

房屋署在投訴人透過「租者置其屋計劃」購買單位前，未有告知單位有部分喉管置於下層單位，以致投訴人未能要求進行相關的「售前維修」

調查報告

投訴資料

投訴人原為公屋租戶，於 2014 年透過「租者置其屋計劃」購入一直租住的單位。在完成交易前，他獲提供「售前維修」服務，但由於一直不知道單位有喉管置於下層其他單位內，故未有要求查看及維修該些喉管。數年後，該些喉管出現滲漏，影響下層業戶，投訴人身為業主須負維修責任。他不滿房屋署在他購買單位前未有告訴他喉管位置，以致他未能要求進行相關的「售前維修」，遂於 2019 年 6 月向本署投訴房屋署。

本署調查所得

**「租者置其屋計劃」及「售前維修」**

2. 香港房屋委員會（「房委會」）於 1998 年推出「租者置其屋計劃」，讓公屋租戶可以折扣價購買現居單位。根據買賣條款，單位按現狀出售，所謂「售前維修」，是房委會本着關懷為本的精神，提醒買方在成為業主前，可以租戶身份要求業主（即房委會）維修單位內有損毀的設施。就此，房屋署（房委會的執行機構）會邀請租戶遞交「呈報室內維修項目最後通知書」（「維修通知書」）。該署根據「維修通知書」所申報的項目進行檢查及維修損壞的設施後，房委會對單位及單位專用設施的維修保養責任便會隨着租戶成為業主告終。

**事件經過**

3. 事涉單位於 2013 年 4 月完成維修及翻新工程後，編配給投訴人一家。同年 12 月，投訴人一家辦理入伙手續，並到單位視察及申報需要維修的項目，包括浴室地台去水問題。2014 年 2 月，投訴人透過「租者置其屋計劃」遞交「認購通知書」及「維修通知書」。「維修通知書」上表示早前已申報維修項目。

4. 2 月 20 日，房屋署承辦商到單位檢查，確定地台去水喉只

是淤塞，經疏通後已回復正常。3月6日，承辦商完成維修其餘的申報項目。4月17日，投訴人完成購買現居單位的手續。

5. 2018年12月，投訴人就下層業戶的投訴聯絡屋邨管理公司，管理公司解釋，投訴人身為業主須維修該些滲漏喉管。

### **房屋署的評論**

6. 房屋署表示，住宅單位的部分專用設施會設置於單位外，例如煤氣喉設在大廈外牆、電線及食水喉設在公共走廊或暗藏於單位牆壁內，以及地台去水喉途經下層單位接駁至主渠等。這是公／私營房屋常見的建築設計，非事涉屋邨獨有。

7. 法律上，單位以現狀出售，賣方並無責任向買方指出位於室外的單位專用設施的位置，買方應自行了解單位的狀況以及檢查相關設施是否操作正常，如有疑問，可主動向賣方查詢或諮詢專業人士。根據買賣條款，房委會不會就單位的實質情況及狀況給與或作出任何保證或陳述，但會如實回答買方的查詢。

8. 此外，事涉地台去水喉管之前一直運作正常，即使投訴人在購買單位前提出要求，該署亦不會更換運作正常的喉管。該署認為，喉管在單位出售四年後出現問題，屬正常損耗。

### **本署的評論**

9. 本署同意，住宅單位的部分專用設施設置於單位外，屬常見的建築設計。物業買賣沿用「買者自慎之」原則，房委會與私人物業的業主一樣，並無法律責任須主動向買方交代位於單位外的專用設施的情況，而只須在買方作查詢時如實相告。買方應自行檢查及評估擬購買的物業的狀況，了解成為業主後可能須承擔的林林總總的維修保養責任，以及在有需要時作查詢及徵詢專業意見，經深思熟慮後作出是否購買的決定。

10. 房委會出於善意，讓買方申報須作「售前維修」的項目（上文第2段），以確保交付的單位設施運作良好，不違「買者自慎之」原則。無論如何，事涉喉管在交易後四年出現滲漏，應由現有業主負責維修，實屬合理。

## **結 論**

11. 總括而言，申訴專員認為，這宗投訴**不成立**。

**申訴專員公署**

**2020 年 1 月**