

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2560/01-02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》 委員會第九次會議的紀要

日 期：2002年7月31日(星期三)
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
許長青議員, JP
陳鑑林議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

缺席委員：涂謹申議員
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局

代表(房屋)
曾愛蓮女士

代表(房屋)
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
梁珮琪女士

差餉物業估價署

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
余麗琼小姐

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)2370/01-02號文件 —— 2002年7月16日會議的紀要)

2002年7月16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)2371/01-02(01)號文件 —— 就2002年7月23日會議
討論事項採取的跟進行
動一覽表

立法會CB(1)2371/01-02(02)號文件 —— 政府當局對立法會
CB(1)2371/01-02(01)號
文件的回應

立法會CB(1)2371/01-02(03)號文件 —— 政府當局擬提出的委員
會審議階段修正案第六
稿)

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) 就執達主任在收回處所和處置遺留在處所內的財物或評估財物價值方面的資源及程序，徵詢司法機構政務長的意見；亦應考慮將有關處置遺留在處所內財物的申請納入訴訟令狀或管有令狀；

- (b) 考慮參照《建築物條例》(第123章)中有關未獲授權作出改動的規定，重新草擬有關擬議第117(3)(d)條的委員會審議階段修正案(“修正案”)，並向秘書提供條例草案第11條的修訂稿，以便轉交香港大律師公會及香港律師會，徵求該兩團體的意見；
- (c) 提出修正案，將第131(a)條所訂可憑手令進入處所收樓的時間，修訂為“上午9時至下午7時”；
- (d) 確保租客及分租客就處所重建所獲的賠償金不會因法例的擬議改動而有所削減；
- (e) 覆檢條例草案中英文本擬本，以確保兩者並無歧異；
- (f) 向法案委員會匯報有關警方對處理業主與租客間糾紛內部指引的檢討的進展；及
- (g) 安排告知房屋事務委員會條例草案條文的生效日期。

4. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
2002年9月20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7月31日(星期三)
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	需要採取的行動
000000 - 000257	主席	確認通過2002年7月16日會議的紀要(立法會 CB(1)2370/01-02號文件)	
000257 - 000615	政府當局 主席	討論立法會 CB(1)2371/01-02(01)號文件。事項1——提高侵擾租客及非法迫遷刑罰的背景	
000615 - 000719	政府當局	事項2——有關讓執達主任評估租客遺留在經收回處所內財物的價值的新機制	
000719 - 000727	陳鑑林議員	擬議機制會否納入條例草案	
000727 - 000753	政府當局	政府當局會研究擬議機制是否可取可行,在2002年9月25日的會議上向法案委員會匯報	
000753 - 001102	主席 政府當局 陳偉業議員	討論估價機制。須修訂表格22,讓業主能於申請管有令狀時,可就如何處置遺留在處所內的財物一併提出申請	政府當局須就執達主任在收回處所和處置遺留在處所內的財物或就財物估值方面的資源及程序,徵詢司法機構政務長的意見;亦應考慮將有關處置遺留在處所內財物的申請納入訴訟令狀或管有令狀
001102 - 001153	陳偉業議員 主席	須通知租客業主已提出申請處置遺留在處所內的財物	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
001153 - 001358	政府當局 主席	討論事項3——租客提供虛假資料的問題	
001358 - 001451	主席	討論事項4——擬議第144條 討論事項5——有關警方對處理租務糾紛的內部指引的檢討	政府當局須就有關警方對處理業主與租客間糾紛的內部指引的檢討，向法案委員會匯報進展情況
001451 - 001703	政府當局 主席	討論事項6——關於隱含沒收租賃權條款的條例草案第11條	
001703 - 001728	譚耀宗議員	關注到是否有需要更清晰界定擬議第117(3)(d)條中有關對處所作出“改動或增建”的用語	
001728 - 001757	主席	條文原擬只適用於違例建築工程，擬議第117(3)(d)條的涵蓋範圍似乎遠較原來用意廣泛	
001757 - 001839	政府當局	界定何謂違例建築工程存有困難，因此改為註明“在未得業主同意的情況下作出改動或增建”	
001839 - 001950	陳偉業議員	關注到此廣泛涵義會對未經業主同意的輕微或必要工程造成影響	
001950 - 002026	譚耀宗議員	建議規定擬議第117(3)(d)條的隱含沒收租賃權條件只適用於在租賃協議屆滿時租客未有將結構性改動回復原狀的情況	
002026 - 002140	政府當局	認為部分非結構性更改亦會導致處所難以租出，因此對將範圍局限於結構性更改有所保留	
002140 - 002316	許長青議員 譚耀宗議員	規定租客須把對處所的更改回復原狀	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
002316 - 002413	陳偉業議員	作出結構性更改的情況甚罕見，因此不宜將沒收租賃權條款的適用範圍局限於此情況；不應將輕微更改納入適用範圍	
002413 - 002814	政府當局 主席 陳偉業議員	討論規定擬議第117(3)(d)條只適用於違例建築工程事宜	
002814 - 002833	主席	對擬議第117(3)(d)條的廣泛適用範圍表示關注	
002833 - 003107	陳偉業議員 主席 政府當局	討論擬議第117(3)(d)條中“容受或准許作出改動或增建”的部分	
003107 - 003210	譚耀宗議員	關注到業主可以租客在未經其同意下對處所作出改動為藉口著令對方遷出	
003210 - 003304	政府當局	考慮重新草擬擬議第117(3)(d)條，將其適用範圍局限於重大改動或增建	
003304 - 003338	主席	何謂重大更改視乎如何詮釋	
003338 - 003451	政府當局	可考慮重擬擬議第117(3)(d)條，使其適用於有不合理更改的情況；大部分租賃協議均附有將處所回復原狀的條件	
003451 - 004226	主席 政府當局 譚耀宗議員	討論重擬擬議第117(3)(d)條，以反映隱含沒收租賃權條件的適用範圍只限於租客作出違例建築工程的原意	政府當局須考慮參照《建築物條例》(第123章)有關違例改動的規定，重擬擬議第117(3)(d)條的委員會審議階段修正案(“修正案”)
004226 - 004506	主席 譚耀宗議員	討論有否需要加入業主檢查已出租予租客的處所的權利	
004506 - 004804	政府當局	明訂契諾未有訂明業主的權利；在明訂契諾內加入過多細節會造成混淆	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
004804 - 004923	陳鑑林議員	擬議第117(3)(d)條應否規定租客把處所回復原狀	
004923 - 005208	主席 政府當局	業主可從租金按金中扣取將處所回復原狀的費用	
005208 - 005344	高級助理法律顧問	條例草案第11條中文本中“在不抵觸第(4)款的情況下”此用語應予修訂	政府當局須檢討條例草案第11條(擬議第117(3)條)中文本中“在不抵觸第(4)款的情況下”此用語的草擬方式
005344 - 005413	主席	討論若租金沒有在15天期限內繳交，是否有需要根據《物業轉易及財產條例》(“轉易條例”)(第219章)第58條發出通知	
005413 - 005737	政府當局 主席 高級助理法律顧問	根據轉易條例第58條發出的通知不適用於第117(3)(a)條所述的沒有繳交租金情況，但適用於第117(3)(b)、(c)及(d)條	
005737 - 005849	政府當局	就違例建築工程援引隱含沒收租賃權條款存有困難	
005849 - 010453	主席 政府當局 陳鑑林議員	須針對違例建築工程進行宣傳；在處所出租前拍下處所的照片	
010453 - 010530	高級助理法律顧問	由於第144條已訂有過渡性條文，討論是否有需要就第117(3)條制定此類條文	
010530 - 010542	政府當局	第117(3)條為獨立條文	
010542 - 011106	主席 高級助理法律顧問 政府當局	討論在第117(3)及144條內加入有關重訂租賃的條文	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
011106 - 011338	主席 高級助理法律顧問 政府當局	逐項審議條例草案的條文 第1條——簡稱及生效日期 條例草案第18(b)條(有關重建時向租客及分租客支付賠償金的規定)於條例草案通過時生效，而其他條文則於將予指定的日期起生效；當局須告知房屋事務委員會各條文的生效日期	政府當局須告知房屋事務委員會條例草案各條文的生效日期
011338 - 011442	陳偉業議員 政府當局	討論統一實施日期的利弊	
011442 - 011500	政府當局	提出修正案，把有關房屋局局長的提述修訂為房屋及規劃地政局局長	
011500 - 011509	譚耀宗議員	要求加快實施條例草案的條文	
011509 - 011900	主席 政府當局	討論條例草案第3條——應課差餉租值證明書；收費按取回成本原則釐定	
011900 - 011924	高級助理法律顧問	財政司司長根據第75A條作出有關費用的公告是否屬於附屬法例	
011924 - 012033	政府當局	公告並非附屬法例；費用調整事宜通常須經立法會討論	
012033 - 012118	主席	同意公告並非附屬法例	
012118 - 012200	主席	討論條例草案第4條——進行扣押財物的時間	
012200 - 012435	政府當局	提出修正案，把根據第86條進行扣押財物的時間修訂為“在上午9時後至下午7時前的期間”；討論有否需要將第131(a)條所訂可進入處所的時間修訂為“上午9時至下午7時”	
012435 - 012550	譚耀宗議員	對延長執達主任的工作時間表示關注	
012550 - 012608	政府當局	已就修訂建議諮詢司法機構政務長	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
012608 - 012701	田北俊議員 政府當局 主席	討論有否需要延長執達主任的工作時間令法例能更有效執行	
012701 - 012802	政府當局 主席 田北俊議員	執達主任若聯絡租客3次仍無法與其接觸，可強行進入處所。同意將第131(a)條所訂可進入處所的時間修訂為“上午9時至下午7時”	政府當局須提出修正案，將第131(a)條所訂可憑手令進入處所收樓的時間，修訂為“上午9時至下午7時”
012802 - 013054	主席 政府當局	討論條例草案第5條——棄置處所內並無留下財物以供扣押的情況	
013054 - 013132	陳鑑林議員	提述“無人耕作”一詞	
013132 - 013322	政府當局	“無人耕作”的是指農地	
013322 - 013452	政府當局 主席	討論在租客拖欠租金並將處所棄置的情況下，援引第101條收回該處所的情況。條文現訂的3萬元應課差餉租值，是於1986年釐定，實屬過低。建議將該租值提高至10萬元，增加後，條文的適用範圍將涵蓋每月租值8,000元的處所。香港大律師公會對輕易透過第101條收回處所有保留	
013452 - 014016	田北俊議員 主席 政府當局 譚耀宗議員	須在有關修訂實施一段時間後，檢討第101條所訂的應課差餉租值	
014016 - 014118	主席 政府當局	討論條例草案第6條——租客欺詐地搬走財物	
014118 - 014140	主席	討論條例草案第7條——修訂附表的權力。應提出修正案，將第114條賦予房屋局局長修訂附表的權力轉授予終審法院首席法官	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
014140 - 014305	政府當局 主席	討論條例草案第8條——格式	
014305 - 014900	政府當局 主席 田北俊議員	討論條例草案第9條——決定租賃性質	
014900 - 015001	主席 政府當局 田北俊議員	討論條例草案第10條——本部適用範圍	
015001 - 015148	主席 政府當局	討論條例草案第11條——租賃的繼續及新租賃的授予	
015148 - 015306	主席 政府當局	討論條例草案第12條——業主終止租賃 討論條例草案第13條——租客要求給予新租賃	
015306 - 015339	主席 政府當局	討論條例草案第14條——加入第119AA條——要求署長提供租賃資料	
015339 - 015712	田北俊議員 政府當局 主席	討論提供租賃資料事宜；已諮詢香港測量師學會對修訂建議的意見	
015712 - 021311	會議暫停		
021311 - 021542	主席 政府當局	討論條例草案第15條——協議重訂租賃	
021542 - 021924	譚耀宗議員 政府當局 主席	討論有關繼續租賃事宜	
021924 - 022442	譚耀宗議員 政府當局 高級助理法律顧問 主席	第119C(2)(i)條的中英文本有歧異	政府當局須覆檢第119C(2)(i)及(ii)條中英文本的草擬方式，以確保兩者並無歧異
022442 - 022725	主席 譚耀宗議員 政府當局	討論條例草案第16條——審裁處命令授予新租賃	
022725 - 023005	主席 政府當局 譚耀宗議員	討論條例草案第17條——業主對新租賃的申請作出反對	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
023005 - 023229	主席 政府當局	討論條例草案第18條——以有意重建為理由反對申請的附加條文	
023229 - 023755	主席 政府當局	第119F(2)(a)條中“and other accommodation”的中文翻譯(“及其他用地安排”)	政府當局須檢討條例草案第18條(第119F(2)(a)條)中“and other accommodation”的中文翻譯(“及其他用地安排”)
023755 - 024530	主席 政府當局 譚耀宗議員 陳偉業議員	討論根據條例草案第18條(擬議第119F(b)條)向受重建影響的租客及分租客支付的賠償金；賠償金按租客及分租客確實佔用的單位部分的應課差餉租值釐定；提及載列給予受重建影響租客及分租客的現有及建議賠償金額的典型例子的列表，該列表已於會議席上提交並隨立法會CB(1)2376/01-02(01)號文件發出	
024530 - 024712	陳偉業議員 政府當局	須確保租客及分租客就處所重建所獲的賠償金不會因法例的擬議改動而有所削減	政府當局須確保租客及分租客就處所重建所獲的賠償金不會因法例的擬議改動而有所削減
024712 - 025626	主席 政府當局 高級助理法律顧問	討論對第119F(4)(c)條的修訂	政府當局須確保第119F(4)(c)條的中英文本並無歧異
025626 - 030003	政府當局 主席 高級助理法律顧問	討論第119F(4)(d)條中“處所(premises)”的定義	政府當局須刪除第119F(4)(d)條英文本“處所(premises)”的定義中“matter”一字

時間	發言者	主題	需要採取的行動
030003 - 030403	主席 政府當局	討論新增第119F(4)(g)條有關對已予分租或包含兩個或更多住宅的租賃所作賠償；有關賠償金額會以分攤或併合有關應課差餉租值的方式釐定	
030403 - 030622	主席 政府當局	討論新增第119(5)(ba)條	
030622 - 031500	主席 政府當局	討論條例草案第19條——加入第119FB條(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)	
031500 - 031624	主席 政府當局	討論條例草案第20條——罰則	
031624 - 031711	主席 政府當局	討論條例草案第21條——在租賃協議上批署	
031711 - 032116	主席 政府當局	討論條例草案第22條——租賃暫時繼續以待審裁處的裁定	
032116 - 032618	譚耀宗議員 政府當局 主席	對第119N(3)條是否清晰表示關注	
032618 - 032715	高級助理法律顧問 政府當局 主席	提述第119N(3)(b)條英文本中有關市值租金的用語是“‘a’ prevailing market rent”，而其他條文卻用“‘the’ prevailing market rent”	政府當局須將第119N(3)(b)條英文本中“a prevailing market rent”修訂為“the prevailing market rent”，以便與《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的其他條文保持一致
032715 - 032733	主席	討論條例草案第23條——分租租賃	
032733 - 032919	主席 政府當局	討論條例草案第24條——法律程序	
032919 - 033020	主席 政府當局	討論條例草案第25條——署長行使權力	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
033020 - 033106	主席 政府當局	討論條例草案第26條——加入第119TA條(已交回的申報表用作證據)	
033106 - 033855	主席 高級助理法律顧問 政府當局 譚耀宗議員 陳鑑林議員	討論條例草案第27條——第119V條(侵擾)；對第119V(4)條訂定雙重罰則表示關注	
033855 - 034355	主席 政府當局	討論條例草案以下條文： 第28條——釋義 第29條——適用範圍 第30條——終止租賃的最短通知期限 第31條——廢除條文 第32條——審裁處可就爭議作出裁決 第33條——釋義 第34條——應課差餉租值證明書 第35條——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36條——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37條——加入關於格式的條文	
034355 - 034546	主席 政府當局	討論條例草案第38條——關於過渡性條文的第144條	
034546 - 034807	主席 政府當局 譚耀宗議員	討論條例草案第39條——相應修訂	
034807 - 035005	主席 政府當局	對《高等法院條例》的相應修訂	
035005 - 035115	主席 政府當局	對《土地審裁處條例》的相應修訂	
035115 - 035215	主席 政府當局	對《差餉條例》的相應修訂	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
035215 - 035310	主席 政府當局	對《區域法院條例》的相應修訂	
035310 - 035510	政府當局 主席	對《地租(評估及徵收)條例》的相應修訂	
035510 - 035615	主席 政府當局	對《中華基督教會合一堂法團條例》的相應修訂	
035615 - 035647	主席 政府當局	對《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》的相應修訂	
035647 - 040950	主席 政府當局	下次會議將於2002年9月25日舉行。向香港律師會及香港大律師公會提供有關條例草案第11條的修正案，以徵詢該兩團體的意見	秘書須向香港律師會及香港大律師公會提供有關條例草案第11條的修正案，以徵詢該兩團體的意見

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9月20日