

現時，由於租務例是沿用六、七十年代的法例，對業主是完全沒有保障，因此最近租務條例經修訂並登憲報。由於政府欠缺宣傳，所以全港大部份業主們根本不知道租務條例修訂已登憲報。

租務條例經修訂，但對於業主的保障仍然沒有重視，反而對業主有負面的影響。本會發現，新條例其中的第 119V 條「作出任何刻意打擾該處所的租客或分租客或其住戶成員的安寧或舒適的生活。如首次定罪可罰款五十萬及監禁十二個月，第二次罰款一百萬及監禁三年。」安寧或舒適的字眼是十分含糊、定義是什麼？若新例通過後，容易引起業主和租客的糾紛，業主更會面臨一個很大的問題——業主不知怎樣收租，聯絡租客交租都驚犯法。若不幸觸犯該條例，業主除被監禁一年外，還要罰款五十萬，再犯罰款一百萬。大家試想想，普通一個業主一年收租會有五十萬嗎？賣掉單位都沒有一百萬，那麼怎支付罰款呢？雖然該條例對於阻嚇一些無良業主迫遷或許十分有用，但是對於那些住霸王屋的租客欲未有立例懲罰，本會認為租務新條例未能達到公平、公正。

大部份業主需要每月將租金作為銀行部份按揭支出，同樣他們不可因租客欠租而向銀行申請拖遲供樓，相反租客卻用不同藉口拖延支付租金給業主。現時香港法例對租客欠租太過寬鬆和仁慈，而大部份業主才是香港的納稅人，香港法例有保障過業主嗎？業主在香港經濟上都佔有一個很重要的位置，業主除買樓自住外，都會將物業出租，如果人人都覺得做業主沒有保障，又有機會犯上刑事及罰款，那麼怎會有人買樓收租？買樓的人少了，發展商有樓無人買？香港經濟何時才能有起色呢？

因此，本會籍此機會要求政府正視以上的問題，重視租客的權益之餘，更要重視業主的權益，並對於租務修訂條例作出合理及合乎社會現況的修改。

本會建議：

- 一. 有關罰款五十萬事項，應將罰款的定額按租金比例賠償。（例如罰款是租金三個月至一年等）
- 二. 有刑事的懲罰不應只是業主；租客的惡行亦應負上刑事責任！
- 三. 租客經常利用法律漏洞蓄意拖租，不交租之餘亦不交樓，業主追租收樓時間長，就算法官判了業主勝算可以收樓，欠租的租客仍可一再向法庭申請拖延搬出、擱置或覆核等等，甚至申請法律援助，使租客可以不用繳付任何金錢便得到更多時間享用業主處所，然後再等候漫長的排期直至執達主任入屋收樓，方發現租客人

去樓空，業主根本無法追回損失之租金。因此建議有欠租糾紛之個案，租客應先將一筆款項或欠租繳存法院，才可申請排期聆訊，等待法官作出判決（上訴庭曾有此案例）。如租客敗訴，業主可即時取回所欠之租金，以減少損失。

- 四. 許多業主在收樓當日，才發覺屋內裝修給破壞（包括出水位被紅毛泥淤塞、廁所水箱被打破、電線被剪斷、地板牆身遭到破壞……等。）更甚者在記者面前直認是爲了洩忿而弄糟單位。要求政府訂出旨引給各區警署，對因租務而產生刑事毀壞案要切實執行處理。
- 五. 加聘請執達主任人員，令收樓程序可於快捷合理的時間內完成。將聘執達主任的費用減至 1000 元以下，減輕業主的負擔。
- 六. 業主於收樓當日，經常發現租客所留下的物品。但是由於在法律上，沒有訂明期限給租客取回該物品，往往令業主不知怎樣處理那些物品，憂心租客隨時回來索取，據知亦有部份租客利用此點玩弄業主。
- 七. 土地審裁處的法庭通告並沒蓋上法庭蓋印，往往產生誤會，引至不必要的麻煩。
- 八. 租客經常以收不到入稟的申請表通知書爲理由，不知業主追租收樓等等，並往往要求開庭申請延期來拖延時間。建議改由法庭發出該通知書，避免發生此問題。

香港業主會啓

2002 年 04 月 19 日