

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1944/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/14/00/2

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》 委員會第四次會議的紀要

日 期：2002年5月17日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室B

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
涂謹申議員
許長青議員, JP
陳鑑林議員
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員
劉炳章議員

缺席委員：馮檢基議員

出席公職人員：房屋局

首席助理局長
曾愛蓮女士

助理局長
黎細明女士

律政司

高級助理法律草擬專員
霍思先生

政府律師
張美寶女士

差餉物業估價署

副署長
黃振韶先生, JP

署理助理署長(租務管制及專責事務)
蕭權生先生

首席物業測量師
林健夏先生

高級租務主任
陳國藩先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠女士

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1723/01-02號文件—— 2002年4月19日會議的紀要)

2002年4月19日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

房屋局於2001年6月發出的立法會參考資料摘要(檔號: HB(CR)7/5/1)

立法會LS108/00-01號文件 ——	2001年6月18日的法律事務部報告
立法會CB(1)416/01-02號文件附錄III ——	已標明有關修訂的條例草案文本
立法會CB(1)416/01-02號文件附錄VI ——	當值議員在2001年7月13日會見香港業主會後作出轉介的便箋
立法會CB(1)1196/01-02(01)號文件 ——	就2001年11月29日會議討論事項採取的跟進行動一覽表
立法會CB(1)1196/01-02(02)號文件 ——	政府當局對立法會CB(1)1196/01-02(01)號文件的回應

立法會CB(1)1522/01-02號文件	——	香港業主會會員提供的個案研究資料
立法會CB(1)1528/01-02(01)號文件	——	地產代理聯會有限公司提交的意見書
立法會CB(1)1528/01-02(02)號文件	——	地產代理監管局提交的意見書
立法會CB(1)1528/01-02(03)號文件	——	香港大律師公會提交的意見書
立法會CB(1)1528/01-02(04)號文件	——	香港律師會提交的意見書
立法會CB(1)1528/01-02(05)號文件	——	就2002年3月6日會議討論事項採取的跟進行動一覽表
立法會CB(1)1528/01-02(06)號文件	——	政府當局對立法會CB(1)1528/01-02(05)號文件的回應
立法會CB(1)1549/01-02(01)號文件	——	香港業主會提交的意見書，以及若干個別業主就其對條例草案的關注所提交的函件
立法會CB(1)1585/01-02號文件	——	香港大律師公會梅茂勤先生發出的函件，提供有關法庭可根據刑事法條文命令終止租賃的補充資料
立法會CB(1)1683/01-02(01)號文件	——	地產代理聯會有限公司提交的意見書
立法會CB(1)1683/01-02(02)號文件	——	立法會議員於2002年1月10日與元朗區議會舉行的會議的紀要摘錄
立法會CB(1)1744/01-02(01)號文件	——	就2002年4月19日會議討論事項採取的跟進行動一覽表
立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件	——	政府當局對立法會CB(1)1744/01-02(01)號文件的回應

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

3. 委員要求政府當局 ——

(a) 提供警方處理業主與租客之間糾紛的內部指引；

- (b) 考慮在條例草案內加入條文，強制規定租客須向業主提供其姓名、職業、薪金及以往租賃紀錄等個人資料，並就擬議規定會否抵觸《個人資料(私隱)條例》(第486章)諮詢法律意見；
- (c) 若租客不提交反對通知書，可容許業主在當局審批收回樓宇令的同時，申請管有令狀，以期進一步縮短收回處所的時間；
- (d) 澄清法庭是否有慣例規定業主若未能在4星期的濟助期限屆滿當日申請管有令狀，須多等4星期；
- (e) 提供有關海外國家特快收回處所制度的資料；
- (f) 與地政總署、消費者委員會、香港律師會及地產代理監管局聯繫，以期制訂租約的標準條款，保障業主及租客雙方的利益；並考慮加入標準條款，訂明業主若有合理理由(如收到屋宇署的修葺通知而須察看單位是否有違例建築工程等)，可進入出租處所內；
- (g) 制訂清晰指引，說明收回處所後應以何方式處置租客遺留在處所內的財物，並澄清有關的處置方式會否影響執達主任執行出售該等財物的職務；
- (h) 考慮對因業主於租金到期後15日內仍未收到租金並採取了沒收租賃權程序才繳交欠租的租客，最多只就沒收租賃權給予兩次濟助；
- (i) 防止非法迫遷，考慮規定業主必須確保其僱用的代理不會以侵擾行為迫使租客遷出，同時規定涉及此等行為的代理須負上刑事責任；及
- (j) 保障業主，尤其在重建個案中，因發展商的侵擾行為而被迫將物業售予發展商的業主。

4. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
2002年6月7日

**《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
委員會會議過程**

日期：2002年5月17日(星期五)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室B

時間	發言者	主題	需要採取行動
000000 - 000320	主席	確認通過2002年4月19日會議的紀要(立法會CB(1)1723/01-02號文件),並討論政府當局對2002年4月19日會議上所提關注事項的回應(立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件)	
000320 - 000324	政府當局	事項2 —— 認真考慮規定蓄意向業主提供虛假資料的租客負上刑事責任是否可行	
000324 - 000336	主席	同上	
000336 - 000348	政府當局	同上	
000348 - 000406	主席	同上	
000406 - 000413	政府當局	政府當局一直有就如何處理租賃糾紛與警方聯絡	
000413 - 000424	主席	同上	
000424 - 000613	政府當局	同上	
000613 - 000618	主席	同上	
000618 - 000659	政府當局	同上	
000659 - 000732	譚耀宗議員	須為前線警務人員就如何處理租賃糾紛提供清晰指引	
000732 - 000735	政府當局	同上	
000735 - 000823	主席	與警方保持接觸的程度及行動進展	
000823 - 000836	政府當局	同上	
000836 - 000841	主席	同上	
000841 - 000952	政府當局	與警方保持適當的接觸程度。警方已訂有如何處理業主與租客間糾紛的內部指引	
000952 - 000959	主席	同上	委員要求政府當局提供警方處理業主與租客間糾紛的內部指引

000959 - 001005	政府當局	與警方保持適當的接觸程度。警方已訂有如何處理業主與租客間糾紛的內部指引	
001005 - 001031	主席	同上	
001031 - 001045	譚耀宗議員	同上	
001045 - 001109	主席	立法會或備有《警察通例》	
001109 - 001307	田北俊議員	租客為求租到住所而提供虛假資料。關注到要求租客提供個人資料會違反《個人資料(私隱)條例》(“《私隱條例》”)	
001307 - 001543	政府當局	《盜竊罪條例》第16A條足可處理蓄意提供虛假資料的租客。業主可考慮向提供虛假資料的租客提出民事訴訟	
001543 - 001743	田北俊議員	由業主採取民事訴訟並不實際。政府當局應徵詢法律意見，看可要求租客提供何等資料類別而不會違反《私隱條例》。規定租客須就提供虛假資料負上刑事責任會有阻嚇作用	
001743 - 001802	主席	同上	
001802 - 001826	田北俊議員	同上	
001826 - 001901	政府當局	同上	
001901 - 001920	陳偉業議員	強制規定租客必須提供個人資料會否違反《私隱條例》	
001920 - 001924	政府當局	同上	
001924 - 001935	主席	要求租客提供資料本身並不侵犯個人私隱，但透露有關資料便屬侵犯個人私隱	
001935 - 001950	陳偉業議員	同上	
001950 - 002008	政府當局	同上	
002008 - 002059	主席	同上	
002059 - 002133	陳偉業議員	同上	
002133 - 002137	主席	同上	
002137 - 002306	陳偉業議員	同上	
002306 - 002312	主席	同上	
002312 - 002408	譚耀宗議員	同上	
002408 - 002426	主席	同上	
002426 - 002447	政府當局	須決定要求租客提供的資料類別	
002447 - 002507	陳偉業議員	租客向業主提供的資料應包括其姓名、職業、薪金及以往租賃紀錄	

002507 - 002536	主席	租客向業主提供的資料應包括其姓名、職業、薪金及以往租賃紀錄	委員要求政府當局考慮在條例草案加入條文，強制規定租客須向業主提供其姓名、職業、薪金及以往租賃紀錄等個人資料，並就擬議規定會否抵觸《個人資料(私隱)條例》(第486章)諮詢法律意見
002536 - 002613	政府當局	事項3 —— 考慮進一步精簡收樓程序	
002613 - 002623	主席	同上	
002623 - 002639	政府當局	同上	
002639 - 002814	田北俊議員	須考慮同時進行多個步驟，以期進一步精簡收樓程序	
002814 - 003003	政府當局	業主與租客的利益應同樣受到保障	
003003 - 003006	田北俊議員	應考慮修改法例，以精簡程序	
003006 - 003059	主席	增聘執達主任或會有助加快收樓程序	
003059 - 003126	譚耀宗議員	同上	
003126 - 003153	主席	同上	
003153 - 003228	田北俊議員	同上	
003228 - 003240	主席	同上	
003240 - 003519	政府當局	解釋土地審裁處處理收回處所的時限(請參考立法會CB(1)1528/01-02(06)號文件第6項)	
003519 - 003546	田北俊議員	同上	
003546 - 003602	政府當局	據司法機構政務長表示，同時採取數個步驟會浪費資源，反而延長候審時間	
003602 - 003726	田北俊議員	要求有關海外國家特快收回處所制度的資料；於14日前發出聆訊通知書的時限可否縮短	委員要求政府當局提供有關海外國家特快收回處所制度的資料
003726 - 003745	政府當局	同上	
003745 - 003800	主席	土地審裁處處理收回處所的時間	
003800 - 003816	政府當局	同上	
003816 - 003832	主席	同上	
003832 - 003839	田北俊議員	同上	
003839 - 003933	政府當局	解釋土地審裁處處理收回處所的時限	
003933 - 003942	主席	同上	

003942 - 003953	政府當局	解釋土地審裁處處理收回處所的時限	
003953 - 003959	主席	同上	
003959 - 004016	政府當局	同上	
004016 - 004030	主席	同上	
004030 - 004203	政府當局	同上	
004203 - 004210	主席	同上	
004210 - 004221	政府當局	同上	
004221 - 004225	主席	同上	
004225 - 004230	政府當局	同上	
004230 - 004258	陳偉業議員	同上	
004258 - 004331	主席	同上	
004331 - 004402	政府當局	同上	
004402 - 004540	陳偉業議員	若租客不提出反對，容許業主在當局審批收回樓宇令的同時，申請管有令狀，能否加快收樓程序	
004540 - 004632	政府當局	同上	
004632 - 004648	陳偉業議員	同上	
004648 - 004653	政府當局	同上	
004653 - 004703	陳偉業議員	同上	
004703 - 004730	政府當局	同上	
004730 - 004755	陳偉業議員	同上	
004755 - 004811	政府當局	若業主獲准在申請收回樓宇期間申請排期聆訊，結果卻是租客不提出反對，但由於法庭難以在騰空的時段安排其他聆訊，以致浪費資源	
004811 - 004830	陳偉業議員	同上	
004830 - 004849	政府當局	同上	
004849 - 004902	陳偉業議員	業主若獲准在申請收樓時申請排期聆訊，不論日後有否舉行聆訊，業主仍須支付法庭費用	
004902 - 004930	政府當局	同上	
004930 - 004939	陳偉業議員	同上	
004939 - 005004	政府當局	同上	
005004 - 005019	陳偉業議員	同上	
005019 - 005122	田北俊議員	法庭是否有慣例規定業主若未能在4星期的濟助期限屆滿當日申請管有令狀，便須多等4星期	委員要求政府當局澄清法庭是否有慣例，規定業主若未能在4星期的濟助期限屆滿當日申請管有令狀，便須多等4星期

005122 - 005320	政府當局	參考台灣的收樓程序	
005320 - 005416	陳偉業議員	須考慮可如何進一步精簡無人提出反對的個案	
005416 - 005514	主席	可考慮縮短執行程序而非申請程序	
005514 - 005631	陳偉業議員	應考慮如無人提出反對，容許業主在當局審批收回樓宇令的同時，申請管有令狀，以加快處理有關個案	委員要求政府當局考慮，如無人提交反對通知書，容許業主在當局審批收回樓宇令的同時，申請管有令狀，以期進一步縮短收回處所的時間
005631 - 005702	政府當局	須將法院命令通知書以郵遞送達，以確保分租客獲得通知	
005702 - 005722	陳偉業議員	應以申請收樓通知書的方式通知分租客	
005722 - 005732	政府當局	同上	
005732 - 005848	陳偉業議員	同上	
005848 - 005906	主席	同上	
005906 - 005939	政府當局	同上	
005939 - 010021	陳偉業議員	同上	
010021 - 010103	政府當局	事項4 —— 考慮提供租約標準條款範本，供有關各方參考	
010103 - 010140	主席	同上	
010140 - 010214	陳偉業議員	應參考公契，當中載有地政總署及香港律師會訂定的標準條款	
010214 - 010235	主席	同上	
010235 - 010246	陳偉業議員	同上	
010246 - 010331	政府當局	租約有欠明確會導致租賃問題；地產代理監管局須考慮可否訂定租約標準條款	
010331 - 010342	主席	同上	
010342 - 010405	陳偉業議員	訂定租約標準條款可確保業主及租客雙方的利益皆受保障	
010405 - 010417	政府當局	同上	
010417 - 010646	劉炳章議員	應考慮加入標準條款，訂明業主若有合理理由(如收到屋宇署的修葺通知須察看單位是否有違例建築工程等)，可進入出租處所內	
010646 - 010648	政府當局	同上	

010648 - 010731	主席	應考慮加入標準條款，訂明業主若有合理理由(如收到屋宇署的修葺通知須察看單位是否有違例建築工程等)，可進入出租處所內	委員要求政府當局與地政總署、消費者委員會、香港律師會及地產代理監管局聯繫，以期制訂租約的標準條款，保障業主及租客雙方的利益；並考慮加入標準條款，訂明業主若有合理理由(如收到屋宇署的修葺通知須察看單位是否有違例建築工程等)，可進入出租處所內
010731 - 010739	政府當局	事項5 —— 考慮為採取扣押財物程序後仍未能追回欠租的業主提供特快的收樓途徑	
010739 - 010816	主席	同上	
010816 - 010832	陳偉業議員	扣押財物程序可否與收樓程序合併	
010832 - 010928	政府當局	扣押財物程序在區域法院執行而收樓程序則在土地審裁處執行。兩者涉及不同法律程序，不能合併	
010928 - 010955	主席	既然欠租亦可透過收樓程序追討，為何須採取扣押財物程序	
010955 - 011209	政府當局	將不同程序合併不切實際。不宜另設特別的收回處所途徑，幫助未能在扣押財物程序中收回欠租的業主	
011209 - 011308	陳偉業議員	同上	
011308 - 011438	政府當局	為追索商業處所欠租而扣押檢取財物，是普遍做法	
011438 - 011534	主席	同上	
011534 - 011624	政府當局	事項6 —— 考慮規定租客在業主收回處所後指定期限內搬走其財物，並考慮將無人認領的財物存放在公眾貨倉	
011624 - 011637	陳鑑林議員	有否就遺留在空置處所內的無人認領財物應如何處理發出命令	
011637 - 011643	政府當局	根據條例草案條文，土地審裁處獲授權就如何處置租客未有認領的財物發出命令	
011643 - 011732	劉炳章議員	同上	
011732 - 011756	政府當局	業主可向土地審裁處申請就如何處置租客遺下的財物發出命令	
011756 - 011809	劉炳章議員	同上	
011809 - 011824	政府當局	同上	

011824 - 011852	主席	有關處置財物的命令讓業主可自行處置無人認領的財物	
011852 - 011929	陳鑑林議員	有關處置財物的命令須清楚訂明有關規定	
011929 - 012119	政府當局	土地審裁處提出有關發出處置財物的命令的擬議授權條文。業主可於申請收樓時申請有關命令	
012119 - 012200	陳偉業議員	現時由執達主任執行的處置安排與擬議由土地審裁處發出處置命令的安排兩者間的分別	
012200 - 012312	主席	關注到若業主在申請處置命令時並不知悉無人認領財物的價值，處置該等財物時可能出現糾紛	
012312 - 012350	陳偉業議員	同上	
012350 - 012413	政府當局	同上	
012413 - 012434	陳偉業議員	同上	
012434 - 012521	主席	同上	
012521 - 012529	陳偉業議員	同上	
012529 - 012634	主席	同上	委員要求政府當局訂定清晰指引，說明應如何處置在收回處所後仍遺留在處所內的租客財物，並澄清有關處置方式會否影響執達主任執行出售該等財物的職務
012634 - 012937	政府當局	就香港大律師公會(“大律師公會”)意見書所作的回覆(立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件附件A) 1. 縮短自動濟助期下限 2. 因欠租而沒收租賃權的隱含權力	
012937 - 013001	主席	同上	
013001 - 013010	政府當局	同上	
013010 - 013040	劉炳章議員	對欠租租客只因法庭命令才在濟助期限內繳交欠租一事表示關注	
013040 - 013158	政府當局	同上	
013158 - 013354	涂謹申議員	考慮制定條文，防止租客慣性拖欠租金	
013354 - 013438	主席	須限制就針對沒收租賃權而發出濟助的次數	
013438 - 013518	政府當局	同上	
013518 - 013532	主席	同上	
013532 - 013600	政府當局	同上	

013600 - 013628	涂謹申議員	須限制就針對沒收租賃權而發出濟助的次數	
013628 - 013705	政府當局	可視慣性欠租為以不便為理由而沒收租約的條件之一	
013705 - 013726	涂謹申議員	法例須更明確指出何謂慣性拖欠租金	
013726 - 013745	劉炳章議員	同上	
013745 - 013759	涂謹申議員	同上	
013759 - 013810	政府當局	同上	
013810 - 013833	主席	同上	委員要求政府當局考慮，對只因業主於租金到期後15日內仍未收到租金採取了沒收租賃權程序才肯繳交欠租的租客，應否最多只就沒收租賃權給予兩次濟助
013833 - 014149	政府當局	對大律師公會意見書的回覆 3. 改革終止和重訂租賃的程序 4. 反對理由	
014149 - 014304	涂謹申議員	新訂第119E(1)條容許業主更改或提出更多反對理由，或會令租客措手不及	
014304 - 014315	主席	同上	
014315 - 014545	政府當局	土地審裁處提出新訂第119E(1)條，旨在給予更大彈性。如租客基於業主提出新的反對理由而需更多時間準備答辯，審裁處可押後聆訊。 5. 侵擾租客的罰則	
014545 - 014627	涂謹申議員	表示支持大律師公會所建議的，若在重建個案中，出現侵擾租客以迫其遷出的行為，規定有關發展商須為此等行為負上法律責任	
014627 - 014652	政府當局	發展商可能對他人侵擾租客的行為毫不知情，政府當局不能規定無辜的發展商承擔刑事責任	
014652 - 014923	涂謹申議員	在重建個案中，租客遷出後，發展商是實際受益人。發展商須確保有關行動不會牽涉非法行為	
014923 - 014940	主席	在部分重建個案中，處所的業主未必便是發展商	
014940 - 015212	涂謹申議員	發展商應確保其聘用以要求租客遷出的代理不會作出侵擾行為	
015212 - 015300	政府當局	同上	

015300 - 015342	涂謹申議員	須設立代理發牌制度，並嚴懲為迫租客遷出而作出侵擾行為者	
015342 - 015418	政府當局	須審慎行事。個別業主可能對發展商僱用以要求租客遷出的代理作出非法行為毫不知情	
015418 - 015432	涂謹申議員	個別業主可證明本身並非無指使任何人作出此等非法行為	
015432 - 015450	主席	同上	
015450 - 015505	政府當局	有經驗的發展商可利用措辭巧妙的合約，令自己無須為其代理的非法行為負上任何法律責任。有關刑事責任的規定會殃及無辜的業主／發展商	
015505 - 015545	涂謹申議員	政府當局須考慮規定非法迫遷者須負上刑事責任	
015545 - 015647	政府當局	同上	
015647 - 020000	涂謹申議員	同上	
020000 - 020034	主席	條例草案擬議增訂的第119V條訂明對非法迫遷行為的制裁和懲罰	
020034 - 020128	涂謹申議員	同上	
020128 - 020216	政府當局	業主協會強烈反對嚴懲非法迫遷行為	
020216 - 020240	涂謹申議員	同上	
020240 - 020247	政府當局	若發展商被發現有關非法行為為其所主使，有措施令其負上法律責任	
020247 - 020300	涂謹申議員	應規定業主必須確保其所僱用以要求租客遷出的代理不會作出侵擾行為，否則他們須為該等行為負上法律責任；亦考慮規定聲稱代表發展商要求租客遷出但卻未獲授權的代理須負上刑事責任。此舉可確保代理得到適當授權，而發展商須為非法迫遷的行為負責	
020300 - 020310	主席	落實建議有實際困難	
020310 - 020335	政府當局	擬議的第119V條足可確保非法行為會受制裁	
020335 - 020400	涂謹申議員	考慮規定任何聲稱代表發展商要求租客遷出卻未獲實際授權者須負上刑事責任	
020400 - 020440	政府當局	同上	

020440 - 020450	主席	考慮規定任何聲稱代表發展商要求租客遷出卻未獲實際授權者須負上刑事責任	委員要求政府當局考慮規定業主必須確保其僱用以要求租客遷出的代理不會作出侵擾行為，並規定涉及有關行為的代理負上刑事責任
020450 - 020553	劉炳章議員	在重建個案中，須採取措施保障個別業主，免其受人侵擾而被迫向發展商出售物業	
020553 - 020723	涂謹申議員	同上	
020723 - 020810	主席	下次會議將於2002年6月10日上午10時45分舉行	委員要求政府當局考慮採取措施保障業主，尤其是在重建個案中，因發展商的侵擾行為而被迫將物業售予發展商出售的業主

備註：上述會議過程的錄音帶存放在立法會圖書館

立法會秘書處
2002年6月7日