



地政總署  
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。  
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓  
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES  
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: [www.info.gov.hk/landsd](http://www.info.gov.hk/landsd)

電 話 Tel: 2231 3000  
圖文傳真 Fax: 2525 4960 (CR)  
本署檔號 Our Ref: (47) in LD1/1900/06 II  
來函檔號 Your Ref: CB(3)/PAC/R47

電郵地址 : [landsd@landsd.gov.hk](mailto:landsd@landsd.gov.hk)

致：香港  
中區昃臣道 8 號  
立法會大樓  
(經辦人：政府帳目委員會秘書 - 韓律科女士)

韓女士：

《審計署署長報告書 - 衡工量值式審計結果》  
(第四十七號報告書)

本年十二月十二日來信收悉。關於政府帳目委員會要求提供的額外資料，現謹按照來信中列舉的項目次序依次回覆如下。

關於(a)項，我在十二月十一日所發出信件的附錄 A 內，已扼要說明政府對影響到一般短期租約的法律程序所持的法律立場。我認為不適宜披露具體個案的法律意見，這是為了確保政府的法律立場不受損害，尤以涉及政府及短期租約租戶雙方正進行訴訟的個案為然。至於就已完成法律訴訟的個案所取得的意見亦會對日後租約出現類似的爭議時有相關影響。

關於(b)項，(i)以審計報告表 1 個案 1-2 為例，政府的確有向租戶採取法律程序以追討欠租、租值補償金、土地管有權及暫付租金，並藉法院頒令要求銀行把租戶的銀行戶口結餘轉交政府。有關這方面的詳細資料，請參考附件 A。

(ii) 至於申請作出簡易判決的舉措，未必會有幫助，背後的原因眾多。首先，申請作出簡易判決會令審訊前的程序(包括雙方交換事實

說明及資料)暫停，以便就申請作出決議，因而延長法律程序。倘申請不成功，將構成雙重影響，一方面最終收回有關物業的程序會受到拖延，另一方面政府亦會被飭令支付費用。其次，原告／租戶只消向法院證明他有可爭議的抗辯，一如我在較早前所發信件附錄 A 第 2 段所述，在原告／租戶看似有理的申索中已可以出現這種情況。總括來說，如非個案的理據清晰，政府不應就反申索訴諸簡易判決，同時，除非該租戶的申索顯示絕非沒有可爭議之處而令申索不成立，否則作為被告的政府未必能夠證明租戶無法就反申索提出抗辯。

關於(c)項，倘租戶決定為任何目的(包括逃避繳付租金)而提出訴訟，政府一定會就有關訴訟作出回應。個案 1-2 正正能說明此點。

關於(d)(i)項，二〇〇五年九月二十八日及二〇〇六年八月一日的視察是在預先給予租戶通知後進行的。有關租戶必須獲得通知，以確保地政總署人員能進入短期租約所規管的物業範圍進行內部視察，以免到達偏遠場地視察而又徒勞無功。至於二〇〇二年十月二十二日進行的視察，則檔案並無記錄是否已預先通知有關租戶。

關於(d)(ii)項，倘若短期租約容許豎設建築物，則地政總署的慣常做法是在進行視察前通知有關租戶，以確保有關人員可進入建築物進行內部視察，同時亦為了解重租戶在租賃期間可和平享用有關土地的權利。考慮到政府是以私人業主的身份管理短期租約，這項做法與業主在私人租約協議中享有的合約權利與義務是一致的。

關於(e)(i)及(ii)項，依拍攝所得的照片看來，有關土地於二〇〇二年十二月四日的內部情況與其於二〇〇二年十月二十二日的情況有所不同。在二〇〇二年十二月四日的視察中，租戶的物品被堆放或覆蓋起來。

關於(f)項，有關人員已參照二〇〇二年十月二十二日所拍攝的照片，比較有關土地的情況。

關於(g)(i)項，有關文件載於附件 B。至於(g)(ii)項，有關租戶曾在一九九九年十二月二十二日的會議上要求沙田地政專員考慮把有關土地的住宅用途加以規範，該項要求於二〇〇〇年二月一日遭否決。在

一九九九年十二月二十二日至二〇〇〇年二月一日期間，有關土地被視作供住宅用途。

關於(h)項，當局並無就短期租約用地在何情況下被視作供住宅用途或是供儲存用途訂定具體指引。當局會視乎每宗個案的事實而定。因應我們處理審計署報告內的個案 5-4 所取得的經驗，地政總署已在《地政處指示》內加入一項新條文，訂明倘若當局在視察中發現一些明顯不符合租約條款規定的大規模裝置或設備，便會要求租戶移除該等裝置及設備。有關的《地政處指示》摘錄載於附件 C。

關於(i)項，在一九八三年十一月十七日至二〇〇六年八月一日期間拍攝的所有照片載於附件 D。

特此告知，由一位前沙田地政專員 K.F. CHAN 先生所撰寫的陳述書載於附件 E，另外本署截至本信日期為止尚未收到 K.L. LEUNG 先生的回覆。本署已提醒梁先生貴會要求他提交書面陳述一事。

地政總署署長劉勵超

#### 連附件

副本分送：	審計署署長	(傳真號碼：2583 9063)	- 不連附件
	財經事務及庫務局局長	(傳真號碼：2147 5770)	- 不連附件
	(經辦人：郭立誠先生)		
	房屋及規劃地政局局長政務助理		- 連附件
	房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)		- 連附件

二〇〇六年十二月十九日

**\*委員會秘書附註：附件 B 及 D 並無在此隨附。關於附件 E，請參閱附錄 10。**

有關 A 公司於個案 1-2 中 3 份短期租約所拖欠的租金、租值補償金及利息的追討行動過程

日期	事宜
二〇〇三年十月	A 公司由二〇〇三年十月開始停止支付上述短期租約的租金，地政處發出第一份催繳欠租通知書
二〇〇三年十一月	地政處發出第一封警告信連第二份催繳欠租通知書，催繳拖欠的租金及利息
二〇〇三年十一月	地政處發出「擬重收通知書」要求清繳欠租，否則 3 份短期租約會於二〇〇三年十二月終止
二〇〇三年十一月	A 公司向地政總署發出傳訊令狀
二〇〇三年十二月	租約終止，但 A 公司沒有交回土地
二〇〇三年十二月	地政總署去信律政司，建議就 3 份短期租約申請暫付租金令
二〇〇四年一月	地政處尋求法律意見後認為，由於已向租戶採取法律行動，追討拖欠租金、租值補償金（即法律程序期間的佔用租金）及收回佔用土地，因此不需就 3 份短期租約再發出催繳欠租通知書
二〇〇四年一月	律政司提出反申索，要求 A 公司清繳拖欠租金、利息、租值補償金及停止佔用土地
二〇〇四年三月	地政總署要求律政司向法院申請要求 A 公司繳交暫付租金
二〇〇四年八月	律政司就暫付租金向法院發出傳票
二〇〇五年二月	法院就暫付租金申請展開聆訊
二〇〇五年四月	法院裁定 A 公司須繳交 3 份短期租約拖欠租金、租值補償金及利息的暫付租金
二〇〇五年五月	A 公司就法院裁決提出上訴，並拒絕繳交暫付租金
二〇〇五年七月	律政司提交債權扣押令申請，要求 A 公司的第三債務人（即銀行）把 A 公司的儲蓄轉賬政府
二〇〇五年八月	法院發出最終債權扣押令
二〇〇五年八月	政府從銀行收取 2,200,000 餘元
二〇〇五年九月	律政司提出把 A 公司清盤的呈請
二〇〇五年十月	委任臨時清盤人

13.5 不符合用途的固定裝置

倘發現一些明顯不符合租約條款規定的大規模裝置或設備，便會要求租戶按照上文第 A13.1 段所述的執行條款時間表移除該等設施。