

房屋署在投诉人透过「租者置其屋计划」购买单位前，未有告知单位有部分喉管置于下层单位，以致投诉人未能要求进行相关的「售前维修」

调查报告

投诉资料

投诉人原为公屋租户，于 2014 年透过「租者置其屋计划」购入一直租住的单位。在完成交易前，他获提供「售前维修」服务，但由于一直不知道单位有喉管置于下层其他单位内，故未有要求查看及维修该些喉管。数年后，该些喉管出现渗漏，影响下层业户，投诉人身为业主须负维修责任。他不满房屋署在他购买单位前未有告诉他喉管位置，以致他未能要求进行相关的「售前维修」，遂于 2019 年 6 月向本署投诉房屋署。

本署调查所得

「租者置其屋计划」及「售前维修」

2. 香港房屋委员会（「房委会」）于 1998 年推出「租者置其屋计划」，让公屋租户可以折扣价购买现居单位。根据买卖条款，单位按现状出售，所谓「售前维修」，是房委会本着关怀为本的精神，提醒买方在成为业主前，可以租户身份要求业主（即房委会）维修单位内有损毁的设施。就此，房屋署（房委会的执行机构）会邀请租户递交「呈报室内维修项目最后通知书」（「维修通知书」）。该署根据「维修通知书」所申报的项目进行检查及维修损坏的设施后，房委会对单位及单位专用设施的维修保养责任便会随着租户成为业主告终。

事件经过

3. 事涉单位于 2013 年 4 月完成维修及翻新工程后，编配给投诉人一家。同年 12 月，投诉人一家办理入伙手续，并到单位视察及申报需要维修的项目，包括浴室地台去水问题。2014 年 2 月，投诉人透过「租者置其屋计划」递交「认购通知书」及「维修通知书」。「维修通知书」上表示早前已申报维修项目。

4. 2月20日，房屋署承办商到单位检查，确定地台去水喉只是淤塞，经疏通后已回复正常。3月6日，承办商完成维修其余的申报项目。4月17日，投诉人完成购买现居单位的手续。

5. 2018年12月，投诉人就下层业户的投诉联络屋邨管理公司，管理公司解释，投诉人身为业主须维修该些渗漏喉管。

房屋署的评论

6. 房屋署表示，住宅单位的部分专用设施会设置于单位外，例如煤气喉设在大厦外墙、电线及食水喉设在公共走廊或暗藏于单位墙壁内，以及地台去水喉途经下层单位接驳至主渠等。这是公／私营房屋常见的建筑设计，非事涉屋邨独有。

7. 法律上，单位以现状出售，卖方并无责任向买方指出位于室外的单位专用设施的位置，买方应自行了解单位的状况以及检查相关设施是否操作正常，如有疑问，可主动向卖方查询或咨询专业人士。根据买卖条款，房委会不会就单位的实质情况及状况给与或作出任何保证或陈述，但会如实回答买方的查询。

8. 此外，事涉地台去水喉管之前一直运作正常，即使投诉人在购买单位前提出要求，该署亦不会更换运作正常的喉管。该署认为，喉管在单位出售四年后出现问题，属正常损耗。

本署的评论

9. 本署同意，住宅单位的部分专用设施设置于单位外，属常见的建筑设计。物业买卖沿用「买者自慎之」原则，房委会与私人物业的业主一样，并无法律责任须主动向买方交代位于单位外的专用设施的情况，而只须在买方作查询时如实相告。买方应自行检查及评估拟购买的物业的状况，了解成为业主后可能须承担的林林总总的维修保养责任，以及在有需要时作查询及征询专业意见，经深思熟虑后作出是否购买的决定。

10. 房委会出于善意，让买方申报须作「售前维修」的项目（上文第2段），以确保交付的单位设施运作良好，不违「买者自慎之」原则。无论如何，事涉喉管在交易后四年出现渗漏，应由现有业主负责维修，实属合理。

结论

11. 总括而言，申诉专员认为，这宗投诉不成立。

申诉专员公署

2020年1月