

民政事務委員會特別會議  
檢討《旅館業條例》

在香港經營旅館，受《旅館業條例》(第349章)(下稱「《條例》」)規管。《條例》在1991年制定，旨在藉發牌制度，確保擬用作旅館的處所在樓宇結構和消防安全方面，達到《建築物條例》(第123章)和《消防條例》(第95章)指定的標準，以保障入住者和公眾安全。民政事務總署轄下的牌照事務處(下稱「牌照處」)獲旅館業監督<sup>1</sup>(下稱「監督」)授權，負責執行《條例》，包括簽發牌照和相關的規管和執法職務。

根據現行發牌機制，牌照處在考慮牌照申請時並不需要考慮大廈公契或進行地區諮詢，但旅館牌照絕不會免除任何大廈公契所載的條文。由於經營旅館在某程度上會對大廈居民造成滋擾和不便，政府理解社會上有意見認為，發牌制度應考慮大廈公契的條文和居民的意見。我們在「《旅館業條例》的檢討」諮詢文件中羅列的各項優化發牌制度建議，目的是回應近年的公眾關注，特別是設於多層住宅大廈內的旅館，對居民日常生活造成的影響和滋擾。

由於大廈公契本身是私人合約，政府在發牌過程中不應詮釋其條款及條文。然而，如公契訂有明確的限制性條文，或法庭已作出判決，禁止有關處所作旅館用途，則牌照處不簽發牌照是合理的，因為有關個案一旦訴諸法庭，法庭相當可能會發出強制令。此舉可省卻大廈居民自行把個案提上法庭的時間、費用和麻煩，並有助他們按照公契妥善管理大廈。因此我們建議修訂《條例》：

- (i) 如大廈公契包含明確的限制性條文，規定不容許在大廈內經營旅館或進行商業活動，或處所只可作「私人住宅用途」，則監督可拒絕發出牌照／為牌照續期或撤銷現有牌照；以及

---

<sup>1</sup> 按照《條例》第4(1)條，民政事務局局長是《條例》下的旅館業監督。

- (ii) 規定申請人須提交由律師簽署的證明書，確認公契內沒有此等明確的限制性條文。

根據牌照處記錄，截至 2014 年 8 月底，共有 1 270 間持牌旅館位於商住大廈內，合共提供約 10 310 間房間。牌照處並沒有這些大廈公契的文本，我們透過土地註冊處的記錄，檢視了部份大廈的公契，估計約有 250 間持牌旅館所在大廈的公契，可能載有明確限制性條文。但由於此類旅館聘用僱員的數目不多，而且持牌人亦可將旅館遷往其他符合發牌要求的地方繼續經營，因此相信對業界和從業員的影響有限。

在打擊無牌經營旅館方面，牌照處在接獲懷疑無牌經營旅館的舉報後，會在 8 個工作天內進行巡查，並會視乎每宗個案的具體情況，採用不同的方式進行搜證。無牌經營旅館屬刑事罪行，一經定罪可被判處監禁及留有案底，因此必須有足夠的證據，才能指控有關處所經營無牌旅館，而牌照處亦會立即提出檢控。於 2014 年 1 月至 8 月，牌照處共收到約 1 100 宗涉嫌無牌經營旅館的投訴，當中部分個案涉及重覆投訴，亦有部分個案經跟進調查後發現並不涉及經營旅館(例如以月租形式出租)。牌照處會積極跟進和調查所有投訴。

根據現行《條例》第19條<sup>2</sup>及20條<sup>3</sup>的規定，民政事務局局長只可因為持牌旅館內任何住客遇到危險或可能遇到危險，而向法院申請封閉有關處所。現行《條例》並未賦予民政事務局局長可向用作經營無牌旅館而被定罪的處所發出封閉令。因此，為加強打擊無牌經營旅館及提高阻嚇力，我們於諮詢文件建議參照《刑事罪行條例》(第200章)打擊色情場所的做法，即凡有處所因經營無牌旅館而被第二次定

---

<sup>2</sup> 民政事務局局長可就任何旅館藉書面通知作出他認為需要指示，以確保(a)該旅館以恰當方式促進其內住客的安全；(b)該旅館備有足夠的所需器材及設備，以預防火警或其他災患；及(c)《條例》的條文獲遵守。

<sup>3</sup> 凡區域法院在考慮民政事務局局長作出的起誓告發後，信納(a)民政事務局局長作出告發的意向的通知，已在宣誓前 24 小時或以前以專人或掛號郵遞或以張貼該通知於有關旅館當眼處的方式送達予經營、開設、管理或以其他方式控制有關旅館的人；及(b)民政事務局局長認為旅館內任何住客遇到危險或可能遇到危險；法院須藉書面命令，指示該旅館須予封閉及在民政事務局局長給予通知之前，停止用作旅館。

罪，監督可向法庭申請發出封閉令，封閉該處所，為期六個月。由於封閉令使有關業主蒙受巨大的財政損失，相信可起阻嚇作用，使業主不會自行經營無牌旅館，或將處所租予他人經營無牌旅館。

民政事務總署就修改《條例》的建議展開的公眾諮詢，已於8月28日屆滿。諮詢期內，我們共接獲約1,100份書面意見。我們亦主動諮詢立法會民政事務委員會、十八區區議會，和相關業界的意見。我們現正積極整理和分析所收集的意見，研究切實可行的改善方案。

民政事務總署  
2014年12月