第 1 項

CB(1) 1196/01-02(02)

1. 請以表格列出諮詢人士向條例草案作出的建議，及當局接納或拒絕建議的原因。

未獲納入《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》的建議

下表撮述未獲納入《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(條例草案)的建議，其他建議則已納入條例草案內。

項目	相關條例	未獲納入的建議	原因	提出建議者
《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)				
1.	第IV部 第119D(3)(a)條	保留通知書表格 CR105，讓業主可要求租客在兩個月期限內向土地審裁處申請。	在現行的法例下，這個限期是為了縮減六至七個月的通知期，以加快收回物業的程序。而在 2001 年草案下，通知期將縮短為三至四個月，故該兩個月期限的作用已大為降低。	Malcolm Merry
2.	第 IV 部 第 119F(4)(b)條	維持目前因重建而須支付賠償金的做法，以免發展商須承受額外負擔和讓租客有濫用機會。	以局部出租或分租的情況來說，新賠償金更為公平。由於申索須經土地審裁處審裁，故遭濫用的機會不大。	香港地產建設商會

項目	相關條例	未獲納入的建議	原因	提出建議者
《高等法院條例》(第 4 章)及《區域法院條例》(第 336 章)				
3.	《高等法院條例》第21F條及《區域法院條例》第69條	在因欠租而沒收租賃權的個案中，取消強制濟助期限，改為授權法院在認為有需要時給予濟助。	如果法院可因應情況而決定應否給予濟助期，申請濟助期及反對給予濟助期的申請便會接踵而來。如此，處理程序非但不會縮短，反而會被拖延。	Malcolm Merry

註：《業主與租客(綜合)條例》第 I 及 II 部的有效期已於一九九八年十二月三十一日屆滿，與這些部分有關的建議已不再需要，因此未獲採納。

第 2 項

2. 考慮把《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(條例)第 V 部的適用範圍擴大，同時涵蓋以許可證條款而非租賃協議出租的商業處所的租賃(包括由單一承租人經營的房屋委員會商鋪)。

政策

(a) 政府的一貫政策，是盡量減少干預市場運作。在商業處所〔買賣或租賃〕的情況下，業主和租客在對等的情況下，按各自的商業利益自由商議租賃條款。當局認為對雙方的商業租賃安排的干預應減至最低。

(b) 條例第 V 部適用於為期少於三年的商業租賃(在第 121(3)條指定的某些情況下訂立的不超過一年的租賃除外)。第 V 部對租客提供的保障，主要在於業主須最少在租期屆滿前六個月，把終止租賃通知書送達租客(第 122(1)條)。

許可證

(c) 根據律政司的法律意見，“許可證”與“租賃”的主要分別，在於“租賃”賦予租客土地權益，租客對處

所享有單獨管有權，“許可證”賦予的權益則屬個人性質，許可證持有人不享有處所的單獨管有權。

(d) 當局認為，以許可證條款達成的協議，不應納入條例第 V 部的適用範圍內。這是因為立約雙方在自由公平情況下訂立的協議該被予以尊重。立約雙方亦該被容許選擇訂立租賃協議(須受條例規管)，或許可證協議(不須受條例規管)。

第 3 項

3. 考慮在條例第 IV 部增訂條文，使業主可在物業被用作非法用途或租客加建僭建物時收回物業。

(a) 當局贊同修訂條例草案，使業主可在物業被用作非法用途或租客加建僭建物時收回物業。

(b) 當局現正研究以下兩個立法途徑：

(i) 把非法用途或加建僭建物列為收回物業的理由

(1) 如果作出這樣的修訂，可訂立與已失效的第 II 部的第 53(2)(f)條類似的規定。該條文訂明，土地審裁處如信納"租客或分租客將其作為租客或分租客的處所或其部分容受或准許用作不道德或非法用途"，可發出命令收回該處所。

(2) 這樣一來，第 IV 部規定的現行機制便要作根本的改動，因在現行的法例下，業主不能在租約完結前申請收回物業。

(ii) <u>增訂條款，把非法用途或加建僭建物列為租約內隱含沒收租賃權的條款</u>

(1) 在此項修訂下，沒收租賃權須根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 58 條的規定。業主在行使其收回物業權或沒收租賃權時，必須遵守該條文訂明的通知規定,而租客可往法庭申請寬免沒收租賃權。

(2) 這項修定將不影響第 IV 部規定下的現行機制。

第 4 項

4. 就租賃協議可否加入截停水電供應和更換門鎖等條款，使業主可在租客欠租一段指定時間後收回物業，徵詢法律意見。

(a) 根據律政司的法律意見，業主若於租賃協議加入為迫使欠租租客遷走而截停水電供應或更換門鎖的條款，該條款將無執行效力，因該等行為屬於條例第 119V 條及條例草案第 27 條(即第 119V 條的修訂版本)所指的“侵擾”行為。無論業主是取消水電帳戶或直接截停水電供應，都沒有分別。

(b) 條例第 119V 條規定下列行為屬違法—

(ii) (i) 任何人非法使租客失去對處所的佔用;任何人意圖促使租客—

(a) 放棄佔用處所或其部分；或

(b) 不就處所或其部分而行使權利或尋求補償，

而作出任何作為，以刻意干擾租客或其住戶成員的安寧或舒適生活，或經常截停或不提供將處所佔用作住宅所合理需要的服務。

(c)根據條例草案第 27 條(第 119V(3)條的修訂版本)，業主如證明他有合理理由作出有關行為，或有合理理由截停或不提供有關服務，將不屬違法。不過，由於現在已有收回處所和追收欠租的法律程序，故業主不易證明他有“合理理由”截停水電供應。

第 5 項

5. 考慮加快收回處所的法定程序，並檢討業主在租客已遷走後仍須申請法院命令的需要。

(a) 理論上，如果租客已遷出或離開出租處所，業主可返回或收回處所而毋須申請任何命令或許可。

(b) 不過，業主很難確定租客會否在租約期滿前返回處所。業主如果在沒有執達主任辦事處協助下收回處所，可能要冒將來遭租客指控盜竊或申索賠償的風險，因沒有任何有關當局可以確定處所在租客離開後的狀況。

(c) 根據現行的《業主及租客(綜合)條例》，收回處所的業主須向法院申請收回處所命令，然後在命令發出後，再向法院申請發出管有令狀的許可，使收回處所命令得以執行。根據高等法院規則第 45 號命令第 3(2)條規則，除非實際管有處所的每個人(包括租客及分租客)都已收到將會進行有關程序的通知，否則該許可不會獲批發。許可申請如獲批准，法院會直接把管有令狀送交執達主任辦事處執行。

(d) 就業主必須申請管有令狀許可的規定，是為確保所有有關人士能獲通知收回處所命令。當局會研究若取消這項規定，使執達主任可以自行執行收回處所命令，是否可行及恰當。

(e) 工作小組亦提出了以下建議以加快現行收回處所程序，並已被納入《2001 年業主與租客(綜合)條例草案》內：

(i) 把法庭發出收回處所命令後給予租客的强制濟助期由四星期縮短至七天；

(ii) 准許業主在租客沒有答覆“終止租賃通知書”時，申請“在無反對的情況下作出的命令”而毋須提交誓章；

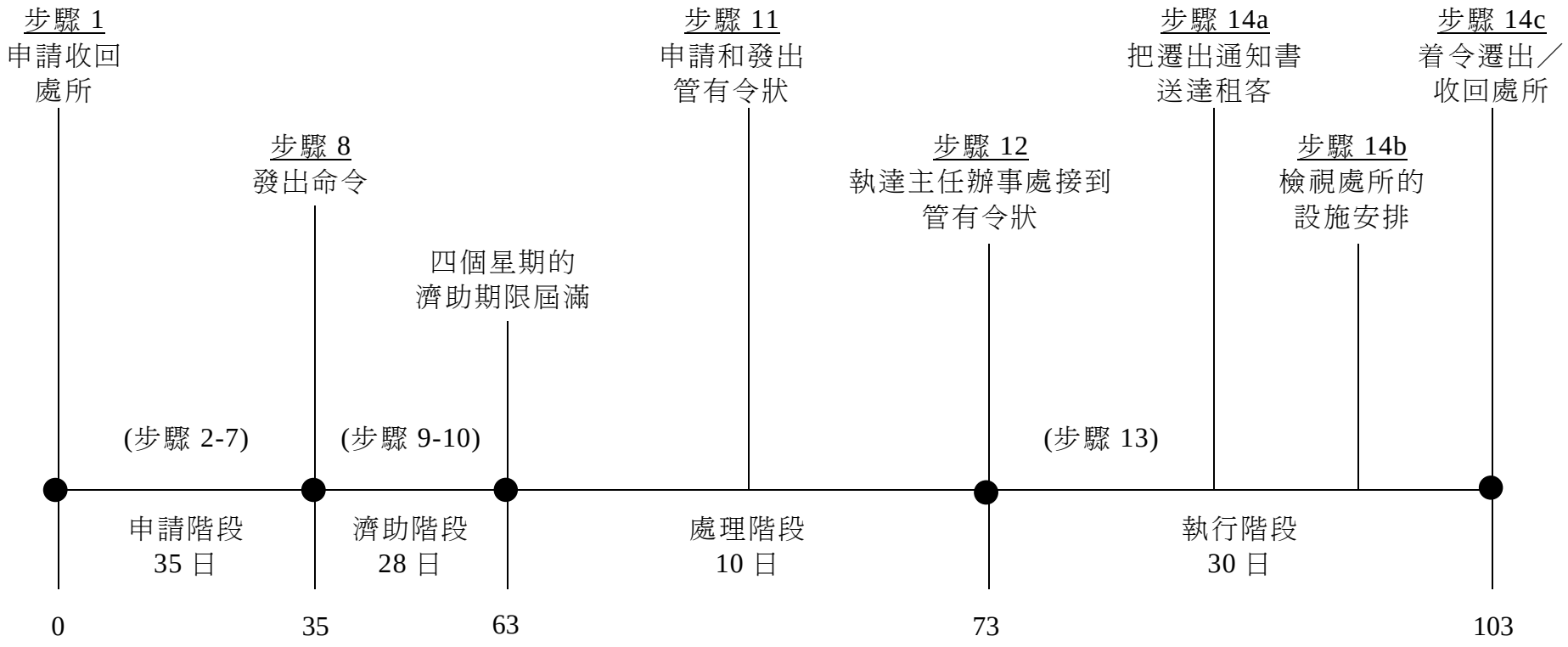
(iii) 授權土地審裁處下令處置租客在被收回的處所遺下的財物，解決在收回處所個案中，租客在處所遺下其財物的問題。

第 6 項

6. 請以時間表列出收回處所的法定程序〔於會議中已提交〕有關的條例，機構及程序作參考。

時間表

因欠租收回處所而有人提交反對通知書
(土地審裁處──現行的濟助期限)



註：

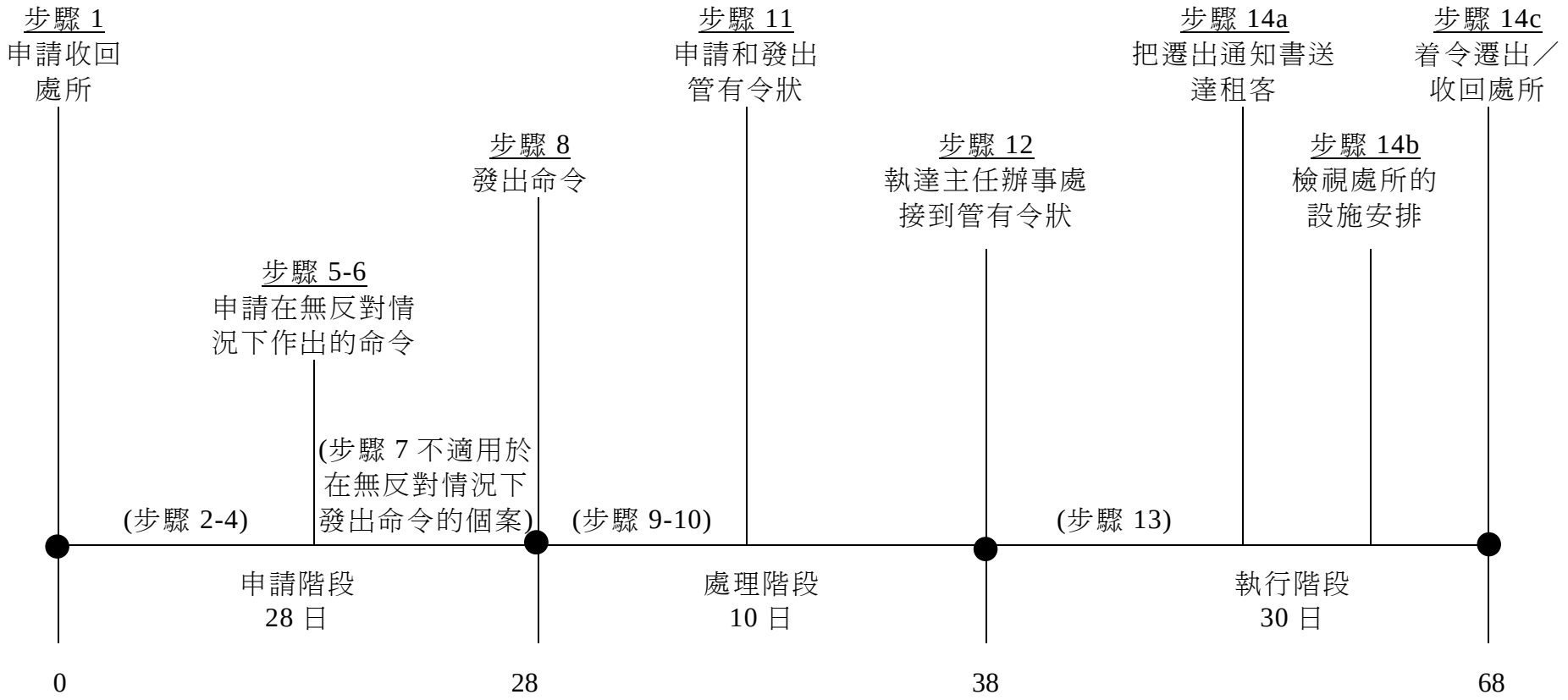
1. 以上示例是一個需時 103 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 35 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 濟助期限由命令發出後起計，為期四個星期。
3. 有關各步驟及所需時間，詳見夾附的圖表。

第 6 項

時間表

因欠租收回處所而無人提交反對通知書

(土地審裁處在無反對的情況下作出不給予濟助期限的命令)



註：

1. 以上示例是一個需時 68 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 28 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 在無反對情況下發出命令的個案不會有濟助期限。
3. 有關各步驟及所需時間，詳見夾附的圖表。

第 6 項

土地審裁處處理收回處所個案的時限

<table>
<tr><th>步驟</th><th colspan="2">法定程序</th><th>相關條例</th><th>法定時限</th><th>程序所屬階段</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">申請人(業主)提交申請書。</td><td>《土地審裁處規則》
第 68(1)條</td><td>—</td><td rowspan="5">申請階段</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">申請人須把申請通知書送達答辯人(租客)。</td><td>《土地審裁處規則》
第 68(2)條</td><td>根據步驟 1 提交申請書後不遲於七日。</td></tr>
<tr><td>3.</td><td colspan="2">申請人須就已送達通知書提交誓詞。</td><td>《土地審裁處規則》
第 10 條</td><td>根據步驟 2 送達通知書起計三日內。</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">在申請書送達後，答辯人可在規定時間內提交反對通知書。</td><td>《土地審裁處規則》
第 69 條</td><td>根據步驟 2 送達通知書起計 14 日內。</td></tr>
<tr><td></td><td>如有人在上述時限內提出反對</td><td>如無人在上述時限內提出反對</td><td></td><td></td></tr>
</table>

步驟	法定程序		相關條例		法定時限		程序所屬階段
5.	申請人/答辯人申請排期聆訊。	申請人可藉誓章申請在無反對情況下的判決。	《土地審裁處規則》第14(1)(a)條	《土地審裁處規則》第15條	在有人根據步驟4提出反對後	(在步驟4之下的時限過後)	
6.	申請獲排期聆訊。	申請人須遵守法院提出的所有規定，法院才會發出命令。	《土地審裁處規則》第14(1)(b)條	常規	步驟5之下的聆訊申請提出後不少於三日	—	申請階段
7.	有關各方將獲發給聆訊通知書。	—	《土地審裁處規則》第14(1)(b)及16條	—	在不少於14日前發出通知。	—	

<table>
<tr><th>步驟</th><th colspan="2">法定程序</th><th colspan="2">相關條例</th><th colspan="2">法定時限</th><th>程序所屬階段</th></tr>
<tr><td>8.</td><td>法院進行聆訊和發出收回處所命令。</td><td>法院發出命令。</td><td colspan="2">《土地審裁處規則》第 23 條</td><td>—</td><td>—</td><td rowspan="3">處理階段</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">申請人張貼發給答辯人的法院命令通知書。</td><td colspan="2">常規</td><td colspan="2">(連續三日)</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>答辯人獲得濟助期限，繳付所有欠租及訟費。</td><td>答辯人獲通知指定的遷出期限。</td><td>《土地審裁處條例》第8(9)條及《高等法院條例》第21F條</td><td>常規</td><td>命令發出日期起計不少於四個星期</td><td>七日</td></tr>
</table>

步驟	法定程序	相關條例	法定時限	程序所屬階段
11.	如果答辯人未能在濟助期限內繳款或在指定期限內遷出，申請人可向法院申請有關發出管有令狀或扣押債務人財產兼管有令狀的許可，使法院命令得以執行。	《高等法院規則》第45號命令	—	處理階段
12.	由法院發出管有令狀或扣押債務人財產兼管有令狀，並把令狀送交執達主任辦事處。	《高等法院規則》第46號命令	—	
13.	申請人與執達主任辦事處預約日期執行令狀。	常規	—	執行階段
14.	執達主任執行令狀。	常規	—	

註： 撤銷或暫緩執行命令

答辯人可在步驟(9)至(13)採取期間隨時申請撤銷命令，也可在步驟(14)採取期間申請暫緩執行命令。

第 7 項

7. 回應香港業主會的意見書，尤其是關於業主須承受主租客加建僭建物引致的嚴重後果的個案。

(a) 在二零零一年十一月二十九日的條例草案委員會上，當局首次收到香港業主會的意見書，其後已答覆於二零零一年十一月二十九日條例草案委員會首次會議文件檔案附件 VII 中何先生的申訴信。（請見**附件 I**）

(b) 至於香港業主會的其他申訴，當局無法直接向申訴人查詢進一步資料。由於資料不足，當局只可以概括回應該會提出的問題。以下的意見能否於有關個案中應用則須視乎不同個案的情況：

(i) 若租客損壞出租處所(於二零零一年七月十三日舉行的個案會議會議記錄第 2(a)段)：

(1) 業主應將有關事情通知警方。經調查後，如有充分的證據，或可根據《刑事罪行條例》(第 200 章)第 60 條向租客提出檢控。

(2) 在第 60 條下，“任何人無合法辯解而摧毀或損壞其他人的任何財產，意圖摧毀或損壞任何財產或罔顧任何財產是會被摧毀或損壞即屬犯罪”。上述條例第 63 條訂明，如該名人士觸犯第 60 條所訂罪行，一經循公訴程序定罪，可被判監禁十年。

(ii) 若業主要求租客清繳欠租或遷出處所(會議記錄第 2(b)及 2(c)段)：

在一般情況下，業主與租客進行商議，無論是面對面或在電話中進行，都不大可能構成“侵擾”租客的行為(即第 119V 條所指的行為)。但雙方接觸的次數、時間、舉止及實際內容或會成為考慮該等行為是否構成“侵擾”的因素。

(iii) 若租客致電業主(會議記錄第 2(a)段)：

根據《簡易程序治罪條例》(第 228 章)第 20 條，任何人—

(a) 使用電話傳送任何極為令人厭惡的訊息，或任何不雅、淫褻或威脅性質的訊息；或

(b) 傳送任何其明知是虛假的訊息，旨在對他人造成煩擾或不便，或旨在令他人產生不必要的憂慮；或

(c) 無合理因由及旨在達致任何上述目的而不斷打電話。

即屬犯罪，可被判罰款 1,000 元及監禁兩個月。

(iv) 當租客威脅業主：

根據《刑事罪行條例》(第 200 章)第 24 條，任何人威脅其他人—

(a) 會使該其他人的人身、名譽或財產遭受損害 ；或

(b) 會使第三者的人身、名譽或財產遭受損害，或使任何死者的名譽或遺產遭受損害；或

(c) 會作出任何違法作為，

而在任何上述情況下意圖—

(I) 使受威脅者或其他人受驚；或

(II) 導致受威脅者或其他人作出他在法律上並非必須作出的作為；或

(III) 導致受威脅者或其他人不作出他在法律上有權作出的作為，

即屬犯罪。

在上述條例第 27 條下，任何人士若觸犯第 24 條的罪行，一經循簡易程序定罪，可被判罰款 2,000 元及監禁兩年，或一經循公訴程序定罪，可被判監禁五年。

(v) 若租客在出租處所內加建僭建物(會議記錄第 2(b)及2(g)段)：

(1) 當局贊同修訂條例草案，使業主可在物業被租客用作非法用途或加建僭建物時收回物業。

(2) 屋宇署如果發現僭建物，會根據《建築物條例》（第 123 章）第 24(1)條發出拆卸命令，下令單位擁有人拆卸/移除僭建物，並把處所恢復原狀。

(3) 根據《建築物條例》（第 123 章）第 24(2)條，如果僭建物已建成，屋宇署會向單位擁有人（業主）發出拆卸命令，但如果僭建物並未建成，則會向負責加建的人士發出拆卸命令〔第 24(2)(d)條〕。因此，屋宇署如有充分證據證明租客正進行僭建，屋宇署會向租客，而非業主發出拆卸命令要求拆卸。故此，若業主發現租客正進行加建僭建物，應立刻通知屋宇署。

(4)如果業主在接獲拆卸命令後，未能遵從拆卸命令而又無合理辯解，根據上述條例第 40(1B)(b)條，可能會被屋宇署檢控。但若業主有合理辯解，例如業主已作出合理的步驟要求租客拆卸未有通知業主或經業主同意而加建的僭建物，則可以此作為辯護。其情況則因各個案不同的情況而異。

(5)與此同時，屋宇署或會自行進行拆卸工程，然後向接獲拆卸命令的業主追討費用〔《建築物條例》

第 33 條〕。雖然如此，若僭建物是由租客加建，業主可循民事訴訟，向租客追討拆卸費用及相關的損失。

差餉物業估價署
九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署13樓
Rating and Valuation Department
13th Floor, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon.

本署檔號 Our Ref.: (8) in RC G1/2 IX
來函檔號 Your Ref.:
電話號碼 Tel. No.: 2805 8585
圖文傳真號碼 Fax No.: 2152 0115

Attn: Miss Irene Lau

致: To:

荃灣沙咀道45-53號
荃運工業大廈1期13字樓K室
何慶明先生

何先生：

荃灣沙咀道45-53號荃運工業大廈1期13字樓D室

你較早前致函立法會，其後房屋局已把該函轉交本署處理，現謹作回覆。就上址租客的欠租事宜，本信代行人曾於去年11月29日及12月6日與令郎在電話商談。本署對於你的遭遇，深表同情，亦很高興獲悉你已成功收回物業。來信提出簡化追討欠租和收回樓宇程序、以及所需費用等建議，本署已經紀錄在案。事實上，房屋局及本署現正向立法會提出建議，簡化該等程序。

另外，你認爲應將欠租行爲列爲行騙罪，交由警方協助處理。在考慮是否將欠租行爲列爲刑事罪行時，我們必須平衡及兼顧業主與租客雙方面的利益。由於物業租賃協議是業主與租客之間的私人契約，欠租是違反契約責任的行爲，而且通常會涉及業主與租客間其他合約上的糾紛，故在排解這類糾紛方面，警方未必是最合適的部門。反之，我們認爲透過獨立的司法機構，進行民事訴訟，是比較適當的方法。進行訴訟時雙方要辦理各項手續，雖然需時，但其目的亦是爲了確保審訊能公平和公正地進行，給予有關雙方在法庭陳述的機會。此外，法院亦受制於繁重的工作量，故需把案件排期處理。

在一般情況下，業主應把出租物業的租金和按金分開處理，若租客欠租，業主可立刻採取法律行動，以減少損失。除非得到業主同意，否則租客不能要求業主從按金中扣除所欠租金。

22(a)

09-JAN-2002 10:19 FROM RVD LTS DIV TO 2652152 P.01

來信又提出政府應減收差餉，在這方面，行政長官在去年１０月的施政報告中，已宣佈於２００２年，減免每個物業應繳交的差餉不多於２０００元，以紓解市民的負擔。

謝謝你提出的意見。如仍有任何查詢或疑問，請致電本署，與本信代行人聯絡。

差餉物業估價署署長
（黃廣祈 黃廣祈 代行）

副本送：
《２００１年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
（檔號：議員參考資料摘要附錄 VII）（經辦人：Miss Becky YU 傳真號碼：2869 6794）
房屋局局長
（檔號：HB(CR) 7/5/1 Pt 32）（經辦人：Miss Drew LAI 傳真號碼：2509 3770）

２００２年1月9日

22(b)

09-JAN-2002 10:20 FROM RVD LTS DIV TO P.02

第 8 項

8. 考慮如果租客在被法院起訴時才清繳欠租，可否讓業主獲得利息以作賠償。

目前，《高等法院條例》、《區域法院條例》和《小額錢債審裁處條例》都有繳付利息的規定。而根據《土地審裁處條例》第 8(9)條，土地審裁處獲授權引用《高等法院條例》第 48 及 49 條，批准業主獲得利息。

第 9 項

9. 考慮制定措施，保障被租客不斷拖欠租金的業主。

(a) 現有的 2001 年條例草案建議修訂條例，規定租客如未能在繳租日起計的 15 日內清繳租金，其租賃權可予沒收。換言之，若租客一旦欠租超過 15 日，不論有否不斷拖欠，業主可沒收租賃權及收回處所。

(b) 當局同意把不斷拖欠租金列為收回處所的法定理由或隱含沒收租賃權條款，以針對以下情況：當欠租租客在收到業主要求交租的警告後交回欠租，但過後仍未能準時交租。當局在考慮採納何種立法途徑時的因素與第 3 項相同。

第 10 項

10. 考慮應否把租客向業主提供虛假資料列為刑事罪行。

(a) 當局並不同意將租客向業主提供虛假資料列為刑事罪行。

(b) 目前，根據現行法例，租客如果只是向業主提供虛假資料，並不負上刑事責任。不過，根據《盜竊罪條例》第 16A 條，“如任何人藉作任何欺騙(不論所作欺騙是否唯一或主要誘因)並意圖詐騙而誘使另一人作出任何作為或有任何不作為，而導致—

(a) 該另一人以外的任何人獲得利益；或

(b) 該進行誘使的人以外的任何人蒙受不利〔即經濟上或所有權上的任何損失〕或有相當程度的可能性會蒙受不利，

即屬犯欺詐罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁 14 年。”

(c) 當局認為《盜竊罪條例》第 16A 條已足以阻嚇提供虛假資料以謀取非法利益的租客。

(d) 如果把租客純粹提供虛假資料的行為(毋須證明意圖和成因)列為刑事罪行，刑罰未免過重，並可能引致司法不公的情況。再者，假如有這個規定，則業主向租客提供虛假資料的情況也需要類似規定，以示公平。