

第 1 項

詳細說明提高侵擾租客及非法迫遷刑罰的背景，並提供侵擾租客案件的進一步詳情。

- (a) 目前，《業主與租客(綜合)條例》(條例)(第 7 章)第 119V 條規定，任何人非法使租客失去對處所的佔用，一經定罪，可處罰款 50 萬元，第二次或其後再被定罪，可加處監禁 12 個月。
- (b) 當局在《1999 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》中，建議把最高刑罰提高至一經定罪，可處罰款 50 萬元及監禁 12 個月，第二次或其後再被定罪，可處罰款 100 萬元及監禁 3 年。1999 年的條例草案未及在 1999-2000 年度的立法會期結束前由立法會審議，因而失效。因此，該條例草案(包括原來擬議的第 119V 條)連同新加的改善建議在去年 6 月再度提交立法會，稱為《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》。
- (c) 政府是因應公眾對侵擾行為的關注及立法會提高有關刑罰的要求，建議新的刑罰。雖然近年侵擾行為已不再那麼猖獗，但侵擾租客是嚴重罪行，即使物業市場出現短期波動，仍須適當地予以重視和處理。為阻嚇這類罪行，建議中的刑罰是適當的。
- (d) 當局曾向法案委員會提交文件立法會 CB(1)2236/01-02 號文件，並列出一些侵擾案件。關於這些案件的詳情，區域法院圖書館表示，除地方法院刑事案件 1993 年第 1274 宗

外，其他案件的檔案已終結，並無保留有關記錄的副本。

- (e) 有關地方法院刑事案件 1993 年第 1274 宗及另一作討論用的案例載於附件 A。

侵擾租客的案例

(I) 地方法院刑事案件 1993 年第 1274 宗

- (a) 第一被告是案中處所(建築物的二、三及五樓)的業主，她帶同幾名同案被告到有關處所，以友善態度提到租客子女的人身安全，口頭恐嚇租客。被告到訪後，有關處所在不同情況下及日期中被截水，及電話線被截斷。

刑事恐嚇

- (b) 法官認為恐嚇雖然是在友善的交談中作出，但第一被告帶同其他被告到處所的目的、留難租客使他們不再居住下去的目標，以及她意圖以恐嚇語句警告租客，已構成刑事恐嚇。法官信納第一被告是因貪念犯法，再犯機會不大，加上她須照顧兩名年幼子女，所以判她監禁 6 個月，緩刑 18 個月。
- (c) 第一被告出言恐嚇租客時，第二被告有參與交談。法官認為他雖然與第一被告合作留難租客，使他們不再居住下去，但沒有證據顯示他在聽到恐嚇時，有使自己與迫遷計劃扯上關係的行為。法官以疑點利益歸被告，因此判他罪名不成立。

侵擾租客

- (d) 第一被告及同案被告到訪後一小時，有兩個單位被截水。法官認為截水只須關上處所外的水掣。由於關上水掣輕而易舉，加上時間上已相隔超過一小時，法官認為控方未能在全無合理疑點的情況下證明侵擾罪，因此判第一被告罪名不成立。

- (e) 租客更換大門門鎖，以阻止第一被告進入單位。該鎖不久又被第三被告換上新鎖。第三被告交複製的門匙給其中一名租客時說了一些話，意思指從此以後他又能夠進入單位了。法官認為第三被告的行為並不構成侵擾，因為第一被告身為業主，已保留權利進入單位其他部分，而第三被告作為第一被告的代理，以該方法使自己能夠進入處所，是合法的。
- (f) 第四、第六、第七及第八被告截斷有關建築物二、三及五樓的電力供應，又截斷其中兩名受害人處所的電話線。法官認為各被告均是第一次犯侵擾罪，而他又只可根據第 119V 條的規定判罰款，且被告每月收入均不超過 2 萬元，故罰款額不能超過他們的負擔能力，因此第六、第七及第八被告兩項罪名成立各判罰款 2000 元，另有一項罪名成立則判罰款 1 萬元，而第四被告則有三項罪名成立，各判罰款 2000 元。

(II) 1996 年民事上訴案第 299 宗

政府又另行提供另一宗有關案件，即最高法院自裁判法院民事的 1996 年民事上訴案第 299 宗，以供討論侵擾租客的問題。案情如下：

- (a) 案中的應訴人是 4 名租客，他們同住一屋，屋內設蹲廁兩個，供他們使用。上訴人將蹲廁封閉，並提供痰桶給應訴人使用。蹲廁其後更拆除。上訴人說是按警民關係科的意見行事。三個月後，屋內改設坐廁。
- (b) 該案在裁判法院審理時，控方稱拆除廁所的意圖是剝奪住所內租客應有的設施，因此構成該條例第 119V 條所指的侵擾。

- (c) 上訴人向最高法院提出上訴，稱控方未能在全無合理疑點的情況下，證明第 119V(2)(a)或(b)條所指的任何具體意圖。控方表示同意，結果定罪及刑罰均予以撤銷，而案件則發還裁判法院由另一裁判官重審。

第 2 項

為削減執達主任服務的收費，應考慮設立機制，使執達主任可對租客留在被收處所的財物估價，令業主可自由決定如何處置有關財物。

- (a) 司法機構政務長表示，執達主任在實際執行上包括了類似記錄處所內的財物和進行估價的職責以協助收樓。如法例能適當地授權執達主任對留在被收回處所內的財物估價，也許能實施議員提出的有關建議。
- (b) 當局會進一步研究有關建議是否可行及恰當。

第 3 項

在房屋及規劃地政局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演詞，承諾會在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)的租住權保障條文時，一併檢討租客提供失實資料的事宜。此外，也考慮三房客於二房東欠租訴訟中的角色。

當局承諾會在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》的租住權保障條文時，將會一併檢討租客提供失實資料的事宜，同時也會檢討三房客於二房東欠租訴訟中的角色。

第 4 項

在建議中的第 144 條指明條例草案的條文僅適用於條例草案生效後訂立的租約。

- (a) 建議中的第 144 條已指明在條例草案中僅適用於條例草案生效後訂立的租約的條文。
- (b) 政府亦知悉條例草案第 11 條新近動議的有關隱含沒收租賃權條文，僅應適用於條例草案生效後訂立的租約。政府現正擬訂落實此點的條文，以加入建議中的第 144 條。

第 5 項

跟進警方對處理租務糾紛內部指引的檢討，並向委員匯報情況。

當局正與警方跟進對處理租務糾紛內部指引的檢討，並將向委員匯報有關進展。

第 6 項

按《建築物管理條例》的方向，重新草擬第 11 條。

重新擬定的第 11 條載於附件 B。