

第 1 項

提供警方處理業主與租客糾紛的內部指引。

警方處理業主與租客糾紛的內部指引，載於附件。

第 2 項

考慮在條例草案內加入條文，強制性規定租客須向業主提供姓名、職業、薪金等個人資料及以往的租賃記錄，並就這項建議是否違反《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)尋求法律意見。

- (a) 《個人資料(私隱)條例》並不禁止其他條例硬性要求市民披露某些個人資料。
- (b) 當局不反對業主在遵守《個人資料(私隱)條例》附表 1 的保障資料原則，和在認為有需要的情況下，要求租客提供姓名、職業等資料，但當局不同意透過立法強制性規定必須披露這類資料。
- (c) 《公民權利和政治權利國際公約》第十七條已透過《基本法》第三十七條列為香港法例，規定除在某些核准的情況，如保障國家安全和公共秩序等外，“任何人之私生活...不得被無理或非法侵擾”。在決定目前為減少欠租情況而提出的建議應否獲得批准時，應把這個建議是否與效用相稱的原則考慮在內。
- (d) 在目前的情況下，建議的硬性披露資料的規定似乎與希望達到的目的不相稱。租客是否負擔得起租金及是否願意繳交租金，與他是否披露一些個人資料並無一定的關係。租客不繳交租金的原因很多。如果硬性規定提供資料，可以避免的欠租個案只會寥寥可數。因此律政司認為有關強制性要求公開資料的建議似乎並不符合《公民權利和政治權利國際公約》。

- (e) 當局認為，有關資料的披露應留待簽訂租約各方，而不是透過立法解決。即使沒有這類法例條文，業主仍然可以要求租客提供個人資料，這視乎雙方的議價能力而定。

第 3 項

容許“管有令狀”的申請可以與“收回管有命令”的簽發同時進行，在租客沒有給予反對通知的情況下進一步縮減收回樓宇所需時間。

- (a) 經徵詢律政司及司法機構政務長的意見後，當局不同意容許管有令狀的申請可以與收回管有命令的簽發同時進行。
- (b) 收回管有命令指令租客須於一段時間過後交出空置的樓宇，並授權業主落實該項命令。如果租客遵守命令並把空置的樓宇交出，那法院便沒有需要給予進一步的協助。
- (c) 管有令狀是法院的指令，指示執達主任在租客未能於收回管有命令規定的限期交回空置的樓宇時收回樓宇。管有令狀只在已有收回管有命令發出，而租客未有遵守該命令的情況下才需要簽發。由於不可能一開始便知道租客會否遵守收回管有命令，若批准命令及令狀可以同時申請，最終只會浪費公共資源。

第 4 項

澄清要求未能在四個星期的濟助期限內申請管有令狀的業主再等四個星期，是否法院的慣常做法。

據司法機構政務長指出，上述的情況並非法院的做法。實際上，在收回管有命令發出後的四星期後，業主可隨時申請管有令狀。

第 5 項

提供有關海外加快收回樓宇制度的資料。

當局現正尋找這類資料，備妥後即會提交條例草案委員會。

第 6 項

與地政總署、消費者委員會、律師會及地產代理監管局一併擬訂租賃協議的標準條文，保障業主和租客雙方的利益，同時考慮加入一條標準條文，容許業主在有合理理由時進入其出租物業，例如在接到屋宇署的修葺通知後前往該物業視察僭建物。

當局已經與消費者委員會及地產代理監管局聯絡。兩者亦已同意提供協助為供業主及租客作參考的租賃協議條文設計(忠告式)指引。在擬訂指引時，將會進一步探討建議中要求加入一條容許業主在有合理理由時進入其出租物業標準條文。

第 7 項

制定明確指引，說明在收回處所後應如何處置租客留下的財物，以及澄清這個處置財物的方法，會否影響執達主任出售遺留在處所的財物。

- (a) 司法機構政務長同意應就土地審裁處可憑藉條例草案授予的權力，處置租客於物業遺下的財物發出的命令，制定明確指引。
- (b) 司法機構政務長的初步看法是，業主大概須就處置財物一事，再行向法院申請命令。
- (c) 處置遺留在處所的財物及由執達主任把財物出售，兩者間應該不存在衝突。司法機構政務長初步建議，處置財物命令應加入命令，授權執達主任在適當情況下把有關財物出售、棄置或退還予租客。

第 8 項

對於在業主因到期日起計十五天內仍未繳租而採取沒收租賃權程序後才清繳欠租的租客，考慮他們獲得濟助的次數應否只限兩次。

- (a) 當局明白，業主如未能依時收取租金，經濟方面或會有問題。不過，另一方面，租客亦可能真的有困難而無法繳交租金。因此，當局欲提出反建議：如果法庭曾以欠租為理由，發出收回管有命令沒收租賃權，租客理論上應禁止申請濟助超過一次。除非有很好理由，否則法院不應在第一次濟助後允許租客以過後清繳欠租的方式，免除租賃權遭沒收的程序。

- (b) 如果議員接納上述反建議，當局會作進一步研究。

第 9 項

為阻嚇任何人以非法手段著租客遷出，應考慮規定業主必須確保他們聘用的代理人，在著租客遷出時不會作出侵擾行為，違例者須負上刑事責任。

- (a) 條例第 119V 條禁止以侵擾手段非法迫使租客遷出的條文，同時適用於業主及其代理人。
- (b) 如果代理人採用侵擾手段，而收集得的證據顯示主謀是作出侵擾行為本人，該主謀亦須負上責任。
- (c) 規定業主或任何以侵擾手段非法迫使租客遷出的人須負上刑事責任，是對業主及其代理人的最大阻嚇。業主如果不想干犯條例第 119V 條，便應盡量確保他們本身及代理人都沒有作出侵擾行為。

第 10 項

保護那些因發展商作出侵擾行為而被迫把樓宇賣給發展商的業主，尤其是受重建影響的業主。

條例的作用是規管業主與租客之間的關係。此事不在條例適用範圍內，當局不宜發表意見。