

香港房屋委員會

商業樓宇小組委員會議事備忘錄

確認愛民邨保民樓403至412號幼稚園的租賃權

目的

本文件旨在請委員會確認並非經由署方安排以一般招標途徑而獲得的愛民邨保民樓403至412號租賃權，並承認租客身份。

背景

2.

愛民邨保民樓403至412號幼稚園於一九七七年十一月二日由胡肖霞女士以標金十一萬元投得，租約由一九七八年一月一日起，每三年續約一次。根據署方現行政策，以競出標金投標方式出租的單位，租戶在租約期內若決定不再租用該單位，可要求署方以競出標金投標方式代他將該單位再次出租，若該單位有承租人，則原租戶可獲發給承租人所付的標金。

3.

在一九九五年三月，胡肖霞女士表示有意結束幼稚園，要求署方代為安排以競出標金投標方式出租該單位。該次招標並未成功，而胡女士於同年的七月十二日以難於安排學生轉校為理由，申請繼續租用幼稚園辦學。在一九九五年八月三日，胡女士來信稱因私務繁忙，已辭退幼稚園的校監及校長職位，並交待幼稚園的一切租務及管理行政事宜已交由該校的校董黃志偉先生負責。教育署於九五年十月二十三日及二十五日分別有函件確定胡肖霞女士在該幼稚園的註冊已被取消及黃志偉先生已獲註冊為該幼稚園的負責人。黃志偉先生亦來信申明他負責該幼稚園的一切管理及租務事宜，並表示有意續約。署

方職員便邀請黃志偉先生續約，並於一九九五年十二月十三日與他續簽三年租約，由一九九六年一月一日起至一九九八年十二月三十一日止，每月租金二萬元（不包括差餉）。最近租約期滿準備再次續約時，才發現當日署方不應與黃志偉先生簽署租約。隨後的調查發現胡肖霞女士已表明她不會理會該幼稚園的事務，包括學校管理及租務事宜。而黃志偉先生則渴望續簽租約以便該幼稚園能繼續運作。

法律觀點

4.

有關與黃志偉先生所簽的租約及黃先生應否享有以競出標金投標方式再出租單位的權利，法律顧問有以下的意見：

(a)

若署方認同與黃志偉先生於一九九五年簽約乃因署方的職員誤會了黃先生當時的身份，而不是因為署方的職員受到黃先生或胡女士的誤導，法律顧問同意署方的建議，要求商業樓宇小組委員會承認黃志偉先生的租客身份；

(b)

若署方滿意黃志偉先生沒有誤導署方，法律顧問建議可考慮保留他對“標金”的權利。

建議

5.

署方建議委員會確認署方與黃志偉先生在一九九五年所簽的租約，以便署方可以與黃先生續簽新約，有關的理由如下：

(a)

當日署方職員因誤會了黃志偉先生的身份而錯誤地與他簽訂租約。胡肖霞女士或黃志偉先生並沒有誤導署方職員；

(b)

胡肖霞女士已堅決表明不會理會該幼稚園的事宜，而黃志偉先生則渴望再續租約以便該幼稚園能繼續運作；

(c)

如不允許黃志偉先生續約，本署便需收回該校舍，對現時仍在幼稚園就讀的兒童將構成重大影響。由於該租約已於九八年十二月三十一日期滿，署方由九九年一月起暫向幼稚園收取「佔用費」，以維持該幼稚園正常運作；

- (d) 倘若收回該校舍，在現今的經濟情況下，本署未必能於短期內重新出租該單位；
- (e) 從商業角度來看，該幼稚園是以市值租金出租，故與黃志偉先生續訂租約對房屋署並沒有構成任何經濟損失；及
- (f) 黃志偉先生已自願放棄以競出標金投標方式再次出租該單位的權利。

假定同意

6.

相信各委員不會反對上文第5段提出的建議。倘會議事務秘書在1999年5月6日中午前仍未接到任何反對意見或提出討論的要求，即假定有關建議已獲委員通過，而有關方面亦會採取適當行動。

檔號：HD(H)OM 6/37/2

日期：1999年4月22日