

## 立法會參考資料摘要

### 2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案

#### 序言

A 在二零零一年五月二十九日的會議上，行政會議建議，行政長官指令 2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案(條例草案)(載於附件 A)應提交立法會。

#### 背景和論據

##### 一般背景

2. «業主與租客(綜合)條例»(該條例)在一九七三年制定，旨在綜合以前各項有關租金管制及業主與租客事宜的條例。該條例分為七個部分—

- (a) 第 I 及第 II 部分別處理戰前住宅租賃及若干戰後住宅租賃方面的加租管制及租住權保障事宜。這兩部在一九九八年十二月三十一日期滿失效；
- (b) 第 III 部處理為追收欠租而扣押財物的事宜；
- (c) 第 IV 部就大部分住宅租賃及向來受第 I 及第 II 部保障的住宅租賃提供租住權保障；
- (d) 第 V 部就通常適用於非住宅處所的終止租賃通知書訂定條文；及
- (e) 第 VI 及第 VII 部關乎收回小型物業單位及其他雜項事宜。

3. 在完成有關《業主與租客(綜合)條例》的檢討後，我們透過 1999 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案修訂該條例。修訂條例草案其後於一九九九年十二月提交立法會，但未獲立法會於一九九九至二零零零年度會期於二零零零年七月結束前審議。同時，因應公眾對冗長而複雜的收回出租物業法定程序的關注，政府亦於一九九九年九月成立「檢討收回住宅單位與追討租金法定程序工作小組」(工作小組)。工作小組於二零零零年八月提交其建議，並獲政府接納。除了 1999 年修訂條例草案的建議外，該等牽涉修訂現時法例的建議也同時被納入 2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案內。

## 建議修訂

4. 我們建議修訂該條例，以簡化重訂租賃的程序、改善因業主收回處所進行重建而受影響的小型處所租客及分租客的賠償金計算基準、並加強罰則以懲處侵擾租客和非法着令他們遷出的業主。我們亦建議對該條例作出修訂，精簡法定收樓程序，並確保該條例的條文符合《基本法》內有關人權的規定，以及改善該條例的一般執行情況。

### 《業主與租客（綜合）條例》第 IV 部的重訂租賃程序

5. 該條例第 IV 部涵蓋大部分住宅租賃，並為租客提供租住權保障。第 IV 部重訂租賃的現行法定程序十分複雜，很多租客(尤其是居住在小型單位或板間房的租客)在遵從這些程序時會遇到不少困難。

6. 根據第 IV 部，業主和租客如未能就新租賃達成協議，雙方可提出申請，終止租賃或要求新租賃。業主與租客之間互通法定文件的時限，也有嚴格規定。土地審裁處亦指出第 IV 部所訂明的複雜程序及嚴格時限，令審裁處不能純粹按照新租賃申請的實況作出裁定。附件 B 載列的流程表，說明現行的重訂租賃程序及擬議的各項修改。

7. 為精簡重訂租賃程序，方便業主與租客達成協議，並賦予土地審裁處酌情權處理一些未能依照法定時限內送達或提交通知書的重訂租賃申請，我們**建議**—

**B**

- (a) 把業主向租客送達終止租賃通知書(CR101 表格)及租客送達要求新租約通知書 (CR103 表格)的時限，由租賃期屆滿前或新租賃開始前“不多於七個月亦不少於六個月”**縮短**為“不多於四個月亦不少於三個月”。由於現時的通知期頗長，導致業主和租客往往無法預計在接近現行租約期屆滿時出現的變化。
- (b) 把業主向租客送達通知書(CR105 表格)，要求租客在兩個月內向土地審裁處申請授予新租賃的條文，予以刪除。這類通知書實屬累贅。
- (c) 訂明業主和租客可繳付費用，向差餉物業估價署署長申請索取可資比較的處所的租金資料。這有助業主與租客就重訂租賃的租金水平達成協議，而毋須在土地審裁處進行法律程序。
- (d) 容許業主可因應終止租賃通知書(CR101 表格)或業主反對申請新租賃通知書 (CR 104 表格) 發出後所出現的情況變化更改或提出更多理由，以反對租客向土地審裁處提出的重訂租賃申請。如果實施這項建議，土地審裁處便可在考慮有關個案的全盤實況後作出裁決。

- (e) 賦權土地審裁處聆訊一些業主或租客未能依照法定時限內送達或提交通知書的個案。如果實施這項建議，任何一方倘因充分理由而未能依照法定時限內送達或提交通知書，土地審裁處也可酌情就該申請作出裁決。

### 侵擾租客和非法着令租客遷出的罰則

8. 根據該條例第 IV 部的規定，侵擾租客和非法着令他們遷出的行為，均屬違法，一經定罪，可處罰款 50 萬元，其後再被定罪，可被罰款及監禁 12 個月。立法會議員和市民以往曾對業主採用非法手段着令租客遷出以收回處所重建的問題，表示關注，並建議應該加重對該等罪行的刑罰。

9. 為了阻嚇該等罪行，我們**建議**加重刑罰- 初犯可被罰款 50 萬元及監禁 12 個月；再犯可被罰款 100 萬元及監禁三年。為便利檢控，我們亦**建議**修訂該條例，訂明控方須證明被告人知悉或有合理因由相信其行為很可能導致租客放棄佔用該處所，以取代須證明被告人的意圖。

### 進行重建時租客及分租客可獲得的賠償金

10. 根據該條例第 IV 部，在因重建而收回處所的情況下，業主向租客和分租客支付的法定賠償金，需採用下列按級調整的方式計算 -

應課差餉租值	倍數
應課差餉租值最初的 3 萬元 (應課差餉租值不超逾 3 萬元)	7
應課差餉租值的第二個 3 萬元 (應課差餉租值超逾 3 萬元但不超逾 6 萬元)	5
應課差餉租值的第三個 3 萬元 (應課差餉租值超逾 6 萬元但不超逾 9 萬元)	3
應課差餉租值的餘額 (應課差餉租值超逾 9 萬元)	1

11. 處所如劃分為若干分租部分，賠償金會按整個單位的應課差餉租值計算，然後按比例攤分給租客及分租客。由於整個單位的應課差餉租值較高(相對於單位內其中一部分或分租部分的應課差餉租值而言)，租客及分租客獲攤分的賠償金額便會減少。這個計算方法與佔用面積較小的租客及分租客應獲得較高賠償金以紓緩他們因搬遷而面對的困境的精神，有所抵觸。

C

12. 我們**建議**改善租客及分租客賠償金的計算方法，在計算賠償金時參照其佔用單位實際部分的應課差餉租值。附件 C 列舉一個例子，說明現行及擬議的計算方法，以及可得的法定賠償金。

### 協助重建個案的當事人私下和解

13. 在重建個案中，如受影響的租客同意收取議定的賠償金，並自願騰空及退回處所的管有權而毋須進行法律訴訟，有關重建程序便可加快進行。不過，在很多情況下，租客對於可以獲得的法定賠償金額一無所知。為方便業主和租客通過磋商，議定雙方可以接受的賠償金額，我們**建議**容許差餉物業估價署署長，因應申請（需收費）而發出有關處所的應課差餉租值和法定賠償金證明書。

### 縮短就欠租而發出收回處所命令後的強制濟助期限

14. 目前，法庭在發出收回處所命令後，會根據《高等法院條例》（第 4 章）第 21F（3）條、《區域法院條例》（第 336 章）第 69（3）條或《土地審裁處條例》（第 17 章）第 8(9)條，給予租客最少 28 天的強制濟助期限，讓他們有一個最後機會在收回處所的命令執行前清繳欠租。實際上，租客在法庭程序開始及判決作出前通常已拖欠數月的租金。

15. 為了減少慣性欠租的租客濫用濟助期限的情況，我們建議把強制濟助期限由目前的最少 28 天縮短至最少 7 天，並建議授權房屋局局長可藉憲報公告修訂濟助期限的長短，使日後檢討強制濟助期限時更有彈性。

### 精簡土地審裁處“在無反對的情況下作出命令”的程序

16. 根據現時《土地審裁處規則》第 15 條，業主可在沒有租客提交反對通知書的情況下，申請有關命令收回管有權，強迫租客離開，以及收回租金、中間收益或任何其他經算定的索求款項。這些申請在土地審裁處必須附有誓章，有別於高等法院和區域法院的“在無反對的情況下作出判決”的程序。

17. 為了精簡收回出租處所的程序，以及使土地審裁處在無反對的情況下作出命令的程序與高等法院和區域法院的程序看齊，我們建議所有申請均毋須提交誓章。至於涉及中間收益的申索（中間收益是業主因處所遭非法佔用而申索的未經算定的損害賠償），由於中間收益應反映市值租金，業主必須提供有關證據（當中可包括誓章、陳述書或專家報告）支持所申索的中間收益。

### 確保符合《基本法》有關人權的條文

18. 該條例第 V 部就通常適用於非住宅處所的終止租賃通知書訂定條文，並列明第 V 部所不適用的租賃。有關租期不超過一年的租賃應否不受第 V 部管制的爭議，差餉物業估價署署長的決定為最終決定。由於該部分對於因差餉物業估價署署長所作的裁決而感到受屈的一方，並無提供任何上訴途徑，為確保該條例符合《基本法》有關人權的條文<sup>(1)</sup>，我們**建議**訂定向土地審裁處提出上訴的途徑。

19. 該條例第 III 部訂明，任何人作出如搬走因欠租而已遭扣押或可供檢取的動產的欺詐行為，均須當作已犯罪論。第 IV 部則規定，業主可以自住或擬重建為理由，發出終止租賃通知書（CR 101 表格）或反對租客申請新租賃通知書（CR104 表格）。業主如成功反對授予新租賃，便不可在 24 個月內將收回的處所出租或轉讓，若違反這項規定，即屬刑事罪行。現行法例訂明，即使該項向土地審裁處提出的授予新租賃申請沒有繼續進行，而租客又同意交回處所的管有權，業主同樣受到上述限制，一如業主成功反對該項申請。我們**建議**修訂第 III 及第 IV 部有關的推定條文，以確保該等條文符合《基本法》有關人權的條文<sup>(2)</sup>。

#### 廢除第 V 部有關部分供人居住的商用處所的過渡性條文

20. 當商用處所在一九八四年獲得豁除，不再屬於該條例第 I 部的適用範圍時，當局在第 V 部制定了若干條文，以保障這些自一九七九年起部分供人居住的戰前商用處所的租賃。時移世易，這類商用處所的數目已所餘無幾，而土地審裁處在過去五年已甚少處理這類申請。我們**建議**廢除這些條文，使所有商用處所的租賃均須受第 V 部管制。

#### 改善《業主與租客（綜合）條例》的執行情況

21. 我們**建議**把現時歸屬行政長官有關修訂該條例附表 4 及附表 5（訂明為租金而扣押財物的收費和指定表格）的權力，轉授予房屋局局長。我們**建議**訂定條文，規定須以指定表格向差餉物業估價署署長提出各項申請；以及在第 IV 部訂明，如租客自到期日起計的 15 天

---

註<sup>(1)</sup> 《公民權利和政治權利國際公約》第 14(1)條(因《基本法》第三十九條而適用於香港)及《香港人權法案條例》第 8 條(第十條)訂明的“接受公正公開審問”的權利。

註<sup>(2)</sup> 《公民權利和政治權利國際公約》第 14(2)條(因《基本法》第三十九條而適用於香港)及《香港人權法案條例》第 8 條(第十一條)訂有“假定無罪”的規定。

內未有繳交租金，便可沒收租賃。我們**建議**就條例各部所指明的用途而申請索取有關處所的應課差餉租值資料，訂定需繳付費用。此外，我們**建議**賦權財政司司長藉憲報公告其釐定的各項費用。

### 技術性修訂

22. 其他涉及技術性的修訂包括提高某些條文訂定的應課差餉租值的指定水平，以確定條例第 III 及第 VI 部的這些條文對相關處所是否適用。根據第 III 部，就應課差餉租值在 3 萬元以下已遭棄置的處所，如已經欠租兩個月而遺下的可供扣押的財物不足以補償拖欠的租金時，則業主可申請手令收回有關已遭棄置的處所。根據第 VI 部，業主可向區域法院申請收回應課差餉租值在 3 萬元以下被非法佔用的處所。我們**建議**把應課差餉租值的指定水平由 3 萬元提高至 10 萬元，以涵蓋大部分面積少於 75 平方米的住宅單位。

### 相應和其他的修訂

23. 基於我們建議賦予土地審裁處一項司法管轄權，以處理反對差餉物業估價署署長所作裁決的上訴(該等裁決關乎豁除租賃，使其不屬第 V 部的適用範圍)，加上第 I 和第 II 部已於一九九八年十二月三十一日期滿失效，而“租務審裁處”等過時的提述也須予以刪除，我們**建議**對某些法例作出多項相應和相關的修訂。這些法例包括《高等法院條例》《土地審裁處條例》、《土地審裁處規則》、《差餉條例》、《區域法院條例》、《地租(評估及徵收)條例》、《中華基督教會合一堂法團條例》和《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》。

### 條例草案

24. 條例草案的主要條文如下一

- (a) 第 3、34 及 38 條訂明，差餉物業估價署署長能發出某些證明書，並收取由財政司司長釐定和藉憲報公告的費用。第 9、10(b)，20(a)及 21 條訂明財政司司長可藉憲報公告其釐定的各項現行服務收費。
- (b) 第 5、35 及 36 條把可循第 III 或第 VI 部訂明的有關程序所適用的處所的應課差餉租值的上限，由 3 萬元提高至 10 萬元，以涵蓋大部份面積少於 75 平方米的住宅。
- (c) 第 6 及 20(b)條把條例第 111 條有關“均須當作已”的提述刪除，並廢除第 119H(7)條的推定條文，因為這些條文可能不符合《基本法》有關人權的條文的規定。

- (d) 第 7 條把條例第 114 條下行政長官修訂附表 4（為租金扣押財物而收取的收費表）及附表 5（申請財物扣押令的誓章）的法定權力轉授予房屋局局長。
- (e) 第 8 及 37 條賦權差餉物業估價署署長指明根據第 III 部（為欠租而扣押財物）及 VI 部（收回小型物業單位）所使用的格式。
- (f) 第 12 及 13 條把業主送達終止租賃通知書或租客要求給予新租賃通知書的法定期限縮短三個月。第 16 條賦權土地審裁處受理在條例第 119D(2)或(3)條指定時限外所提出的新租賃申請。第 17 條賦權業主以條例第 119E(1)條指明的任何理由反對根據條例第 117(1)條提出的新租賃申請，即使業主事前在按照條例第 119 或 119A(6)條發出的通知書內並未述明有關理由。
- (g) 第 14 條賦權差餉物業估價署署長向提出申請（需收費）的業主和租客提供可資比較處所的租賃資料。
- (h) 第 15 條賦權土地審裁處在業主和租客未能議定新的租賃條款時，作出裁定。
- (i) 第 18(b)條修訂條例第 119F(4)條的條文，更改受業主收回處所進行重建影響的租客及分租客的賠償金計算方法。
- (j) 第 19 條賦權差餉物業估價署署長發出證明書（需收費），述明處所的應課差餉租值，以及根據條例第 119F(4)條應支付予租客的法定賠償金，猶如業主已經以有意重建為理由，成功反對土地審裁處授予新租賃。
- (k) 第 25 條闡明差餉物業估價署署長向指定人士(包括業主和租客)披露資料的權力。
- (l) 第 27 條廢除和取代有關業主或其他人侵擾租客和非法着令租客遷出的條文，以加重對該等罪行的刑罰，以及取消控方必須證明被告人意圖的規定。
- (m) 第 28、30、31 及 32 條廢除第 V 部的過渡性條文，使所有商用處所租賃在終止租賃通知書方面須遵守相同的規定。
- (n) 第 29 條訂明差餉物業估價署署長就某項非住宅租賃應否根據條例第 121(3)條獲豁免於第 V 部的適用範圍一事所作的裁定，可向土地審裁處提出上訴。

- (o) 第 38 條及附表第 2、3、4、7、8 及 9 條分別就該條例訂定過渡性條文，以及對某些條例作出相應及相關修訂。
- (p) 附表第 1 及 12 條把強制濟助期限由現時的最少二十八天縮短至最少七天，以及賦權房屋局局長藉憲報公告修訂強制濟助期限的長短；以及
- (q) 附表第 6 條取消在無反對的情況下作出命令時必須提交誓章的規定，藉此精簡土地審裁處在無反對的情況下作出判決的程序。然而，業主必須提供有關證據支持所申索的中間收益。

## 公眾諮詢

25. 我們已於一九九九年十一月及二零零零年十一月就大部份的建議徵詢立法會房屋事務委員會的意見，並得到議員原則上的支持。我們亦已於二零零一年一月徵詢專業團體(包括香港大律師公會、香港律師會及香港測量師學會)的意見。有關意見經過研究後，適用部分已納入條例草案內。

## 與基本法的關係

26. 律政司表示，條例草案與《基本法》不涉及人權的條文並無抵觸。

## 與人權的關係

27. 律政司表示，條例草案與《基本法》中有關人權的條文並無抵觸。

## 法例的約束力

28. 各項修訂不會影響下列法例現時具有的約束力-《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)、高等法院條例(第 4 章)、《土地審裁處條例》(第 17 章)、《土地審裁處規則》(第 17 章附屬法例)、《差餉條例》(第 116 章)、《區域法院條例》(第 336 章)、《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)、《中華基督教會合一堂法團條例》(第 1027 章)《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》(第 1133 章)。

## 對財政和人手的影響

29. 建議修訂涉及的非經常開支約為 100 萬元(主要是非經常的員工費用)，用以提升現有的電腦系統，以應付額外的工作。這項開支



會透過差餉物業估價署內部重新調配資源撥付。除此之外，條例草案對政府的財政和人手並無其他重大影響。估計建議的收費每年可帶來約 100 萬元的收入。

### 對經濟的影響

30. 條例草案對經濟並無重大影響。條例草案所作的修訂，有助業主和租客解決租賃問題。

### 立法程序時間表

31. 立法程序時間表如下—

刊登憲報	二零零一年六月八日
首讀和開始二讀辯論	二零零一年六月二十日
恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	另行通知

### 宣傳安排

32. 我們會發出立法會參考資料摘要和新聞稿，並會安排發言人解答傳媒查詢。我們將為新聞界安排簡報會。

政府總部  
房屋局  
二零零一年六月

檔案編號：HB(CR) 7/5/1

《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》

目錄

條次		頁次
1.	簡稱及生效日期	1
2.	釋義	1
3.	應課差餉租值證明書	1
4.	進行扣押財物的時間	2
5.	棄置處所內並無留下財物以供扣押的情況	2
6.	租客欺詐地搬走財物	2
7.	修訂附表的權力	2
8.	加入條文	
	114A. 格式	3
9.	決定租賃性質	3
10.	本部適用範圍	3
11.	租賃的繼續及新租賃的授予	3
12.	業主終止租賃	4
13.	租客要求給予新租賃	4
14.	加入條文	
	119AA. 要求署長提供租賃資料	4

條次		頁次
15.	協議重訂租賃	5
16.	審裁處命令授予新租賃	6
17.	業主對新租賃的申請作出反對	7
18.	以有意重建為理由反對申請的附加條文	7
19.	加入條文	
	119FB. 述明處所的應課差餉租值和 根據第 119F(4)條就處所應 支付的賠償金的證明書	10
20.	罰則	12
21.	在租賃協議上批署	12
22.	租賃暫時繼續以待審裁處的裁定	12
23.	分租租賃	12
24.	法律程序	13
25.	署長行使權力	13
26.	加入條文	
	119TA. 已交回的申報表用作證據	14
27.	取代條文	
	119V. 侵擾	15

條次		頁次
28.	釋義	16
29.	適用範圍	16
30.	終止租賃的最短通知期限	17
31.	廢除條文	18
32.	審裁處可就爭議作出裁決	18
33.	釋義	18
34.	應課差餉租值證明書	18
35.	對在租期期滿後仍非法繼續佔用於 應課差餉租值不超過\$100,000的處 所的租客予以傳召	19
36.	收回應課差餉租值不超過\$100,000 而遭非法據用或圍佔的土地	19
37.	加入條文	
	135A. 格式	19
38.	加入條文	
	144. 《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例》制定 後的過渡性條文等	20
39.	相應及其他修訂	21
附表	相應及其他修訂	21

## 本條例草案

### 旨在

修訂《業主與租客（綜合）條例》。

由立法會制定。

#### 1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《2001年業主與租客（綜合）（修訂）條例》。

(2) 本條例自房屋局局長以憲報公告指定的日期起實施。

#### 2. 釋義

《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第75條現予修訂，加入 —  
““署長” (Commissioner)指差餉物業估價署署長；”。

#### 3. 應課差餉租值證明書

第75A條現予修訂 —

(a) 將其重編為第75A(1)條；

(b) 加入 —

“(2) 任何人均可向署長申請第(1)款所指的證明書。

(3) 根據第(2)款提出的申請須 —

- (a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及
  - (b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。
- (4) 署長須應根據第(2)款提出的申請發出證明書。”。

#### **4. 進行扣押財物的時間**

第 86 條現予修訂，廢除“日出後至日落前的時”而代以“上午 9 時後至下午 5 時前的期”。

#### **5. 棄置處所內並無留下財物以供扣押的情況**

第 101(1)條現予修訂，廢除“\$30,000”而代以“\$100,000”。

#### **6. 租客欺詐地搬走財物**

第 111 條現予修訂，廢除“均須當作已”而代以“即屬”。

#### **7. 修訂附表的權力**

第 114 條現予修訂，廢除“行政長官可藉憲報刊登”而代以“房屋局局長可藉憲報”。

## **8. 加入條文**

在緊接第 114 條之後加入 —

### **“114A. 格式**

- (1) 署長可指明根據本部使用的格式。
- (2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。
- (3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。”。

## **9. 決定租賃性質**

第 115A(5)(b)條現予修訂，廢除“所”而代以“藉憲報公告”。

## **10. 本部適用範圍**

第 116(4A)條現予廢除，代以 —

“(4A)要求署長根據第(4)款作出批署的申請須符合指明的格式，並須附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用”。

## **11. 租賃的繼續及新租賃的授予**

第 117 條現予修訂，加入 —

“(3) 如租賃之中並無繳交租金的明訂契諾，亦無沒收租賃權的明訂條件，則該租賃須隱含有在到期日即繳交租金的契諾，和假若租金沒有在到期日後的 15 天內繳交即可沒收租賃權的條件。”。

## 12. 業主終止租賃

第 119 條現予修訂 —

- (a) 在第(2)款中，廢除“7 個月亦不遲於租賃終止前 6”而代以“4 個月亦不遲於租賃終止前 3”；
- (b) 在第(4)款中，廢除“2”而代以“1”。

## 13. 租客要求給予新租賃

第 119A 條現予修訂 —

- (a) 在第(2)款中，廢除“7 個月，亦不早於提出要求後 6”而代以“4 個月，亦不早於提出要求後 3”；
- (b) 在第(6)款中，廢除“2”而代以“1”。

## 14. 加入條文

現加入 —

### **“119AA. 要求署長提供租賃資料**

- (1) 凡某處所的 —
  - (a) 業主已根據第 119 條發出通知以終止該處所租賃；或
  - (b) 租客已根據第 119A 條要求就該處所給予新租賃，

則該業主及租客均可於繳付財政司司長藉憲報公告釐定的費用後，用符合指明格式的申請書向署長提出申請，要求提供與該處所屬相同類別的處所的租賃資料。



(2) 署長須應根據第(1)款提出的申請提供租賃資料。

(3) 在本條中 —

“租賃資料” (tenancy information)就某一處所而言，包括在切實可行範圍內與該處所相若的任何其他處所的 —

(a) 地址、樓齡及大小；

(b) 租金；及

(c) 租賃的條款（包括租賃的生效日期）。”。

## 15. 協議重訂租賃

第 119C(2)條現予廢除，代以 —

“(2) 凡業主與租客議定授予租客將來的租賃，但 —

(a) 租金是唯一未能議定的項目；或

(b) 未能議定該租賃的條款（可包括租金），

則 —

(i) 在(a)段所述的情況下，雙方可將租金事宜交由有關方面根據第 119K 條釐定，而該條亦據此適用（但租客可在租金釐定後 1 個月內向業主送達通知書，拒絕接受該將來的租賃；假若如此，則現行租賃於租客在該通知書內述明的期間內繼續，但該期間不得超過自該通知書送達日期起計的 2 個月）；

- (ii) 在(b)段所述的情況下，雙方可將條款事宜交由審裁處裁定，而審裁處在裁定該等條款時，須考慮現行租賃的條款及一切有關情況（但租客可在裁定作出後 1 個月內向業主送達通知書，拒絕接受該將來的租賃；假若如此，則現行租賃於租客在該通知書內述明的期間內繼續，但該期間不得超過自該通知書送達日期起計的 2 個月）。”。

## 16. 審裁處命令授予新租賃

第 119D 條現予修訂 —

- (a) 在第(2)款中，在“凡”之前加入“除第(4)款另有規定外，”；
- (b) 在第(3)款中 —
  - (i) 在(a)段中 —
    - (A) 在“在”之前加入“除第(4)款另有規定外，”；
    - (B) 在第(i)節中，廢除兩度出現的“2”而代以“1”；
    - (C) 廢除第(ii)節；
  - (ii) 廢除(b)段；
- (c) 加入 —

“（4）即使就某項根據第 117(1)條提出的申請而言，第(2)或(3)款的規定不獲符合，審裁處仍可基於好的因由，受理該申請。”。

## 17. 業主對新租賃的申請作出反對

第 119E(1)條現予修訂，廢除在(a)段之前的所有字句而代以 —

“（1）業主可用下述任何理由，反對租客根據第 117(1)條提出的申請，不論該理由是否已在業主根據第 119 條或第 119A(6)條（視屬何情況而定）發出的通知書內述明 —”。

## 18. 以有意重建為理由反對申請的附加條文

第 119F 條現予修訂 —

(a) 在第(2)(a)款中 —

(i) 在“大小”之後加入“及其他用地安排”；

(ii) 在“數目的住宅”之後加入“及其他用地安排”；

(b) 在第(4)款中 —

(i) 廢除(b)段而代以 —

“（b）如處所的全部或任何部分已予出租或分租，則根據本款須向租客或分租客支付的賠償金的計算基準，與(a)段所指明者相同，猶如在該段中提述“處所”之處 —

- (i) 就租客而言，即為提述“處所”中屬有關租賃的標的但又不屬分租租賃的標的之部分一樣；
- (ii) 就分租客而言，即為提述“處所”中屬有關分租租賃的標的但又不屬任何其他分租租賃的標的之部分一樣。”；

(ii) 在(c)段中 —

- (A) 廢除“或其任何部分看似是已予”而代以“的全部或任何部分看似是已予出租或”；
- (B) 在“包括”之後加入“租客和”；
- (C) 廢除“，就處所的那部分是由分租客佔用而發出證明書”而代以“發出證明書，指明處所何部分是由租客或分租客佔用及可歸於處所該部分的應課差餉租值的款額”；

(iii) 在(d)段中 —

- (A) 在“應課差餉租值”的定義中，在“—”之前加入“（在不影響(g)段的實施的情況下）”；

(B) 加入 —

“ “處所” (premises) (在不影響(b)段的實施的情況下) 指租賃的標的物；” ；

(iv) 加入 —

“(g) 凡 —

(i) 處所的全部或任何部分已予出租或分租；或

(ii) 租賃所涉處所包含的住宅超過一個，

則該處所的應課差餉租值或處所的各项應課差餉租值（視情況所需而定），可（在第(i)節所述的情況下）以分攤或（在第(ii)節所述的情況下）以併合有關或該等有關的應課差餉租值的方式釐定，或以上述兩種方式的任何組合形式釐定。” ；

(c) 在第(5)款中，加入 —

“(ba) 在(b)(ii)段中，“處所” (premises) (在不影響(b)(i)段的實施的情況下) 指符合以下說明的處所 —

(i) 屬基於第 119E(1)條(c)段所述理由而成功反對授予新租賃的個案中的標的；及

(ii) 是處於提出該反對時的狀況。”。

## 19. 加入條文

現加入 —

### **“119FB. 述明處所的應課差餉租值和根據 第 119F(4)條就處所應支付的 賠償金的證明書**

- (1) 任何人均可向署長申請一份述明以下事項的證明書 —
  - (a) 任何處所的應課差餉租值；及
  - (b) (如基於第 119E(1)條(c)段所述理由而成功反對授予新租賃) 根據第 119F(4)條須支付的賠償金。
- (2) 根據第(1)款提出的申請須 —
  - (a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及
  - (b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。
- (3) 署長須應根據第(1)款提出的申請發出證明書。
- (4) 凡 —
  - (a) 處所的全部或任何部分已予出租或分租；或
  - (b) 租賃所涉處所包含的住宅超過一個，

則該處所的應課差餉租值或處所的各项應課差餉租值(視情況所需而定),可(在(a)段所指的情況下)以分攤或(在(b)段所指的情況下)以併合有關或該等有關的應課差餉租值的方式釐定,或以上述兩種方式的任何組合形式釐定。

(5) 就本條而言 —

“住宅”(dwelling)具有第 119F(6)條給予該詞的涵義;

“處所”(premises)具有第 119F(4)(d)條給予該詞的涵義;

“應課差餉租值”(rateable value)(在不影響第(4)款的實施的情況下)的定義如下 —

(a) 如處所在 —

(i) 根據第 119E(1)(c)條提出有關反對的當日(該日期在根據第(1)款提出的有關申請中述明);

(ii) (如有關申請沒有述明該日期)根據第(1)款提出有關申請的日期,

屬根據《差餉條例》(第 116 章)第 14 條正有效的差餉估價冊內所包括的物業單位,“應課差餉租值”指於當日載於該估價冊內的該處所的應課差餉租值(而無須顧及在該日之後對該估價冊作出的修訂或改動,即使該修訂或改動具追溯力亦然);

(b) 如屬任何其他情況,則“應課差餉租值”指倘若該處所是包括在該估價冊內,在(a)段所述日期本應載於該估價冊內的應課差餉租值或各项應課差餉租值(視情況所需而定),而署長為本條的施行而就該處所簽署的證明書,就該項或該等應課差餉租值而言,是最終和具約束力的。”。

## 20. 罰則

第 119H 條現予修訂 —

- (a) 在第(2)(a)款中，廢除“長所”而代以“長藉憲報公告”；
- (b) 廢除第(7)款。

## 21. 在租賃協議上批署

第 119L(1A)(b)條現予修訂，廢除“但須向署長繳交費用\$500”而代以“，但須向署長繳交財政司司長藉憲報公告釐定的費用”。

## 22. 租賃暫時繼續以待審裁處的裁定

第 119N 條現予修訂，加入 —

“(3) 凡第(1)款所提述的租賃若非因與第(2)款一併理解的該款即會於某日期終止，則在自該日期起至該租賃在第(1)款所提述的 3 個月的期間屆滿時終止的期間內，租客有法律責任繳付 —

- (a) 業主與租客議定的租金；或
- (b) (如雙方不能就租金達成協議) 審裁處或由審裁處委任的估值測量師所釐定的市值租金。

(4) 第 119K(2)及(3)條經所有必要的變通後適用於第(3)款並就該款而適用，一如其適用於第 119K(1)條並就該條而適用。”。

## 23. 分租租賃

第 119P(5)(b)及(6)條現予修訂，在“had been”之後加入“made”。



## 24. 法律程序

第 119S 條現予修訂 —

- (a) 在第(2)款中，廢除“51(8)”而代以“115A(10)”；
- (b) 廢除第(3)款。

## 25. 署長行使權力

第 119T 條現予修訂，加入 —

“(1A)如署長認為向任何指明人士披露根據本部取得的資料，會使該人得以或會有助該人執行以下條例委予該人的職能或行使以下條例授予該人的權力（包括權利），署長可向該人披露該等資料 —

- (a) 本條例；
- (b) 《差餉條例》（第 116 章）；或
- (c) 《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）。

(1B) 在第(1A)款中，“指明人士”（specified person)指 —

- (a) 審裁處或任何法院或裁判官；
- (b) 以公職人員身分行事的公職人員；或
- (c) 以業主身分根據第 119AA 條行事的業主，或以租客身分根據該條行事的租客。”。

## 26. 加入條文

現加入 —

## “119TA. 已交回的申報表用作證據

(1) 在審裁處、任何裁判官、區域法院、或上訴法庭席前進行的任何法律程序中，已交回的申報表可獲接納為申報表內所述事實的證據；在任何上述法律程序中，除非相反證明成立，否則一份看來是已交回的申報表的文件須推定為 —

- (a) 已交回的申報表；
- (b) 由看來是填報該申報表的人填報；及
- (c) (如該申報表看來是由某人以該申報表內所指明的身分而填報的) 由該人以該身分填報。

(2) 在第(1)款中，“已交回的申報表”(returned requisition)指 —

- (a) 根據第 119L(1)條提交的通知書；或
- (b) 以下表格或申報表 —
  - (i) 根據第 119T(1)(a)條送達某人的表格；
  - (ii) 根據《差餉條例》(第 116 章)第 5(1)(a)條送達物業單位的擁有人或佔用人的申報表；或
  - (iii) 根據《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)第 31(1)(a)條送達適用租契的承租人或物業單位的擁有人或佔用人的申報表，

而該等表格或申報表已由該人交回署長，且載有或看來是載有該人須給予署長的所有或任何詳情。”。

## 27. 取代條文

第 119V 條現予廢除，代以 —

### “119V. 侵擾

(1) 任何人如非法剝奪租客或分租客對處所的佔用，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪 —

- (a) 如屬首次定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 12 個月；
- (b) 如屬再次被定罪，可處罰款\$1,000,000 及監禁 3 年。

(2) 除第(3)款另有規定外，任何人 —

- (a) 就任何處所 —
  - (i) 作出任何刻意打擾該處所的租客或分租客或其住戶成員的安寧或舒適生活的作為；或
  - (ii) 經常截停或不提供為佔用該處所作住宅而合理所需的服務；並且
- (b) 知道或有合理理由相信該行為相當可能致使該處所的租客或分租客 —
  - (i) 放棄佔用該處所；或
  - (ii) 不就該處所而行使任何權利或追索任何補救，

該人即屬犯罪，一經循公訴程序定罪 —

(i) 如屬首次定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 12 個月；

(ii) 如屬再次被定罪，可處罰款\$1,000,000 及監禁 3 年。

(3) 任何人如證明他有合理理由作出有關作為，或有合理理由截停或不提供有關服務，即不屬犯第(2)款所訂罪行。

(4) 任何人如被裁定犯第(1)或(2)款所訂罪行，法院除可判處刑罰外，尚可命令該人 —

(a) 向有關租客或分租客支付法院認為適當的款項，作為對該租客或分租客因構成該罪行的行為而蒙受的損害、損失或不便的賠償金；

(b) 向政府繳納款項以供沒收，其數額不超過於犯罪當日，該處所在空置的情況下與該處所在前租客或前分租客管有的情況下兩者的市值差額。

(5) 在本條中 —

“處所” (premises)包括處所的部分。”。

## 28. 釋義

第 120A 條現予修訂，廢除“市值租金”、“住宅處所”、“商用處所”及“現行租金”的定義。

## 29. 適用範圍

第 121 條現予修訂 —

(a) 廢除第(4)款而代以 —

“(4) 對於租賃是否根據第(3)款而不在本部適用範圍內的爭議，須由署長應向他提出的書面申請以簡易方式作出裁定，而署長須安排將該項裁定的通知書送達提出該項申請的人。”；

(b) 加入 —

“(6) 任何人如因根據第(4)款作出的裁定而感到受屈，可在該項裁定的通知書送達後 1 個月內向審裁處就該項裁定提出上訴，而審裁處可對上訴作出其認為適當的命令。”。

### 30. 終止租賃的最短通知期限

第 122 條現予修訂 —

(a) (i) 在第(2)款中，廢除“而除第 124A 至 124C 條另有規定外，”；

(ii) 在第(3)款中，廢除“則除第 124A 至 124C 條另有規定外，”；

(b) 廢除第(4)款而代以 —

“(4) 凡任何租賃若非因第(1)款本應已終止，該租賃須按照原租賃的租金及原租賃內就按月租賃而言是適當的契諾、條件及其他條款繼續有效，直至終止租賃通知書期限屆滿為止，而如原租賃並無任何繳交租金的明訂契諾，亦無任何沒收租賃權的明訂條件，則該租賃亦須按照第 126 條所訂的隱含契諾及條件而繼續有效。”。

**31. 廢除條文**

第 124A、124B 及 124C 條現予廢除。

**32. 審裁處可就爭議作出裁決**

第 127A(b)條現予廢除。

**33. 釋義**

第 128 條現予修訂，加入 —

“ “署長” (Commissioner)指差餉物業估價署署長；” 。

**34. 應課差餉租值證明書**

第 128A 條現予修訂 —

(a) 將其重編為第 128A(1)條；

(b) 加入 —

“(2) 任何人均可向署長申請第(1)款所指的證明書。

(3) 根據第(2)款提出的申請須 —

(a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及

(b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。

(4) 署長須應根據第(2)款提出的申請發出證明書。”。

**35. 對在租期期滿後仍非法繼續佔用於應課差餉租值不超過\$100,000的處所的租客予以傳召**

第 129 條現予修訂，廢除 “\$30,000” 而代以 “\$100,000” 。

**36. 收回應課差餉租值不超過\$100,000而遭非法據用或圍佔的土地**

第 132 條現予修訂，廢除 “\$30,000” 而代以 “\$100,000” 。

**37. 加入條文**

現加入 —

**“135A. 格式**

- (1) 署長可指明根據本部使用的格式。
- (2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。
- (3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。”。

**38. 加入條文**

現加入 —

**“144. 《2001年業主與租客（綜合）（修訂）條例》  
制定後的過渡性條文等**

(1) 任何人均可向署長申請在第 II 部期滿失效前有效的第 50(10)或 53A(4)(d)條所指的證明書。

(2) 根據第(1)款提出的申請須 —

- (a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及
- (b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。

(3) 署長須應根據第(1)款提出的申請發出有關證明書。

(4) 第 119 條適用於在《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（2001 年第 號）第 12 條生效日期之前根據第 119 條發出的通知書，猶如該條例第 12 條從未生效一樣。

(5) 第 119A 條適用於在《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（2001 年第 號）第 13 條生效日期之前按照第 119A 條要求給予新租賃的要求，猶如該條例第 13 條從未生效一樣。

(6) 如業主按照《土地審裁處規則》（第 17 章，附屬法例）第 69 條在《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（2001 年第 號）第 18(b)條生效日期 —

- (a) 當日或之後反對授予新租賃，則就該項反對而言，經該條例修訂的第 119F(4)條適用；
- (b) 之前反對授予新租賃，則就該項反對而言，在該生效日期之前有效的第 119F(4)條適用。



(7) 儘管在第 II 部期滿失效前有效的第 74B 條另有規定，如業主基於在該部期滿失效前有效的第 53(2)(c)條指明的理由，而按照《土地審裁處規則》（第 17 章，附屬法例）第 68 條在《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（2001 年第 號）第 18(b)條生效日期 —

- (a) 當日或之後申請收回處所的管有的命令，則就該申請而言，經該條例修訂的第 119F(4)條適用；
- (b) 之前申請收回處所的管有的命令，則就該申請而言，在該生效日期之前有效的第 119F(4)條適用。

(8) 為免生疑問，現宣布：除本條其他條文另有規定外，《釋義及通則條例》（第 1 章）第 23 條適用於本條例任何一部的期滿失效（包括該部中任何一項或多項條文的期滿失效），一如其適用於整條條例或條例部分的廢除。”。

### **39. 相應及其他修訂**

附表所指明的成文法則，按附表所列的方式修訂。

附表

[ 第 39 條 ]

相應及其他修訂

#### **《高等法院條例》**

##### **1. 對因欠交租金而藉訴訟沒收租賃權的濟助**

《高等法院條例》（第 4 章）第 21F 條現予修訂 —

- (a) 在第(3)款中，廢除“4 星期”而代以“7 日”；
- (b) 加入 —

“(3A)房屋局局長可藉憲報公告修訂第(3)款指明的日數，以其他日數取代該日數。”。

## 《土地審裁處條例》

### 2. 審裁處的司法管轄權

《土地審裁處條例》(第 17 章)第 8 條現予修訂 —

- (a) 在第(7)款中，廢除“、藉《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)”而代以“(包括根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)先前的第 52A 條或該條例第 117 條作出的退回租賃)、藉該條例”；
- (b) 在第(8)款中 —
  - (i) 廢除“，以及”而代以頓號；
  - (ii) 在句號之前加入“，以及處置租客或分租客遺留在有關處所的任何財物的命令”。

### 3. 審裁處的常規及程序

第 10(2)條現予修訂 —

- (a) 在(c)段中，廢除末處的“及”；

- (b) 在(d)段中 —
  - (i) 廢除第(i)節而代以 —
    - “(i) 任何通知的發出（不論該通知是否與任何法律程序有關）；”；
  - (ii) 在第(ii)節中，廢除“或”；
  - (iii) 在第(iii)節中，廢除句號而代以“；及”；
- (c) 加入 —
  - “(e) 基於好的因由而縮短《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第119(2)、119A(2)或119D(3)(a)(i)條指明的任何期間。”。

#### 4. 決定的覆核

第11A條現予修訂，加入 —

“(5) 凡 —

- (a) （除第(6)款另有規定外）某項決定是另一宗覆核的標的，或該項決定是根據本條將審裁處另一項決定作廢或推翻或是根據本條更改或確認審裁處另一項決定的，審裁處不得就該項決定行使其覆核決定的權力；或
- (b) 任何一方已藉上訴或其他方式展開法律程序以質疑某項決定，則除非該等法律程序已遭放棄，否則審裁處不得就該項決定行使其覆核決定的權力。

(6) 第(5)(a)款不適用於審裁處根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)先前的第4(7)(a)或53A(2)條或該條例第119F(2)條作出的決定。”。

## 5. 訟費

第12(1)條現予修訂，廢除在“須以”之後的所有字句而代以 —

“下述命令的附表所列的多個訟費收費表中任何一個為基準而予以評定 —

- (a) 《高等法院規則》(第4章, 附屬法例)第62號命令; 或
- (b) 《區域法院規則》(第336章, 附屬法例)第62號命令。”。

### 《土地審裁處規則》

## 6. 在無反對的情況下作出的命令

《土地審裁處規則》(第17章, 附屬法例)現予修訂，廢除第15(1)、(2)、(3)及(4)條而代以 —

“(1) 如申請人為以下事項申請命令 —

- (a) 收回管有權或強迫離開; 或
- (b) 租金、中間收益或任何其他經算定的索求款項，

而該申請的答辯人及其他答辯人(如有的話)均沒有提交反對通知書，則該申請人可 —

- (i) 向審裁處申請按首述的申請所要求的條款作出判答辯人敗訴的命令及就訟費申請作出命令；並
  - (ii) 針對其他答辯人（如有的話）繼續進行有關訴訟。
- (2) 要求依據第(1)款在無反對的情況下作出命令的申請須 —
- (a) 以書面向司法常務官提出；並
  - (b) （如該申請（不論是全部或部分）關乎中間收益）附有證明所申索的收益數額的證據。
- (3) 除第(4A)款另有規定外，司法常務官應根據第(1)款提出的申請並在審核附於該申請的證據（如有的話）後，可在原訴申請書上加簽，註明按申請書上所要求的條款作出一項判申請人勝訴兼得訟費（如有的話）的命令，藉以安排將該命令予以登錄。
- (4) 凡有多於一名答辯人，則在收回管有權的命令已針對每名答辯人而登錄之前，根據本條作出的收回管有權的命令，不得針對任何答辯人強制執行。
- (4A) 司法常務官如認為合適，可將根據第(1)款提出的申請轉交庭長或法官，而庭長或法官可就該申請作出為在該申請中達致公正而需作出的命令。”。

## 7. 修訂副標題

在第 74 條之前的副標題現予修訂，在“第 II”之後加入“及 V”。

## 8. 上訴通知書

第 74 條現予修訂，加入 —

“(3A)根據條例第 121(6)條提出的法律程序，須藉上訴人向司法常務官提交實質上與表格 36 相符的上訴通知書而展開。”。

## 9. 表格

附表現予修訂，加入 —

“表格 36

[ 第 74(3A)條 ]

針對差餉物業估價署署長就租賃是否不在  
《業主與租客（綜合）條例》第 V 部適用  
範圍內所作裁定而向土地審裁處  
提出上訴的通知書

依據第 121(6)條

上訴人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

上訴人現針對差餉物業估價署署長就依據第 121(4)條提出的申請裁定租賃是否根據第 121(3)條而不在第 V 部適用範圍內的裁定而提出上訴。有關租賃涉及的處所稱為 -----

(處所的描述)

-----。

現附上差餉物業估價署署長發出的通知書副本，上訴所針對的裁定已在其中列明。

上訴的理由是：(在此處簡述上訴的理由)

上訴人亦申請作出關於訟費的命令。

上訴人的送達地址：

日期：.....年.....月.....日

-----  
(由上訴人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
  2. 答辯人。
  3. 差餉物業估價署署長。
  4. (請加上其他需予送達的人)。

註： 你如擬反對此項上訴，必須於本通知書送達之日後 14 天內親往土地審裁處登記處，並以表格 7 提交反對通知書。”。

### 《差餉條例》

#### 10. 署長的一般權力

《差餉條例》(第 116 章)第 5 條現予修訂，加入 —

“(1A)如署長認為向任何指明人士披露根據本條例取得的資料，會使該人得以或會有助該人執行以下條例委予該人的職能或行使以下條例授予該人的權力（包括權利），則署長可向該人披露該等資料 —

- (a) 本條例；
- (b) 《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）；或
- (c) 《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）。

(1B) 在第(1A)款中，“指明人士”（specified person)指 —

- (a) 根據《土地審裁處條例》（第 17 章）設立的土地審裁處或任何法院或裁判官；
- (b) 以公職人員身分行事的公職人員；或
- (c) 以業主身分根據《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 119AA 條行事的業主，或以租客身分根據該條行事的租客。”。

## 11. 已交回的申報表用作證據

第 6A(2)條現予廢除，代以 —

“(2) 在第(1)款中，“已交回的申報表”（returned requisition)指 —

- (a) 根據第 5(1)(a)條送達物業單位的擁有人或佔用人的申報表；
- (b) 根據《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 119L(1)條向署長提交的通知書，或根據該條例第 119T(1)(a)條送達某人的表格；或



- (c) 根據《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）第 31(1)(a) 條送達適用租契的承租人或物業單位的擁有人或佔用人的申報表，

而該等申報表、通知書或表格已由該人交回署長，且載有或看來是載有該人須給予署長的所有詳情或任何詳情。”。

### 《區域法院條例》

#### 12. 對因欠交租金而藉訴訟沒收租賃權的濟助

《區域法院條例》（第 336 章）第 69 條現予修訂 —

- (a) 在第(3)款中，廢除“4 個星期”而代以“7 日”；
- (b) 加入 —

“(3A)房屋局局長可藉憲報公告修訂第(3)款指明的日數，以其他日數取代該日數。”。

### 《地租（評估及徵收）條例》

#### 13. 估價署長的一般權力

《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）第 31 條現予修訂，加入 —

“(1A)如估價署長認為向任何指明人士披露根據本條例取得的資料，會使該人得以或會有助該人執行以下條例委予該人的職能或行使以下條例授予該人的權力（包括權利），則估價署長可向該人披露該等資料 —

- (a) 本條例；
- (b) 《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）；或

(c) 《差餉條例》(第 116 章)。

(1B) 在第(1A)款中，“指明人士”(specified person)指 —

- (a) 根據《土地審裁處條例》(第 17 章)設立的土地審裁處或任何法院或裁判官；
- (b) 以公職人員身分行事的公職人員；或
- (c) 以業主身分根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 119AA 條行事的業主，或以租客身分根據該條行事的租客。”。

#### 14. 已交回的申報表用作證據

第 39 條現予修訂 —

- (a) 將其重編為第 39(1)條；
- (b) 加入 —

“(2) 在第(1)款中，“已交回的申報表”(returned requisition)除包括第 2 條所指的已交回的申報表之外，亦包括 —

- (a) 根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 119L(1)條向署長提交的通知書或根據該條例第 119T(1)(a)條送達某人的表格；及

- (b) 根據《差餉條例》(第 116 章)第 5(1)(a)條送達物業單位的擁有人或佔用人的申報表，

而該等通知書、表格或申報表已由該人交回估價署長，且載有或看來是載有該人須給予估價署長的所有詳情或任何詳情。”。

### 《中華基督教會合一堂法團條例》

#### 15. 法團的權力

《中華基督教會合一堂法團條例》(第 1027 章)第 4(j)條現予修訂，廢除“豁除令，以及同意和支付租務”而代以“命令，以及同意和支付該條例所指的”。

### 《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》

#### 16. 法團的權力

《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》(第 1133 章)第 4(i)條現予修訂，廢除“豁除令，以及同意和支付租務”而代以“命令，以及同意和支付該條例所指的”。

### 摘要說明

本條例草案旨在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(“該條例”)，以

- (a) 就差餉物業估價署署長(“署長”)發出的某些證明書收取費用(草案第 3 及 34 條及草案第 38 條中新訂的第 144(1)、(2)及(3)條)；

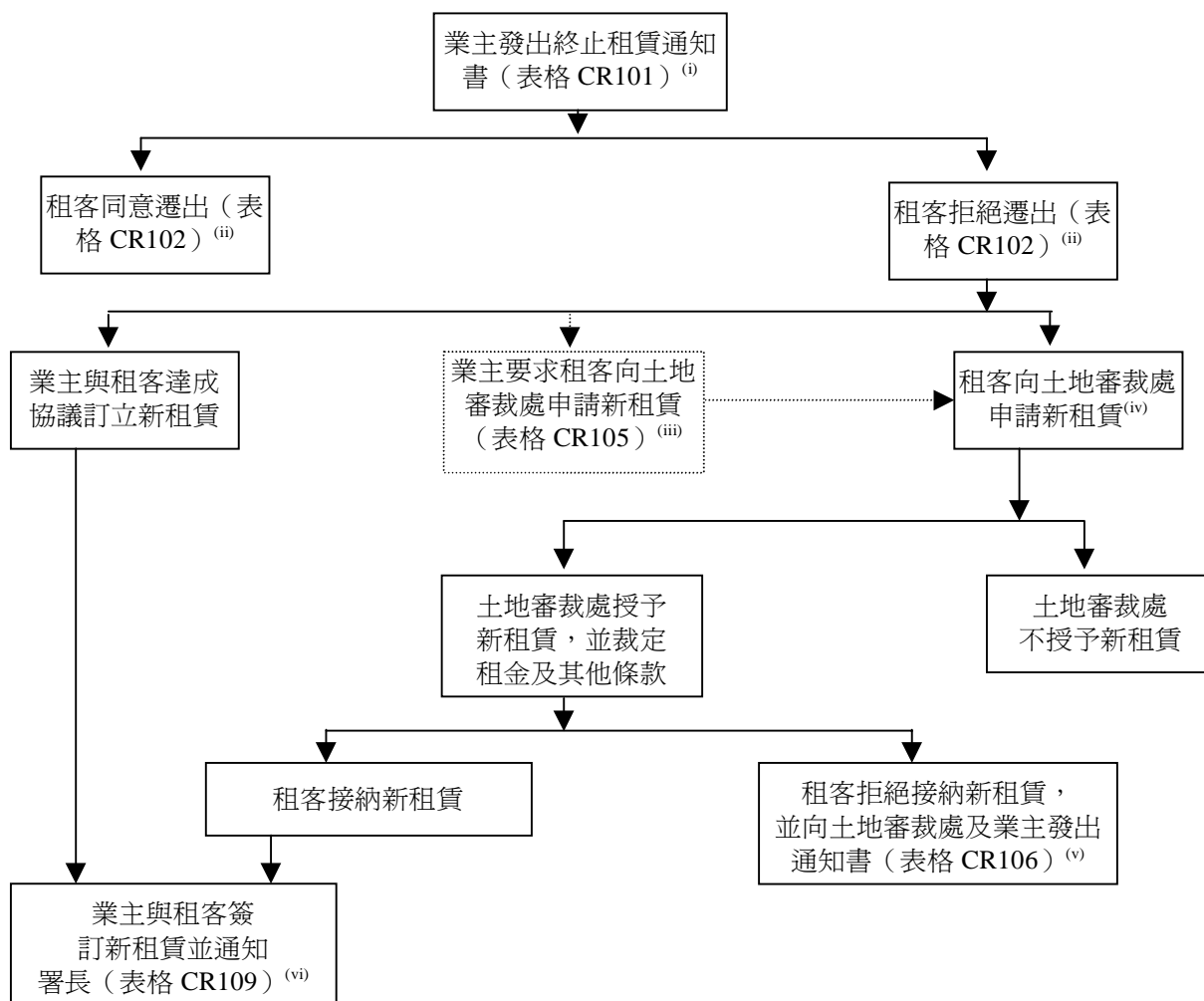
- (b) 取替已過時不用的術語（草案第 4 及 6 條）；
- (c) 將可藉精簡程序收回管有的處所的應課差餉租值的最高限額，由 \$30,000 增加至 \$100,000（草案第 5、35 及 36 條）；
- (d) 將修改附表 4 及 5 的權力由行政長官會同行政會議轉予房屋局局長（草案第 7 條）；
- (e) 賦權署長指明根據第 III 部使用的格式（草案第 8 條）；
- (f) 闡明財政司司長須藉憲報公告釐定費用（草案第 9、10、20(a)及 21 條）；
- (g) 規定根據第 116(4A)條提出的申請須“以指明的格式”提出(草案第 10 條)；
- (h) 在第 IV 部適用的每一租賃中，均隱含有在到期日即繳交租金的契諾，和自到期日起計的 15 天內未有繳交租金即可沒收租賃權的條件（草案第 11 條）；
- (i) 將送達終止租賃通知書，或要求給予新租賃的通知書的法定期限縮短（草案第 12 及 13 條）；
- (j) 賦權署長向終止租賃的業主和尋求給予新租賃的租客提供租賃資料（草案第 14 條）；
- (k) 賦權土地審裁處（“審裁處”）在業主與租客未能議定將來的租賃的條款時裁定該租賃的條款（草案第 15 條）；
- (l) 賦權審裁處在即使根據第 117(1)條提出的新租賃申請不符合第 119D(2)或(3)條的規定的情況下，仍可受理該項申請（草案第 16 條）；

- (m) 賦權業主在即使未有在根據第 119 或 119A(6)條發出的通知書內述明第 119E(1)條所指明的理由的情況下，仍可以該等理由反對根據第 117(1)條提出的新租賃申請（草案第 17 條）；
- (n) 規定在審裁處已作出管有命令以重新發展的情況下，發展人須遵照向審裁處提交的重新發展的圖則辦理，而不論該等新建築物是否作住宅用途（草案第 18(a)條）；
- (o) 修訂第 119F(4)條的條文，指明在重建處所的情況下應支付予受影響的租客及分租客的賠償金（草案第 18(b)條）；
- (p) 闡明第 119F(5)(b)條中“處所”一詞的涵義（特別是在重新發展的條件有所違反及“舊有”處所已遭拆卸的情況下）（草案第 18(c)條）；
- (q) 引入新條文（草案第 19 條中新訂的第 119FB 條），賦權署長發出證明書，述明處所的應課差餉租值，以及如審裁處作出若干命令的話，根據第 119F(4)條應支付予租客的賠償金（草案第 18(b)條）；
- (r) 廢除條文，確保該條例與《基本法》中有關人權的條文一致（草案第 20(b)條）；
- (s) 將一項參照第 119M(4)條為基礎的條文引入第 119N 條，為第 119N 條所指明的 3 個月暫時期間（有關租賃將於該段期間終結時終止）須支付的租金的計算作出規定（草案第 22 條）；
- (t) 就第 119P(5)(b)及(6)及 119S 條的草擬作出輕微修訂（草案第 23 及 24 條）；

- (u) 闡明署長如披露根據該條例取得的資料，會使指明的人（包括審裁處）得以或會有助該人執行根據該條例、《差餉條例》（第 116 章）或《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）委予該人的職能，或行使該等條例授予該人的權力，則署長有權如此行事（草案第 25 條）。《差餉條例》（第 116 章）及《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）也加入了相類條文（草案附表的第 10 及 13 條）；
- (v) 就根據該條例、《差餉條例》（第 116 章）及《地租（評估及徵收）條例》（第 515 章）交回署長的通知書、表格或申報表而引入證據條文（草案第 26 條及草案附表的第 11 及 14 條）；
- (w) 廢除及取代關於租客遭人（不論是業主或其他人）侵擾的條文，以進一步確保租客安寧佔用其處所的權利不受打擾（草案第 27 條中新訂的第 119V 條）；
- (x) 廢除條文，以使商業處所的所有租賃在第 V 部下在終止通知方面須遵守相同的規定（草案第 28、30、31 及 32 條）；
- (y) 訂立條文，使因署長就某項租賃是否根據第 121(3)條獲豁免一事所作的裁定而感到受屈的人，可向審裁處提出上訴（草案第 29 條）；
- (z) 賦權署長指明根據第 VI 部使用的格式（草案第 37 條）；及
- (za) 訂定過渡性條文（草案第 38 條中新訂的第 144(4)至(7)條），以及對《土地審裁處條例》（第 17 章）及《土地審裁處規則》（第 17 章，附屬法例）作出相應修訂（草案附表的第 2、3、4、7、8 及 9 條）。

2. 本條例草案亦對《高等法院條例》（第 4 章）第 21F 條及《區域法院條例》（第 336 章）第 69 條作出修訂，使緊隨管有命令的強制性濟助期由 4 個星期減至 7 日（草案附表的第 1 及 12 條）。

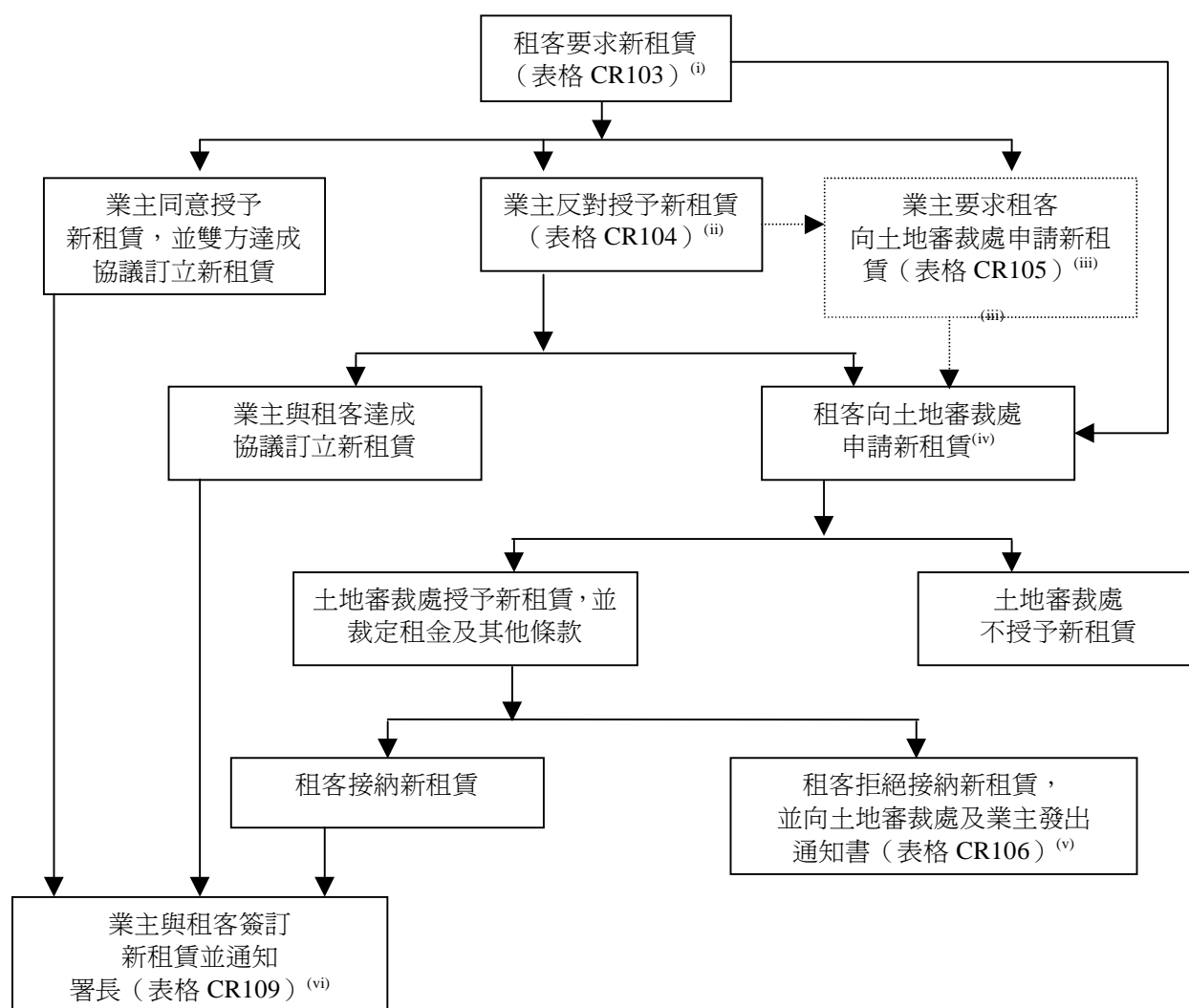
根據業主與租客 (綜合) 條例第 IV 部重訂新租賃 — 由業主採取主動的程序



註釋：

	現行	建議
(i)	必須於通知書上所載的終止租賃日期前最少 6 個月發出, 但最多不能超過 7 個月。	最少 3 個月, 但最多不超過 4 個月。
(ii)	必須於接獲表格 CR101 後 2 個月內發出。	1 個月內。
(iii)	不可於表格 CR101 發出日期 2 個月內發出。	取消表格 CR105。
(iv)	必須於表格 CR105 發出日期 2 個月內或表格 CR101 所載的終止租賃日期前提出, 兩者以較早的期限為準。	在接獲表格 CR101 1 個月後及在此表格上所載的終止租賃日期前提出。
(v)	必須於土地審裁處作出裁定後 1 個月內發出。	不變。
(vi)	必須於簽訂新租賃後 1 個月內發出。	不變。

根據業主與租客 (綜合) 條例第 IV 部重訂新租賃 — 由租客採取主動的程序



註釋：

現行

建議

- |       |  |                          |
|-------|--|--------------------------|
| (i)   | 新租賃的生效日期必須在表格 CR103 發出日期 6~7 個月內。                            | 3~4 個月內。                 |
| (ii)  | 必須於接獲表格 CR103 後 2 個月內發出。                                     | 1 個月內。                   |
| (iii) | 不可於表格 CR103 發出日期 2 個月內發出。                                    | 取消表格 CR105。              |
| (iv)  | 必須於提出要求 2 個月後申請，並於表格 CR105 發出日期 2 個月內或新租賃生效日期前申請，以較早的一個期限為準。 | 在提出要求 1 個月後及在新租賃生效日期前申請。 |
| (v)   | 必須於土地審裁處作出裁定後 1 個月內發出。                                       | 不變。                      |
| (vi)  | 必須於簽訂新租賃後 1 個月內發出。   | 不變。                      |



分間出租的處所，現行及建議的賠償計算方法比較：

一個住宅單位，其應課差餉租值為 96,000 元（月租 8,000 元），根據現行條例的規定，重建賠償金額將會是 456,000 元，計算方法如下：

$$\$456,000 = \$30,000 \times 7 + \$30,000 \times 5 + \$30,000 \times 3 + \$6,000 \times 1$$

若上述住宅單位分間成四個出租部份，而每個出租部份的分攤應課差餉租值如下表所列。根據現行及建議下的計算方法，它的重建賠償金將會：

<u>出租部份</u>	<u>分攤的 應課差餉 租值（元）</u>	<u>月租 （元）</u>	<u>現行的賠償 金額（元）<sup>(i)</sup></u>	<u>建議下的賠償 金額（元）<sup>(ii)</sup></u>	<u>升幅(%)</u>
A	12,000	1,000	57,000	84,000	(+47%)
B	18,000	1,500	85,500	126,000	(+47%)
C	30,000	2,500	142,500	210,000	(+47%)
D	36,000	3,000	171,000	240,000	(+40%)
合計	96,000	8,000	456,000	660,000	(+45%)

註釋：

(i) 現行的計算方法，是以分攤賠償金額為基礎：

A 部份 12,000 元 ÷ 96,000 元 × 456,000 元 = 57,000 元  
 B 部份 18,000 元 ÷ 96,000 元 × 456,000 元 = 85,500 元  
 C 部份 30,000 元 ÷ 96,000 元 × 456,000 元 = 142,500 元  
 D 部份 36,000 元 ÷ 96,000 元 × 456,000 元 = 171,000 元

(ii) 建議下的計算方法，是以分攤應課差餉租值為基礎：

A 部份 12,000 元 × 7 = 84,000 元  
 B 部份 18,000 元 × 7 = 126,000 元  
 C 部份 30,000 元 × 7 = 210,000 元  
 D 部份 30,000 元 × 7 + 6,000 元 × 5 = 240,000 元