

## 書面質詢

鑑於最近房屋局在沒有足夠和清晰的法理依據下隨意取消經濟房屋的臨時賣買合約，鬧得經屋購買者人心惶惶，滿城風雨。

目前所見，房屋局主要針對兩類情況，第一類是部份購買者取得經屋後因種種原因及未入住經屋者，如今縱使已入住亦被房屋局以其於某段時間未入住而解除其已簽訂的經濟房屋臨時賣買合同；第二種是一些經屋購買者在苦候多年終於獲分配經屋後，已即時入住，但因為申請人或其他家團成員（如子女）要結婚，而配偶有物業，因而被視為違反經屋法的相關規定而啟動程序要解除經濟房屋臨時賣買合同。

對第一種情況，經濟房屋法並無任何容許行政當局有解除合約之權。而房屋局所援引的經屋法第五條，僅是原則性的規定，並無任何罰則。且到底多長時間不入住才算是違反規定，也應由法律規範而非行政當局說了算。以社會房屋為例，法規就訂明若租賃人連續四十五天不入住社屋單位或不將之作為永久居所（永久居所定義為承租人每年至少有三分之二時間留宿於的居所），可導致租賃合約的解除。可是，經屋法根本沒有這樣的規定，而房屋局卻悍然挑戰法律，任憑其對法律的隨意演繹而作出傷害市民的決定。事實上，未及入住經屋的人士，各有其原因，並不代表不用作居住甚或改作其他用途，決不應因此而受到失去居所的懲罰。事實上，即使有人取得經屋後違法出租或改變用途，也只是被罰款，但暫時未及入住且沒有時間準則下，竟然會是合約遭解除，其胡作非為實令人咋舌。

至於第二類情況，即所謂家團成員配偶有物業的問題也同樣令人驚訝。在等候經屋多年，不少人已到了成家立室之年，但若對象因其家庭原因而擁有部份物業，那怕有個案是配偶因繼承而擁有十二分之一的自住房業，也會因此而被取消資格。而終於上樓以後，也不知還要苦候多少年才能做契，但在急於成家之下，曾三番四次詢問房屋局人員，如在上樓後，未來配偶有物業，若結婚會否影響到經屋的做契？所得答案是若其婚姻財產制度是共同財產制者，有可能會導致經屋合約遭解除，但若是分別財產制者，則沒有問題。這個答案亦見諸於房屋局網站的問題集。於是，不少人便根據房屋局的指引安心結婚，完成人生大事。可是，房屋局卻突然出爾反爾，以其配偶擁有物業為由而啟動解除合約的程序，更剷除在網站上相關的問題集，意圖毀屍滅跡。

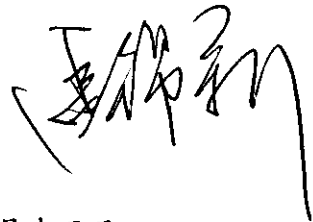
為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 特區政府強調依法施政，所謂依法施政於政府而言，就只有法律明確規範有權執法的，公權力才有權依法執法。可是，房屋局近日針對那些因種種原因未及時入住經濟房屋的家團，決定解除其臨時賣買合約。請問行政當局到底根據經濟房屋法或任何其他相關法律的哪一條條文所賦予的職權作出如此決定？
- 二、 未及時入住已購經屋而被解除合同，到底未入住的時間標準為何，是三個月、六個月、一年、兩年還是多久？這個時間標準體現在哪一條法律上？與此類比，社會房屋行

政法規則訂明承租人不入住四十五天或每年少於三分之二日子居於單位內即導致租賃合約的解除。但經屋法並無此規定，房屋局到底以甚麼標準來執法？

- 三、 對於在已獲分配入住經屋且簽訂了臨時房屋賣買合同之後才結婚的經屋家團的申請人或家團成員，已按足房屋局的人員及房屋局在網站上提供的資料及指引來採取分別財產制結婚，但房屋局卻出爾反爾，突然以其配偶擁有物業為由而啟動解除臨時賣買合約的程序，更剷除在網站上相關的問題集，意圖毀屍滅跡。行政當局這種行為是否構成行政違法或最少在行政上是否失當？

立法議員 區錦新



二零一七年四月十三日