

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
條例草案委員會
跟進 2002年7月16日的會議

第 1 項

詳細解釋為何落實租客提供失實資料須負刑事責任的委員會審議階段修訂建議不屬《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(條例)的範圍。

(a) 當局希望指出，有關問題涉及的範圍應是今次條例草案的範圍，而不關乎《業主與租客(綜合)條例》的範圍。要決定委員會審議階段修訂建議是否超出條例草案的範圍，立法會議事規則第57(4)條指明測試的準則是該修訂建議是否與條例草案所處理的事項有關，至於條例處理的事項則對此無甚幫助。

(b) 律政司指出基於下列兩點理由，修訂建議超出了條例草案的範圍：

- (i) 修訂建議跟條例草案處理的各事項均無關係；以及
- (ii) 修訂建議提出設立一項並不常見的新刑事責任，因而產生了十分重要的新原則性問題，超越條例草案的細節範圍。根據立法會議事規則第54(3)條，條例草案的原則在通過二讀時已獲接納。而根據議事規則第56條規定，委員會審議階段不應更改條例草案的原則。

第 2 項

請司法機構政務長考慮將為租金而扣押財物、追討欠租利息及處置租客留在處所內的財物等申請，列入表格 22(根據《業主與租客(綜合)條例》提出申請的通知書)。

司法機構政務長正考慮有關建議，當局會跟進此事。

第 3 項

擬備委員會審議階段修訂建議，反映立法意圖，禁止租客在一次租賃期內超過一次就沒收租賃權申請寬免，除非獲法庭認為理由充分。

有關擬備委員會審議階段修訂，建議除非有很好的理由，否則禁止給予租客超過一次在一次租賃期內因欠租以致被業主沒收租賃權的寬免。有關擬備修訂正在進行中，待有關修訂建議備妥後，政府會向委員提交有關文件。

第 4 項

改良有關第 11 條下建議的第 117(3)(b)、(c)、(d)及第 4(a)條的委員會審議階段修訂建議，確保建議中的沒收租賃權條文與有關租約的條文一致。

該項修訂載於附件 A。

第 5 項

說明第 11 條及建議中第 117(4)(b)條的立法意圖及《物業轉讓及財產條例》(第 219 章)下申請寬免的各種時間限制。

(a) 第 7 章第 117(1)條規定，除非按照該章第 IV 部，否則不得終止租賃。另一方面，第 117(2)條規定第 117(1)條並不禁止租賃以沒收租賃權等原因而被終止。

(b) 現時凡因欠租以外的原因(或因無力償還債務)而被沒收租賃權，業主必須遵守第 219 章第 58 條有關通知的規定。該章第 58 條規定，除非及直至業主向租客送達通知，否則不能強制執行沒收租賃權的權利，該通知必須列明被投訴的違反事項，而且，如該違反事項可予補救，則須要求租客就該違反事項作出補救。此外，該通知亦必須列明業主就該違反事項而要求的補償(如有的話)。如租客在通知送達後一段合理時間內，並沒有對可予補救的違反事項作出補救，亦沒有對業主作出合理補償，則業主可向法庭申請沒收租賃權。當業主着手向法庭申請沒收租賃權，第 219 章第 58(2)條給予租客申請寬免的法定權利。

(c) 委員會審議階段修訂建議的第 5 稿中第 7 章中新建議的第 117(3)(d)、(e)及(f)條的效力受第 219 章第 58(1)至(13)條限制，而無須顧及第 219 章第 58(14)條(此條指出第 58 條的效力受第 7 章限制)。因此，業主如有意因租客違反新建議的第 117(3)(d)、(e)或(f)條所訂明的隱含沒收租賃條款，業主須遵

守第 219 章第 58 條有關通知的規定，然後才可向法庭申請強制執行沒收租賃權。此外，租客在租賃權被沒收前，有機會補救可予補救的違反事項。

(d) 第 219 章第 58(10)條規定，除該條第(4)款所述情況外，第 58 條並不影響有關在欠租情況下產生沒收租賃權或給予寬免的法律。今次的條例草案，並無把第 5 稿建議中的第 117(3)(c)條的建議納入第 117(5)(b)條中，從而讓上述情況保持下來。

(e) 第 219 章第 58(4)條規定，分租人在某些情況下，可向法院申請讓分租租契繼續生效，但年期不可比原有分租租契長。

(f) 因此，政府認為委員會審議階段修訂建議第 5 稿建議中的第 117(3)(c)條的效力適宜受第 219 章第 58(4)及(10)條限制。第 5 稿建議中第 117(5)(a)條的新版本反映了這個意圖。

(g) 律政司表示，第 219 章第 58(2)條對寬免並無特別的時間限制。租客可以在沒收租賃權的訴訟中(如有的話)或本身提出的訴訟中，申請寬免。法院會按本身認為適當的條件給予寬免。至於給租客多少時間補救違反事項，完全由法院酌情決定。

中文文本第 1 工作稿： 26. 6. 2002
(相當於英文文本 3rd draft： 18. 6. 2002)
中文文本第 2 稿： 3. 7. 2002
(相當於英文文本 4th draft： 3. 7. 2002)
中文文本第 3 稿： 22. 7. 2002
(相當於英文文本 5th draft： 16. 7. 2002)

《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由房屋及規劃地政局局長動議的修正案

委員會審議階段

由房屋及規劃地政局局長動議的修正案

條次

建議修正案

- 7 刪去“房屋局局長”而代以“終審法院首席法官”。
- 11 刪去建議的第 117(3)條而代以 —
- “ (3) 在不抵觸第(4)款的情況下，如租賃之中 —
- (a) 並無以下明訂契諾 —
- (i) 到期之日即繳交租金；
- (ii) 禁止作為該租賃標的之處所或其任何部分被用作不道德或非法用途；
- (iii) 租客不會對業主或任何其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾；或
- (iv) 禁止對作為該租賃標的之處所或其任何部分作出改動或增建；或

(b) 並無任何違反以下契諾即可沒收租賃權的條件 —

(i) a(i)段提及的明訂契諾；

(ii) a(ii)段提及的明訂契諾；

(iii) a(iii)段提及的明訂契諾；或

(iv) a(iv)段提及的明訂契諾，

則該租賃須隱含有 —

(c) (如屬 a(i)或 b(i)段的情況)在到期日即繳交租金的契諾，和假若該隱含契諾因租金沒有在到期日的 15 天內繳交而遭違反即可沒收租賃權的條件；

(d) (如屬 a(ii)或 b(ii)段的情況)租客不會將該處所或其任何部分用作或容受或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途的契諾，和假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(e) (如屬 a(iii)或 b(iii)段的情況)租客不會對業主或任何其他他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的契諾，和假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；或

(f) (如屬 a(iv)或 b(iv)段的情況)租客不會在未得業主同意的情況下而對該處所或其任何部分作出改動或增建或容受或准許對該處所或其任何部分作出改動或增建的契諾，和假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件。

(4) 凡租賃的用字不能清楚界定第(3)款任何條文適用或不適用於該租賃，則該條文不適用於該租賃。

(5) 現宣布 —

(a) 第(3)(c)款在《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 58(4)及(10)條的規限下具有效力(儘管有該條第(14)款的規定亦然)；

(b) 第(3)(d)、(e)及(f)款在《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 58(1)至(13)條的規限下具有效力(儘管有該條第(14)款的規定亦然)；

(c) 經常延遲繳付租金屬第(3)(e)款所述的不必要的煩擾、不便或騷擾。”。