

第 1 項

在追討欠租的法律程序中，業主因聽取差餉物業估價署人員的意見而就欠租索取利息的個案增加多少。

司法機構政務長表示，並無就欠租索取利息的個案的統計數字。

第 2 項

告知在 103 日時限內收回處所的比率有多少。

司法機構政務長指出，在 103 日內收回處所的時限，可細分為兩個主要階段：由提交申請至發出管有令狀的階段為 73 日，執行階段則為 30 日。在第一階段，如果個案簡單，而業主及租客又遵守時限，審裁處應可在 73 日內處理有關個案。至於第二階段，14% 的管有令狀可在 30 日內執行，33% 則在 45 日內執行。最近司法機構政務長精簡了內部的工作程序，預期在未來數月後 40% 的管有令狀可於 30 日內執行。

第 3 項

為土地審裁處提供所需的人力和財政資源，加快收回處所程序。

司法機構政務長指出，他們的資源有限，但會繼續妥善運用，並視乎需要作出調配。

第 4 項

考慮仿照勞工處處理勞資糾紛的方法，授權差餉物業估價署處理所涉款項不超過指定金額的租務糾紛。

差餉物業估價署已參考了勞工處有關勞資糾紛的審裁及調解服務，現正請勞工處提供進一步的詳情和意見。經初步研究後，該署將更詳細地考慮為租務糾紛提供類似服務的可行性。

第 5 項

要求司法機構政務長考慮在表格 22 (《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(條例)下的申請通知書)內加入就欠租收取利息和處置租客在處所內留下的財物的申請。

司法機構政務長同意修訂表格 22。當局目前正就表格 22 的修訂本諮詢司法機構政務長。

第 6 項

房屋及規劃地政局局長就條例草案恢復二讀辯論發言時，應該承諾把租客提供虛假資料的情況，納入全面檢討條例內租住權保障條文的範圍內。此外，也應考慮有關主租客欠租的法律程序須否把分租客牽涉在內。

有關租客提供虛假資料，及分租客在主租客欠租的法律程序中的角色的事項，當局將在全面檢討條例內的租住保障條文時納入檢討範圍。

第 7 項

就執達主任在收回處所和處置／估算遺下的財物的價值方面所涉及的資源和程序，徵詢司法機構政務長的意見。應考慮在表格 22 或管有令狀內加入有關處置這類財物的申索。

(a) 有關表格 22 的事宜，請參閱第 5 項。

(b) 司法機構政務長同意，在管有令狀中加入處置遺下財物的申索。

第 8 項

確保租客及分租客在處所重建時所得的賠償金不會因建議的法例修訂而減少。

- (a) 議員關注到，根據條例草案所載關於重建賠償金計算方法的建議修訂，法庭會否根據條例第 119F 條判給沒有保留處所任何部分的主租客重建賠償金。
- (b) 根據條例第 119F(4)(a)條，土地審裁處目前根據整個出租物業的應課差餉租值以判定重建賠償金，然後按每名住客所保留部分的應課差餉值分攤整筆賠償金。而在建議的修訂中，法院會首先按每名住客所保留的部分分攤應課差餉租值，然後才根據各自己分攤的應課差餉租值計出每名住客可得到的賠償金額。在目前及建議的情況下，並無保留處所任何部分的主租客都無權獲得賠償金。
- (c) 只要住客保留處所的任何部分，在新的計算方案下，出租物業內所有住客的重建賠償都會更為優厚。這是因為在草案的建議中，每個住客所攤分得的應課差餉租值會低於整個出租單位的應課差餉值。而較低的應課差餉租值可取得在重建賠償級表中較高的倍數。如此，每個住客在草案建議下所得的賠償金額將較現時的安排為高。

第 9 項

告知本條例草案委員會警方在處理業主與租客的糾紛方面的內部指引檢討進度。

- (a) 警方已檢討上述指引並正落實有關細節。

- (b) 警方告知，指引內已加入條文，提醒警員注意無良租客的惡行或涉及刑事法律責任的問題。警方又表示會調查市民舉報的每宗案件，不管報案者是業主還是租客。若有合理理由相信任何一方已干犯刑事罪行，便會改為刑事調查小隊負責案件的調查工作。如無發現刑事責任的證據，案件便會轉交差餉物業估價署作適當的調解跟進。

第 10 項

安排把條例草案條文生效日期通知房屋事務委員會。

當局將會安排通知房屋事務委員會條例草案條文生效的日期。當局建議，條例草案第 18(b)條，有關業主以重建為理由反對重訂租賃，租客所得賠償將有所增加，應即時生效。條例草案的其他條文則將會盡快生效，以便有時間安排以下工作：

- (1) 審批並在憲報刊登差餉物業估價署新服務的收費；
- (2) 印製並在憲報刊登有關表格，包括派發新的表格和小冊子，以及收回舊的表格和小冊子；
- (3) 就新訂或經修訂的工作程序作好準備；以及
- (4) 預早把有關修訂通知市民、司法機構和有關的法律及專業團體。

委員會審議階段修正案(修正案)

第 11 項

擬備修正案，反映以下立法意圖：除非有法院裁定為充分的理由，否則租客在每一次租賃期內申請免被沒收租賃權的次數不得多於一次。

請參閱載列於附件 A的修正案擬稿。擬稿內加入了《高等法院條例》第 21F(1A)條及《區域法院條例》第 69(1A)條，以阻止租客在除非有法院裁定為充分的理由下，否則不得在一項租賃中被申請沒收租賃權時有多於一次的寬免。

第 12 項

就建議的第 144 條提出修正案，表明條例草案新提出的第 11 條下的隱含沒收租賃權條款，只適用於在條例草案制定為法例後才簽訂的新租賃協議。

請參閱載列於附件 A中建議的第 117(3)條，規定了條例草案第 11 條下的隱含沒收租賃權條款，只適用於在條例草案制定為法例後才簽訂的新租賃協議。

第 13 項

考慮參照《建築物條例》（第 123 章）有關違例改建的條文，重新草擬有關建議的第 117(3)(d)條的修正案，並把條例草案第 11 條的經修訂擬稿交給立法會秘書，然後轉交香港大律師公會和香港律師會，徵詢他們的意見。

(a) 關於在租約內加入租客因建僭建物而可被沒收租賃權的隱含條款，當局曾探討三個方案以作援引，分別是：

(i) 違反《建築物條例》；

(ii) 建築事務監督根據《建築物條例》發出了的第 24 條命令；
及

(iii) 租客大幅改動出租處所。

(b) 當局在徵詢有關部門的意見後，認為三項方案均會造成一定的困難，因此並不可取。

(i) 違反《建築物條例》

(c) 第一個方案是草擬建議中的第 117(3)(d)條，訂明如租客的建築工程違反《建築物條例》的任何條文，即構成沒收租賃權的條件。在這個方案下，如改建工程並無違反《建築物條例》（但違反了《消防條例》、《公眾衛生及市政條例》或大廈公契），那些受影響的業主，將不能得到隱含沒收租賃權條款的保障。

(d) 此外，提議會對建築事務監督在資源方面有重大影響，因這將引致許多業主及租客查詢有關的建築工程是否違反了《建築物條例》的條文。而業主亦可能會要求監督根據《建築物條例》發出第 24 條命令。

(e) 根據以上的考慮，當局不擬跟進該提議。

(ii) 建築事務監督根據《建築物條例》第 24 條發出的命令

(f) 當局亦曾考慮把建議的第 117(3)(d)條與《建築物條例》中的第 24 條命令掛鈞，使第 24 條命令的發出構成隱含沒收租賃的條款。

(g) 根據建築事務監督現時的執行政策，並非所有的僭建物都會被發出第 24 條命令。這表示如處所無接獲根據第 24 條發出的命令，未必一定就無僭建物。如採用根據第 24 條發出命令的做法，則獲得該命令的業主可引用沒收租賃條文，但未獲得該命令的業主則不能，即使其出租處所亦有僭建物。另一方面，亦有情況是即使租客對出租處所作出了建築工程，並造成了一定損害，但亦未必足以導致第 24 條命令的發出。

(h) 此外，如果租客對第 24 條命令的發出提出上訴，這將引起其他的複雜性。這難免會延長收樓程序。

(i) 由於以上的考慮，當局不擬跟進該提議。

(iii) 租客大幅改動出租處所

(j) 當局亦曾考慮修訂建議的第 117(3)(d)條，把“租客大幅改動出租處所”作為構成沒收租賃的條件。但根據律政司的意見，何謂“大幅改動”很難界定，亦會引起不斷的爭論。這將無助於快捷地收回處所，故並不可取。

(k) 因此，當局不擬跟進該提議。

(iv) 當局的建議

(1) 政府的政策是盡量減少干預私人市場及私人契約。引入隱含沒收租賃權條款的原意，是協助那些以口頭租賃協議的業主收回處所，因此只會包括提供一些廣為沿用及受業主與租客接受的條款。正如律政司所見，建議的第 117(3)(d)條反映了本港很多租賃協議中的慣常做法，即禁止租客在未經業主同意下自行改建。

(1) 在考慮過上述不同的做法後，當局認為現時建議的第 117(3)(d)條應維持不變。

第 14 項

提出修正案，把第 131(a)條下的規定，為收回對處所的管有而進入處所的時間，改為“上午九時至下午七時”。

請見附件 A修正案擬稿內的新條款，把第 131(a)條規定為收回對處所的管有而進入處所的時間，改為“上午九時至下午七時”。

第 15 項

審議重新草擬的條例草案中英文版，確保兩者一致。

修正案最新的擬稿修訂已顧及議員在二零零二年七月三十一日上次會議上提出的意見。條例草案已作相應修訂，以下兩項則除外：

- (i) 議員質疑條例草案第 18(a)(i)條的“及其他用地安排”是否“and other accommodation”的妥貼翻譯。在目前的條例第 119F(1)(a)條內，“accommodation for domestic use”和“accommodation for other than domestic use”分別譯為“住宅用的用地安排”及“非住宅用的用地安排”。法律草擬專員查閱了該條文後，認為現有的譯本正確，因此在最新的擬稿內並無修改。
- (ii) 至於條例草案第 18(b)(ii)(A)條，法律草擬專員認為，雖然表達方式不同(即中文本沒有採用英文本的插入語方式)，但中文本是英文本的正確翻譯，因此毋須修訂。