

立法會 *Legislative Council*

立法會LS108/00-01號文件

2001年6月22日立法會內務委員會會議文件

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

法律事務部報告

條例草案目的

改善《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(下稱“該條例”),並使之更切合時宜。

立法會參考資料摘要

2. 請參閱房屋局於2001年6月發出的立法會參考資料摘要(檔號:HB(CR)7/5/1)。

首讀日期

3. 2001年6月20日。

意見

4. 本條例草案所載的各項建議,大部分是政府當局檢討該條例後提出的跟進措施。當局最初是以《1999年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》把該等建議提交立法會。該條例草案因立法會於1999至2000年度會期結束前沒有時間展開審議工作而告失效。當局現再提交有關建議,而該等建議關乎下列5個主要範疇——

(a) 重訂租賃程序

條例草案建議,縮短向租客提出終止租賃的通知期;刪除業主須向租客送達通知書,要求租客向土地審裁處(下稱“審裁處”)申請授予新租賃的條文;訂定新條文,容許業主和租客向差餉物業估價署署長(下稱“署長”)申請索取可資比較的處所的租金資料;容許業主更改或提出更多理由,以反對租客向審裁處提出的重訂租賃申請;賦權審裁處聆訊一些業主或租客未能在法定時限內送達或提交各種通知書的個案;

(b) 進行重新發展時租客及分租客可獲得的賠償金

賠償金的計算方法將予改善，使之對租客及分租客而言更為有利；在計算賠償金時會參照兩者各佔用單位實際部分的應課差餉租值。在當事人私下和解的重新發展個案中，署長可應提出的申請發出證明書，述明受影響處所的應課差餉租值及應付的法定賠償金額；

(c) 符合有關人權的條文

條例草案提供了途徑，讓有關人士可就署長對租期不超過1年的固定租期的租賃應否不受第V部管制的裁定提出上訴。條例草案又刪除兩項推定條文，即第III部所規定，任何人若欺詐地搬走已遭扣押或原本應予扣押以抵償欠租的動產，均須當作已干犯罪行，以及第IV部所規定，業主若以自住或重新發展為理由收回處所，即使租客沒有繼續進行授予新租賃的申請，並同意交回處所的管有權，該業主仍須當作在出租或轉讓該處所方面受到若干限制；

(d) 侵擾租客和非法着令租客遷出的罰則

侵擾租客和非法着令他們遷出的罰則，由現時首次定罪可處罰款50萬元，以及其後再次被定罪可處罰款並加處監禁12個月，提高至首次定罪可處罰款50萬元及監禁12個月，以及其後再次被定罪可處罰款100萬元及監禁3年；及

(e) 雜項修訂

條例草案亦提出若干較輕微的修訂，包括廢除一些已過時的過渡性條文、賦權財政司司長釐定各種收費、提高決定第III及VI部的規定是否適用的應課差餉租值上限等。

5. 1999年的條例草案提交立法會後，檢討收回住宅單位與追討租金法定程序工作小組於2000年8月提交其建議。該等獲政府接納而須作法例修訂的建議，已納入現時的條例草案內。該等建議關乎下列兩方面——

(a) 發出收回處所命令後的強制濟助期限

目前，租客在法庭發出收回處所命令後，最少有28天的強制濟助期限，讓他們有最後機會清繳欠租；此期限將縮短為最少7天；及

(b) 審裁處“在無反對的情況下作出命令”的程序

為精簡審裁處的程序，使之與高等法院和區域法院的程序看齊，審裁處可無需業主提交誓章而在沒有租客反對的情況下作出命令收回處所管有權、強迫租客離開，以及收回租金、中間收益或任何其他經算定的索求款項。

諮詢公眾

6. 據立法會參考資料摘要所載，當局曾於2001年1月諮詢香港大律師公會、香港律師會及香港測量師學會等專業組織。當局已考慮該等組織的意見，並在適當情況下把意見納入條例草案內。

諮詢立法會事務委員會

7. 當局曾先後於1999年11月初及2000年11月就條例草案中大部分建議諮詢房屋事務委員會。

建議

8. 鑒於條例草案涉及重大的修訂建議，本部建議成立法案委員會，對當中各項建議詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
張炳鑫
2001年6月18日