

## 主要回應

### 第 1 項

就研究可否授權差餉物業估價署處理所涉款項不超過某個指定金額的租務糾紛一事，向房屋事務委員會匯報結果。

- (a) 差餉物業估價署已就勞工處的小額薪酬索償仲裁處作出研究，並諮詢司法機構政務長有關授權該署審理不超過某個金額的追討欠租個案的建議。
- (b) 司法機構政務長對建議初步提出了保留。當局將會與之就該事項作一步的商討。

## 第 2 項

在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》(條例)(第 7 章)內的保障租住權條文時，一併檢討扣押財物程序。

- (a) 司法機構政務長曾指出，現行扣押財物程序全都是必要的。
- (b) 當局會與司法機構政務長進一步商討是否有需要檢討該等程序。

### 第 3 項

提供有關警方處理租務糾紛的內部指引的修訂本。

- (a) 警方表示，在處置租務糾紛中惡租客所引起的問題方面，他們已發出有關處理業主與租客糾紛的臨時指引。
- (b) 臨時指引提醒前線警務人員，雖然《業主與租客（綜合）條例》（條例）(第七章)並無訂明針對惡租客的罪項，但有關租客仍然可能觸犯其他條例所訂明的罪項，例如在《盜竊罪條例》（第 210 章）之下的“盜竊罪”和“以欺騙手段取得金錢利益”，及在《刑事罪行條例》（第 200 章）之下的“刑事恐嚇”和“刑事毀壞”。在任何情況下，只要有證據證明有人觸犯刑事罪行，處理程序應與處理所有其他刑事罪行的一般調查程序相同。
- (c) 待條例草案通過後，警方將會再修訂有關處理租務糾紛的內部指引，以便把條例草案條文的任何其他改動考慮在內。因此，警方表示未能在條例草案通過前提供內部指引的修訂本。在此期間，警方將會繼續監察租務糾紛的情況，並正在研究近年租務糾紛的趨勢及處理有關案件的方法。

#### 第 4 項

提出委員會審議階段修正案，以修訂條例下的申請通知書(表格 22)。

修正案的中文本尚在處理中，當局將在 2002 年 11 月 5 日舉行會議前將中文本提交條例草案委員會。

## 第 5 項

檢討以下建議條文的草擬方式：條例草案第 11 條內的條例第 117(3)條；條例草案第 18 條內的條例第 119F(2)(a)條、第 119F(4)(d)條和第 119F(5)(ba)條；以及附表內的《區域法院條例》(第 336 章)第 69(3)條。

修正案的中文本尚在處理中，當局將在 2002 年 11 月 5 日舉行會議前將中文本提交條例草案委員會。

## 就香港大律師公會意見書所作的回應

### 第 1 至 3 段

(a) 在租賃協議內引入隱含沒收租賃權條文，目的是在以下的情況中給予業主更大的保障：處所被租客用作不道德或非法用途、租客一再拖延付租，以及租客在處所搭建僭建物。建議中的隱含契諾和沒收租賃權條文都是獲廣泛接受及採用的。將它們納入草案中的第 11 條應不會對有關各方造成進一步困難。

### 第 4 段

(b) 當局同意隱含的契諾和沒收租賃權條文，除適用於口頭的租賃協議外，亦適用於一切租賃協議。

(c) 當局的意向是，如租賃協議內並無訂明如建議中第 117(3)條般的契諾，則租賃協議會引入該契諾。若違反該隱含契諾，建議中第 117(3)條會賦予業主隱含沒收租賃的條件以沒收租賃。

(d) 若在租賃協議內的契諾與建議中第 117(3)條互相衝突時，將會以協議內的契諾為準，租賃協議將不會引入第 117(3) 條的隱含契諾及沒收租賃的條件。

## **第 7 至 15 段**

「大幅改建或加建」的定義

(e) 回應意見書中的第 10 段，當局及法案委員會委員對「大幅改建或加建」的理解是指改建或加建的嚴重程度足以令業主具備理由提出投訴。

## **條例草案修正案的草擬**

(f) 在進一步尋求法律意見後，當局建議在擬議中第 117(3)(d)條下，租客不應在「未經業主事先書面同意」下對處所作出大幅的改建或重建（原先建議條文為「未經業主同意」），以減少就是否已獲得同意而可能出現的爭論。有關的修正案的中文本將在稍後提供。

## **修正案**

(g) 公會其他的技術性修訂建議已納入最新的修正案中。英文修正案的最新版本載列於主要回應的附件一。當局將於稍後提供修正案的中文本。

房屋署  
二零零二年十一月

## 就香港律師會意見書所作的回應

### 徹底檢討條例

(a) 當局擬全面檢討條例下的租住權管制條文。檢討的範圍包括了為本港大部分住宅租賃提供租住權保障的第 IV 部，以及規定非住宅處所業主在租賃期屆滿時為終止租賃而須給予最短通知期的第 V 部。當局將會就檢討結果諮詢立法會房屋事務委員會及所有有關的專業團體。

### 條例草案第 11 條

(b) 建議中第 117(3)(c)條，是為處理一些不負責任租客經常拖欠租金的問題而提出的。該些租客可能利用因欠租而遭沒收租賃權的情況下所獲的強制性濟助期而不斷拖延租金，直至強制濟助期期限屆滿前方才繳交。為此，當局借用了條例內現已失效的第 53(2)(d)條 “不必要的煩擾、不便或騷擾” 的字眼。第 53(2)(d)條容許業主以租客引起不必要的煩擾、不便或騷擾(包括第 53(2A)條指明的經常拖欠租金的情況)為理由，在租賃期屆滿前收回出租處所。

(c) 根據律政司的解釋，“不必要的煩擾、不便或騷擾”的字義涵蓋範圍較“滋擾”為廣。滋擾在普通法內只包括不當地侵擾或干擾了其他人對土地的使用及享受，而“不必要的煩擾、不便或騷擾”則可以包括因租客經常不準時繳付租金而對業主所造成的不便等。



(d) 因此，目前採用的字眼“不必要的煩擾、不便或騷擾”較“滋擾”可取。

### **第 12 和 13 條**

(e) 當局認為，條例草案建議把時限改為“不多於四個月亦不少於三個月”是恰當的，雖然現時“不多於七個月亦不少於六個月”的時限已證實為太長，但同時亦須顧及可讓業主及租客雙方有足夠的時間洽議及辦理所需的程序。

### **第 16(c)條**

(f) 建議第 16(c)條的背景原因，是因為土地審裁處曾批評，有些案件由於程序上的失誤，被規定必須要被剔除，而使法庭不能純粹就個案的論據作裁決。當局認為是項酌情權不會被濫用，因為法庭只會接納有理據的逾時申請。

### **第 17 條**

(g) CR101 表格旨在讓業主通知租客，其在目前的租賃期屆滿時終止租賃的意願。根據條例第 IV 部訂明的租住權管制的做法，租客可以合理地期望在租賃期屆滿時重訂租賃，除非業主提出了第 119E 條所訂明的多項反對理由。雖然業主提出的這類終止租賃理由應為真實無訛，不過，如果沒有在 CR101 表格內提出特定理由，法院和租客為個案作準備時均會遇到不明確之處。因此，當局認為在 CR101 表格內必須列明反對的理由，若未能做到，表格便告失效。

(h) 如果業主終止租賃的理由為“引致不必要的煩擾、不便或騷擾”，業主事先必須已向租客發出書面警告，這點實屬正確。無論這個理由是否須要在表格 CR101 列明，若業主欲以該理由反對重訂租賃，亦須要事先發出書面警告。當局並不認為須要在 CR101 表格上列明理由的要求與建議的第 119E(1)條有衝突之處。

### **第 27 條**

(i) 當局認為，不知情者觸犯第 27 條的可能性很低，因為每宗案件都會經徹底調查。只會在違法者必定明知或相信有關的非法行為可能對租客帶來的影響，當局方會提出檢控。

### **扣押財物**

(j) 請參考主要回應中的第二項。

房屋署

二零零二年十一月