

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2190/01-02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》 委員會第五次會議的紀要

日 期：2002年6月10日(星期一)
時 間：上午10時45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
劉炳章議員

缺席委員：譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

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 : 高級助理法律顧問2
張炳鑫先生

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)1944/01-02號文件 —— 2002年5月17日會議的紀要)

2002年5月17日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(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

立法會CB(1)1945/01-02(01)號文件 —— 就2002年5月17日會議
討論事項採取的跟進
行動一覽表

立法會CB(1)1945/01-02(02)號文件 —— 政府當局對立法會
CB(1)1945/01-02(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) 因應現代生活模式，在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第86條時，考慮延長進行扣押財物的時間，從建議的下午5時延長至6時或7時；
- (b) 修訂條例草案，表明《業主與租客(綜合)條例》第114條下有關修訂收費及表格的權力應在於司法機構而非房屋局局長；
- (c) 引入沒收租賃權的隱含條款，使在未經業主事先同意前，對處所作出的任何改建或加建，將構成沒收租賃權的理由；
- (d) 就租客經常遲交租金的情況，加入沒收租賃權的隱含條款，而業主須曾向租客發出有關的書面通知；
- (e) 提供過往有關租客被侵擾而施加罰則的個案；
- (f) 再慎重考慮進一步精簡收樓程序。為避免此等程序可能被濫用，可考慮向藉虛假陳述尋求收樓的業主施加重罰；及
- (g) 闡明執達主任所提供服務的有關法定費用及雜費。

4. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
2002年7月5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6月10日(星期五)

時間：上午10時45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
000000-001005	主席	確認通過2002年5月17日會議的紀要(立法會CB(1)1944/01-02號文件)	
001005 - 001257	政府當局	解釋政府當局對2002年4月19日會議上所提關注事項的回應。由立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件附件A第6項——收回小型物業單位及第7項——進行扣押財物的時間繼續進行討論	
001257 - 001330	涂謹申議員	因應現代生活模式，有需要延長進行扣押財物的時間至下午5時後	
001330 - 001356	政府當局	進行扣押財物的時間是由司法機構政務長提出	
001356 - 001440	田北俊議員	同上	
001440 - 001517	主席	同上	
001517 - 001546	涂謹申議員	同上	
001546 - 001607	主席	同上	
001607 - 001633	政府當局	同上	
001633 - 001656	涂謹申議員	進行扣押財物的時間是由司法機構政務長提出	
001656 - 001715	政府當局	同上	
001715 - 001813	涂謹申議員	同上	
001813 - 001902	田北俊議員	同上	
001902 - 001917	主席	同上	政府當局應考慮因應現代生活模式，在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第86條時，延長進行扣押財物的時間，從建議的下午5時延長至6時或7時

001917 - 002022	政府當局	第8項 —— 修訂收費及表格的權力	
002022 - 002046	主席	同上	委員要求政府當局考慮修訂條例草案，表明《業主與租客(綜合)條例》第114條下有關修訂收費及表格的權力應在於司法機構而非房屋局局長
002046 - 002133	涂謹申議員	同上	
002133 - 002156	主席	應由司法及法律事務委員會進一步跟進有關司法費用事宜	
002156 - 002223	涂謹申議員	質疑把《業主與租客(綜合)條例》第114條下修訂附表4(收費)及附表5(誓章的格式)的權力轉授予房屋局局長的理據	
002223 - 002240	政府當局	在《業主與租客(綜合)條例》下的事宜均在房屋局局長的政策範圍內	
002240 - 002305	田北俊議員	關注到權力轉授予法庭	
002305 - 002349	政府當局	同上	
002349 - 002421	田北俊議員	同上	
002421 - 002438	政府當局	同上	
002438 - 002518	主席	同意在司法及法律事務委員會會議上跟進司法費用事宜	
002518 - 002547	政府當局	第9項 —— 擴展第V部的保障	
002547 - 002556	主席	同上	
002556 - 002940	政府當局	第10項 —— 非法用途及興建僭建物	
002940 - 003005	許長青議員	同上	
003005 - 003142	政府當局	第11項 —— 經常性欠租	
003142 - 003152	主席	同上	
003152 - 003217	田北俊議員	同上	
003217 - 003222	主席	同上	
003222 - 003244	政府當局	加入因經常遲交租金而沒收租賃權的隱含條款	
003244 - 003357	陳鑑林議員	有必要界定怎樣才被視為經常遲交租金	
003357 - 003410	政府當局	應由業主提供書面通知；由法庭決定何謂經常遲交租金	委員要求政府當局就租客經常遲交租金的情況，加入沒收租賃權的隱含條款，而業主須曾向租客發出有關的書面通知

003410 - 003418	主席	立法會 CB(1)1744/01-02(02)號文件附件B —— 就香港律師會的意見書所作的回應	
003418 - 003725	政府當局	條例草案第12及13條 香港律師會建議把業主向租客送達終止租賃通知書的時限，縮短為“不多於3個月亦不少兩個月”	
003725 - 003843	田北俊議員	同上	
003843 - 003922	主席	同上	
003922 - 003952	涂謹申議員	同上	
003952 - 004014	田北俊議員	同意時限為3至4個月將會較為適合	
004014 - 004032	政府當局	同上	
004032 - 004048	涂謹申議員	同上	
004048 - 004059	主席	同上	
004059 - 004359	政府當局	條例草案第16、17及27條	
004359 - 004405	許長青議員	關注到《業主與租客(綜合)條例》的條文為租客提供的保障多於對業主提供的保障	
004405 - 004415	主席	同上	
004415 - 004445	政府當局	《業主與租客(綜合)條例》的原意是保障租客的權益	
004445 - 004514	主席	詢問會否就租賃事宜進行檢討	
004514 - 004609	政府當局	任何檢討將在條例草案的範圍以外	
004609 - 004639	主席	將轉交房屋事務委員會跟進有關事宜	
004639 - 004834	政府當局	解釋立法會 CB(1)1744/01-02(02)號文件附件C —— 就香港業主會的意見書所作的回應	
004834 - 004856	田北俊議員	侵擾租客的罰則	
004856 - 004917	政府當局	條例草案建議如屬首次定罪，把罰款增至500,000元及監禁12個月，如屬再次被定罪，把罰款增至1,000,000元及監禁3年	
004917 - 004939	田北俊議員	同上	
004939 - 004949	陳鑑林議員	關注到罰則過重	
004949 - 005023	政府當局	罰則將視乎罪行的嚴重性而定	
005023 - 005042	陳鑑林議員	詢問有關刑事恐嚇的罰則	
005042 - 005048	主席	同上	
005048 - 005236	政府當局	根據《刑事罪行條例》，由法庭施加的罰則將視乎罪行的嚴重性而定	

005236 - 005355	陳鑑林議員	詢問甚麼被視為侵擾。質疑是否需要就侵擾租客而施加如此重罰	
005355 - 005415	政府當局	罰則旨在阻嚇性質較嚴重的侵擾	
005415 - 005500	主席	需要界定甚麼被視作非法侵擾	
005500 - 005517	政府當局	同上	委員要求政府當局提供過往租客被侵擾而施加罰則的個案
005517 - 005547	田北俊議員	收租代理人向租客的侵擾	
005547- 005616	政府當局	同上	
005616 - 005653	田北俊議員	同上	
005653 - 005810	政府當局	應公眾對以非法手段迫租客遷出的關注，建議施加較重罰則	
005810 - 005937	主席	向租客迫遷的手段如相當於刑事行為，會否構成侵擾。提述一宗非刑事行為的迫遷事件，當中的業主拆去大門，企圖迫分租客遷出	
005937 - 010046	涂謹申議員	迫租客遷出的手段，儘管不相當於刑事行為，亦構成侵擾	
010046 - 010105	主席	《業主與租客(綜合)條例》下擬議的第119V條中有關侵擾一條的規定，使用“不當地”比“非法地”可能較適合	
010105 - 010126	涂謹申議員	同上	
010126 - 010200	主席	需要參考以往的個案以擬定怎樣才構成侵擾行為	
010200 - 010221	田北俊議員	同上	
010221- 010233	主席	同上	
010233 - 010252	政府當局	同上	
010252 - 010405	田北俊議員	合法迫遷與非法迫遷，難以分別	
010405 - 010432	政府當局	同上	
010432 - 010442	田北俊議員	需要向業主及租客提供保障	
010442 - 010532	政府當局	“非法”指不依法律，包括刑事、法規、民事或普通法	
010532 - 010548	主席	同上	
010548 - 010638	政府當局	不斷打擾租客的安寧或舒適生活可觸犯《業主與租客(綜合)條例》第119V(2)條	
010638 - 010911	涂謹申議員	業主通常不會因採取合理行動追討欠租而被控觸犯《業主與租客(綜合)條例》第119V(2)條	
010911 - 011021	政府當局	提述條例草案中有關精簡因欠租而收回樓宇的程序的條文	

011021 - 011214	田北俊議員	對因欠租而收回樓宇的冗長程序表示關注	
011214 - 011303	政府當局	為使業主與租客都得到公平，需遵守法定程序	
011303 - 011419	田北俊議員	需要加快因欠租而收回樓宇的程序	
011419 - 011449	政府當局	倘業主於租金到期後15日內仍未收到租金，即可展開收回樓宇程序	
011449 - 011514	主席	同上	
011514 - 011620	政府當局	同上	
011620 - 011724	主席	同上	
011724 - 011821	田北俊議員	應考慮業主的利益。法例應予修訂，使欠租一段時間後，法庭即可命令執達主任收回處所	
011821 - 011941	政府當局	現正與司法機構政務長詳細討論收回樓宇的程序。發出收回樓宇令後，需接着發出管有令狀。不應容許業主在申請收回樓宇期間申請排期聆訊，原因是這類案件一半以上都無須抗辯及無須聆訊，這樣做會浪費法庭資源	
011941 - 012009	田北俊議員	同上	
012009 - 012026	政府當局	同上	
012026 - 012108	田北俊議員	建議欠租一段時間後，執達主任可採取行動收回處所	
012108 - 012133	政府當局	同上	
012133 - 012206	田北俊議員	同上	
012206 - 012235	涂謹申議員	同上	
012235 - 012313	政府當局	解釋收回樓宇程序	
012313 - 012424	主席	同上	
012424 - 012515	涂謹申議員	執達主任的行動須依法庭命令執行	
012515 - 012531	政府當局	租客不提出反對的案件，可採取簡易程序	
012531 - 012847	涂謹申議員	需要依循法庭程序	
012847 - 012951	陳鑑林議員	同上	
012951 - 013143	田北俊議員	為防止收樓程序可能被濫用，可考慮對藉失實陳述而收回樓宇的業主施加重罰	

013143 - 013228	政府當局	田議員提出有關因欠租而由執達主任採取行動的建議，不屬於條例草案的範圍。根據《基本法》，雙方須進行公平聆訊。在美國，行政司法長官或執法官的收樓行動是依法庭命令執行	
013328 - 013245	主席	同上	
013245 - 013506	政府當局	同上	
013506 - 013607	田北俊議員	為了業主利益，有需要縮短欠租收樓的程序	
013607 - 013815	政府當局	政府當局已致力精簡收樓程序，但仍有程序須予以依循	委員要求政府當局再慎重考慮進一步精簡收樓程序。為防止程序可能被濫用，可考慮對藉失實陳述收回樓宇的業主施加重罰
013815 - 013834	主席	同上	
013834 - 013920	政府當局	對麻煩租客加以刑事責任。在收回處所時，就欠租向法庭繳付保證金	
013920 - 014255	田北俊議員	同上	
014255 - 014344	政府當局	同上	
014344 - 014354	田北俊議員	同上	
014354 - 014440	陳鑑林議員	由於收樓時業主未必能夠收回欠租，該筆保證金會確保欠租得以清還	
014440 - 014537	涂謹申議員	反對引入向法庭繳付保證金的規定，因為這會對現有的民事程序制度，帶來重大改變，應考慮要求中期付款	
014537 - 014600	主席	同上	
014600 - 014611	涂謹申議員	同上	
014611 - 014628	陳鑑林議員	同上	
014628 - 014723	田北俊議員	支持中期付款	
014723 - 014735	涂謹申議員	同上	
014735 - 014756	政府當局	司法機構政務長指出，現行法庭程序中，並沒有條文規定繳付保證金，而這樣做法庭亦欠缺法律依據	
014756 - 014829	主席	同上	
014829 - 014912	陳鑑林議員	同上	
014912 - 015056	政府當局	同上	

015056 - 015144	涂謹申議員	鑒於擬議條文容許業主在到期後15天仍未收到租金，可展開收樓程序，因此，收樓所需時間及其後業主的損失已大為減少	
015144 - 015242	田北俊議員	業主一般不會在到期後15天收不到租金便立即展開收樓程序。通常欠租數月後才會採取行動收回處所	
015242 - 015331	主席	需要考慮中期付款，以及中期付款如何能適用於法庭	
015331 - 015350	劉炳章議員	業主就欠租款項提供虛假資料	
015350 - 015446	政府當局	《刑事罪行條例》訂有處理虛假資料的條文	
015446 - 015505	主席	同上	
015505 - 015525	田北俊議員	關注到執達主任提供服務的法定費用高昂，該收費達總欠租款額的10%	
015525 - 015738	政府當局	同意向司法機構政務長就執達主任提供服務的法定費用及雜費，進一步尋求澄清	委員要求政府當局就執達主任提供服務的法定及雜費尋求澄清
015738 - 015750	主席	處置無人認領的財物	
015750 - 015800	政府當局	立法會CB(1)1944/01-02號文件第7項進一步闡述如何處置無人認領的財物。 解釋附件D——就地產代理聯會的意見書所作的回應	
015800 - 015820	陳鑑林議員	詢問部分出租處所賠償計算方法是否與《收回土地條例》的規定相同	
015820 - 020027	政府當局	市區重建局將採用類似的計算方法	
020027 - 020113	政府當局	解釋附件E——就地產代理監管局的意見書所作的回應	
020113 - 020127	主席	同上	
020127 - 020210	政府當局	同上	
020210 - 020900	主席	會議將於2002年7月及8月舉行，以便繼續審議條例草案	

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7月5日