

立法會房屋事務委員會
陳鑑林議員
二零零零年十月廿七日提問

問 1 過去三年間，業主根據向土地審裁處申請收回出租單位及追討欠租的個案數字分別為何？

答 1 過去三年間，業主根據《業主與租客（綜合）條例》向土地審裁申請收回出租單位及追討欠租的個案數字如下：

1997 年	1998 年	1999 年	2000 年 (直至 10 月 31 日)
3,506 宗	4,284 宗	4,084 宗	3,310 宗

問 2 現時一般根據上述條例收樓及追租所需的平均時間分別為何？

答 2 現時一般根據上述條例收樓及追租所需的平均時間分別為：

(i) 申請排期聆訊

由入稟申請至收回樓宇約需 107 天

(ii) 在無答辯情況下，以誓章式申請得直令

由入稟申請至收回樓宇約需 92 天

問 3 如果拖欠租金的租客名下沒有任何資產，或者無法找到該租客的下落，現行條例對於業主有何保障？

答 3 業主獲法院頒發收回物業及欠租命令後，如租客下落不明或並無資產，仍可根據收回物業令收回物業。業主如其後得知租客的下落或資產情況，可向法院申請執行已獲頒發的收回欠租命令。

問 4 若拖欠租金的租客在業主申請收樓期間，惡意毀壞有關物業內裝飾或傢俱，業主可採取甚麼行動以保障自己的權益？

答 4 業主應向警方投訴，由他們調查租客惡意破壞樓宇的行爲，是否構成刑事毀壞。如刑事毀壞不能成立，業主仍何進行民事訴訟，要求租客作出賠償。對於保障業主的利益來說，發現租客惡意破壞樓宇的行爲時應及早採取行動。此外，由於簽訂租約時收取的按金是可用作賠償因租客破壞物業內裝飾或傢具所造成的損失，因此，業主應收取足夠的按金以減輕損失。

問 5 針對一些濫用保障條文的租客，當局會否考慮修訂條例，以加快業主終止租約及收樓的程序？

答 5 其實，檢討收回住宅單位及追討租金的法定程序工作小組其中兩項建議是修訂《業主與租客（綜合）條例》。首先，工作小組建議在條例內加入隱含沒收租賃權的條文，訂明除非租約內另有規定，否則租客未能在到期繳交租金那天起 15 天內繳交租金，租賃權即可被沒收，這建議令沒有在租約訂明沒收租賃權的條文的業主，能以欠租為理由沒收租賃權並收回物業。此外，工作小組亦建議在第 IV 部增訂迅速處理收回住宅單位的安排。這建議可令申請收回住宅單位的整個過程，由四個月縮短至約二個半月。