

地產代理監管局

對《2001年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》的意見

1. 地產代理監管局對《2001年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》有以下
的觀察。

《條例》第 IV 部份有關重訂租約程序的簡化

2. 《草案》建議將"業主終止租約通知書"（表格 CR101）及"租客要求新租賃通知書"（表格 CR103）的法定通知期限縮減 3 個月（即由原來的 7 至 6 個月改為 4 至 3 個月），以及將有關通知書的覆函（表格 CR102/表格 CR104）期限縮減 1 個月（即由原來的 2 個月改為 1 個月）（條款 12 及 13）。《草案》亦廢除業主通知租客的規定（表格 CR105），以及將租客須向土地審裁處申請批給新租賃的限期縮短。縮短通知期可讓業主與租客在較接近租約屆滿才作出決定，更能把握市場實況。若縮短通知期，表格 CR105 亦可取消。
3. 《草案》的第 14 條款授權差餉物業估價署署長，可為擬終止租賃的業主或擬要求新租賃的租客提供相類物業租務參攷資料，並收取費用。是項建議有助業主與租客為重訂租約達成租金協議，亦無須經由土地審裁處裁定的法律程序。
4. 《草案》亦建議業主可於發出"終止租約通知書"或"反對重訂租約通知書"後，因環境改變而更改或增加反對重訂租約的理由。亦授權土地審裁處可審理有關業主或租客因合理原因未能於法定期限內發出通知的個案。是項建議可令法例有更大彈性，惟必須監察此彈性會否易被濫用。

進行重建時租客及分租客可獲的賠償金

5. 《草案》修改了業主收回物業重建對受影響租客及分租客的賠償計算方法。建議的新計算方法，乃按租客或分租客實際佔用面積的應課差餉租值計算賠償金額。相信是項建議較能照顧到一般經濟能力較低的分租物業租客。

加重侵擾租客的罰則

6. 《草案》的第 27 條款對侵擾租客，或非法逼使租客遷出的刑罰加重。初犯者可被判罰款\$500,000 及入獄 12 個月，再犯者可被判罰款 100 萬元及入獄 3 年。
《草案》亦建議將舉證責任簡化，控方祇須證明被告明知或理應知道他/她的行為可令租客放棄物業，而無須證明其意圖；又建議倘被告能就其行為提出充份理據，則得免刑責。此等修訂既能對侵擾租客行為提高阻嚇作用，亦能給予確受冤抑的被告抗辯機會，值得支持。

重建發展個案當事人私下和解

7. 為令當事雙方更容易就賠償金額達成協議，《草案》建議差餉物業估價署署長可以收費形式簽發有關物業的應課差餉租值及法定應補償金證明書。是項建議可令更多租客自願交回物業，無須循法律途徑，有助加速重建發展程序。

縮短就欠租而發出收回處所命令後的強制濟助期限

8. 為減低慣性欠租租客濫用濟助期的情況，《草案》建議同時修訂《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，將強制濟助期限由 4 星期減至 7 天。是項修訂建議合理，因實際上，租客在法律程序開始及作出裁決前已拖欠數月的租金。

精簡土地審裁處的裁定程序

9. 《草案》修訂了《土地審裁處規例》，若業主申請命令收回管有權、強逼租客遷出、收回租金、中間收益或其他經算定的討求款項，而租客沒有提出反對，則業主提交土地審裁處的申請可無需附加誓章。是項修訂可令土地審裁處"在無反對的情況下作判決"的程序得與高等法院及區域法院一致。

結語

- 10 總括而言，《草案》的修訂建議能均衡各方利益。有關修訂既可簡化重訂租約程序；業主收回物業重建給予租客及分租客的賠償金額基準亦得以提高；對侵擾租客行為加重刑罰有助保障租客；同時亦為業主透過法院收回出租物業提供較快捷及公平的措施。

地產代理監管局

2002 年 4 月