

立法會房屋事務委員會

檢討收回住宅單位及追討租金的法定程序

目的

檢討收回住宅單位及追討租金的法定程序工作小組已完成有關工作。本文件旨在徵詢議員對檢討結果的意見。

背景

2. 社會人士關注到，業主須經過一連串相當費時而繁複的法定程序，才能以租客不繳付或拖欠租金為理由收回出租的住宅單位。在一九九九年六月十六日的立法會會議席上，議員對這個問題表示關注。政府隨即設立一個由房屋局、律政司和差餉物業估價署代表組成的跨部門工作小組，檢討有關的法定程序。此外，工作小組亦會探討各項可行方法，以應付租客慣性拖欠租金的問題。

收回住宅單位的法定程序

3. 業主可以欠租為理由而向土地審裁處、區域法院或原訟法庭申請收回出租的住宅單位。目前，大部分(約 90%)收回物業的申請個案均經由土地審裁處審理。有見及此，上述的跨部門工作小組決定集中研究土地審裁處的法定程序。

4. 目前，申請收回住宅單位的程序如下：

(I) 申請期

- 這項程序包括申請收回單位和申請排期聆訊。聆訊通常會在申請收回單位提出後兩個月內舉行，但實際時間須視乎審裁處要審理的個案數目和提交答辯書所需時間而定。

(II) 寬限期

- 審裁處發出收回管有令後，會有四個星期的強制性寬限期，租客可在這段期間內清繳欠租或交回有關單位。

(III) 執行期

- 假如租客在寬限期屆滿前沒有清繳欠租，亦沒有交回有關單位，業主即可申請執行令狀由執達主任執行法院命令收回單位。當執達主任收到管有令狀，他們平均需時約一個月執行令狀並把有關單位在空置情況下的管有交回業主。

5. 收回住宅單位的法定程序，需要大約四個月完成。不過，如業主待租客多次欠繳租金後，才採取法律行動，或如租客向法院申請延遲執行收回管有令，則收回單位所需的時間將會更長。實際上，整個收回住宅單位的程序平均需時約六個月。

6. 工作小組經審議收回住宅單位和追討租金的法定程序後，就收回住宅單位各項程序作出一系列的改善建議：-

提出申請前的期間

- 如租約沒有訂明可因欠租而沒收租賃權的條文，業主通常不能在租約期屆滿前，以欠租為理由而收回單位。他們須等到租約期屆滿後，才可以欠租為理由反對續訂租約和收回單位。工作小組建議在《業主與租客(綜合)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，否則如租客未能在到期繳交租金那天起計 15 天內繳交租金，租賃權即可被沒收。
- 其實，這項建議已納入 1999 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案內，但由於一九九九至二零零零年度立法會會期已於本年六月完結，因此該修訂條例草案會於本年度的會期重新提交立法會審議。

申請期

- 根據現行的申請程序，業主可選擇申請排期正式聆訊，或基於答辯的租客沒有提交任何反對通知書，以誓章方式提出書面申請要求法院作出判決。不過，在二零零零年一月至九月其間審理的個案中，只有大約百分之十二是採用這種迅速處理的程序。基於某些原因，業主甚少選用上述較簡易的程序。工作小組認為，當局應致力加強業主對有關迅速判決程序的認識。
- 根據《業主與租客(綜合)條例》第 III 部有關為租金而扣押財物的規定，業主可以誓章方式提出申請，述明個案的詳情。區域法院如接納有關申請，便會發出財物扣押令。此舉省時省事，使業主可毋須首先提出申請，然後再排期聆訊。工作小組

建議考慮實施類似程序，使以誓章方式提交的申請可獲發收樓令。

寬限期

- 一 土地審裁處發出收回管有令後，會給予答辯的租客不少於四個星期的時間，讓他可清繳所有欠租，並支付業主因採取法律行動而引致的訟費。有意見認為，上述寬限期太長，對業主並不公平。工作小組建議把強制性沒收租賃權的寬限期由四個星期縮短至七天，使業主可盡早採取收回單位的行動，亦避免租客藉此拖欠租金，並減少慣性拖欠租金的租客濫用沒收租賃權寬限期的情況。
- 一 《業主與租客(綜合)條例》第 VI 部已訂明區域法院迅速處理收回物業申請的安排。原訴傳票送達租客後，如租客沒有出席聆訊，或法院不信納租客的抗辯，則法院會發出手令，由執達主任負責執行。租客不會有任何寬限期；業主也毋須申請執行手令。不過，該條例第 VI 部的程序只適用於收回那些租約已告終止的小型物業單位，而不適用於租客因欠租而喪失租賃權並遭業主收回住宅單位的個案。工作小組建議詳加考慮在《業主與租客(綜合)條例》第 IV 部採用相若的程序，以便迅速處理收回住宅單位。申請收回住宅單位的整個過程，可由四個月縮短至兩個半月。當局現考慮把這項建議納入業主與租客(綜合)(修訂)條例草案內。

執行期

- 一 司法機構已盡力縮短等候執達主任執行命令的時間。事實上，由執達主任首次執行命令至把單位在空置情況下的管有交回業主所需的平均時間，在過去一年已由 46 天顯著縮短至 30 天。

行政措施

7. 顯然，許多業主都在處理法定程序時可能會遇到困難，而他們未能遵行有關程序，亦可能會導致延遲取得收回管有令。因此，業主清楚知悉現行的法律程序並容易得到有關的諮詢及支援服務是非常重要的。為配合精簡法定程序的立法措施，工作小組建議採取一些行政措施，以助採取有關的法定程序。這些措施包括：

- (a) 建議在土地審裁處的登記處提供支援協助。除了在登記處派發指引說明外，差餉物業估價署轄下的租務科應擴大其服務範圍，在土地審裁處協助業主及租客填寫和提交申請書或反對書；

- (b) 應透過多種方法，致力加強宣傳和公眾教育，使業主熟悉有關收回單位的法定程序；司法機構政務長提出印製資料小冊子及指示單張，以及製作錄影帶，重點介紹有關的法定程序。司法機構政務長亦同意增加派發指定表格的途徑。

慣性拖欠租金的租客

8. “職業租客”租住單位時，已有意延遲甚或完全不繳付租金，以後者尤其難以管制，原因是這些租客通常十分熟悉法院會採取的行動和有關的程序。工作小組已研究兩個方案，以應付租客慣性拖欠租金的問題，包括把慣性拖欠租金的行為列為刑事罪行，以及設立資料庫，使業主可查閱準租客過往有無任何拖欠租金的記錄。

9. 工作小組經詳細審議後，認為上述方案並不可行，理由如下：

向慣性拖欠租金的租客施加刑事制裁

10. 法律意見認為，欠租屬違反合約行為，可採用收回單位或追討債項等民事補救方法加以解決。把慣性拖欠租金列為一項新的刑事罪行，理據並不充分，因為此舉會對目前受合約法規管及類似的債權人與債務人關係（例如信用卡公司與信用卡持有人的關係），產生深遠的影響。

資料庫

11. 現時，第三者（非原告，被告或雙方代表律師）要取得載有個人資料以辨別出慣性欠租的租客的身份的法院記錄，須向法院申請，並經法官批准。鑑於公眾可得知的法院記錄有限，而且無限制地透露該等個人資料，亦可能違反《個人資料（私隱）條例》。所以，這個方案亦不可行。

諮詢

12. 請議員就上述建議提出意見。

政府總部
房屋局
二零零零年十一月