢討根本未必會每三年進行一次。房委會可以酌情決定何時適合進行租金檢討。(第31(3) 段)

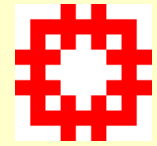
上訴法庭的理據摘要（續）

(就爭論點 2)



- 1997年修訂條例，是為控制加租的頻率和幅度，以便給予公屋居民更佳保障。（第61段）
- 1997年修訂條例時，正值社會經歷長期的通貨膨脹。（第63段）
- 由於1997年的條例修訂是為給予公屋居民更佳保障，故此如立法機構有意將1997年的條例修訂應用於通貨緊縮的經濟環境，便不會把檢討租金的頻率限為不可多於每三年一次。（第67段）
- 1997年修訂條例是為保障公屋居民，方法為減少定期檢討，從而減少加租次數。（第85段）

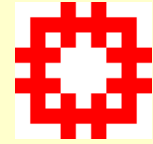
上訴法庭的裁決



- 《房屋條例》並無規定房委會有責任每三年或在某個時限內需檢討租金一次。

上訴法庭的理據摘要

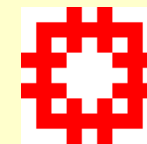
(就爭論點 3 -合理期望?)



- 凡一項合理期望以相關當局或官員作出的陳述或申述為基礎，此等陳述或申述必須先要清楚而非模稜兩可，才可以確立。（第35(1)段）
- 政府在1997立法辯論時的立場是每三年檢討租金一次並無必要。《立法會會議過程正式記錄》的摘要清楚顯示，對租金檢討的提述只是就租金上升時而言。（第36(1)(b)及第36(5)段）
- 每兩年檢討租金一次的慣例是「在正常情況之下」採取，即在通貨膨脹時採取。在當時通貨膨脹的實際情況下已採取這個做法。（第36(2)段）

上訴法庭的理據摘要（續）

(就爭論點 3)



- 在政府或房委會制定、採用或公布的政策中，沒有任何承諾、申述或慣例可以作為適當基礎，構成經1997年的條例修訂後，公屋單位租金會每三年檢討一次的合理期望。（第89段）
- 過往每兩年檢討公屋租金一次，是根據當時的政策，在截然不同的經濟環境下進行。（第90段）

完
