

立法會參考資料摘要

1999 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案

序言

A 在一九九九年十一月三十日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令** 1999 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案(條例草案)(載於附件 A)應提交立法會。

背景和論據

一般背景

2. «業主與租客(綜合)條例»(該條例)在一九七三年制定，旨在綜合以前各項有關租金管制及業主與租客事宜的條例。該條例分為七個部分—

- (a) 第 I 及第 II 部分別處理戰前住宅租賃及若干戰後住宅租賃方面的加租管制及租住權保障事宜。這兩部在一九九八年十二月三十一日期滿失效；
- (b) 第 III 部處理為追收欠租而扣押財物的事宜；
- (c) 第 IV 部就大部分住宅租賃及向來受第 I 及第 II 部保障的住宅租賃提供租住權保障；
- (d) 第 V 部就通常適用於非住宅處所的終止租賃通知書訂定條文；及
- (e) 第 VI 及第 VII 部關乎收回小型物業單位及其他雜項事宜。

建議修訂

3. 我們考慮過以往多年實施該條例的經驗後，完成了有關的檢討工作。我們建議修訂該條例，以簡化重訂租賃的程序、改善因業主收回處所進行重建而受影響的小型處所租客及分租客的賠償金計算基準、並加強罰則以懲處侵擾租客和非法着令他們遷出的業主。我們亦建議對該條例作出修訂，確保該條例的條文符合《基本法》內有關人權的規定，以及改善該條例的一般執行情況。

《業主與租客（綜合）條例》第 IV 部的重訂租賃程序

4. 該條例第 IV 部涵蓋大部分住宅租賃，並為願意在現行租約屆滿時繳付市值租金的租客提供租住權保障。第 IV 部重訂租賃的現行法定程序十分複雜，很多租客(尤其是居住在小型單位或板間房的租客)在遵從這些程序時會有困難。業主與租客之間互通法定文件的時限，也有嚴格規定。

5. 租客如未能與業主達成協議，可向土地審裁處申請授予新租賃。土地審裁處亦指出第 IV 部所訂明的複雜程序及嚴格時限，令到該處不能純粹按照新租賃申請的實況作出裁定。附件 B 載列的流程表，說明現行的重訂租賃程序及擬議的各項修改。

B

6. 為精簡重訂租賃程序，方便業主與租客達成協議，並賦予土地審裁處酌情權處理一些未能依照法定時限內送達或提交通知書的重訂租賃申請，我們**建議**—

- (a) 把業主向租客送達終止租賃通知書(CR101 表格)及租客送達要求新租約通知書 (CR103 表格)的時限，由租賃期屆滿前或新租賃開始前不多於七個月亦不少於六個月**縮短**為不多於四個月亦不少於三個月。由於現時的通知期頗長，導致業主和租客往往無法計及在接近現行租約期屆滿時出現的變化。
- (b) 把業主向租客送達通知書(CR105 表格)，要求租客在兩個月內向土地審裁處申請授予新租賃的條文，予以刪除。這類通知書實屬累贅。
- (c) 訂明業主和租客可向差餉物業估價署署長申請索取（需繳費）可資比較的處所的租金資料。這有助業主與租客就重訂租賃的租金水平達成協議，而毋須在土地審裁處進行法律程序。
- (d) 容許業主可因應終止租賃通知書(CR101 表格)或業主反對申請新租賃通知書（CR 104 表格）發出後所出現的情況變化更改或提出更多理由，以反對租客向土地審裁處提出的重訂租賃申請。如果實施這項建議，土地審裁處便可在考慮有關個案的全盤實況後作出裁決。
- (e) 賦權土地審裁處聆訊一些業主或租客未能依照法定時限內送達或提交通知書的個案。如果實施這項建議，任何一方倘因充分理由而未能依照法定時限內送達或提交通知書，土地審裁處也可酌情就該申請作出裁決。

侵擾租客和非法着令租客遷出的罰則

7. 根據該條例第 IV 部的規定，侵擾租客和非法着令他們遷出的行為，均屬犯罪，一經定罪，可處罰款 50 萬元，其後再被定罪，可被罰款及監禁 12 個月。立法會議員和市民以往曾對業主採用非法手段着令租客遷出以收回處所重建的問題，表示關注，並建議應該加重對該等罪行的刑罰。

8. 為了阻嚇該等罪行，我們**建議**加重刑罰— 第一次被定罪可被罰款 50 萬元及監禁 12 個月；其後再被定罪可被罰款 100 萬元及監禁三年。為便利檢控，我們亦**建議**修訂該條例，訂明控方須證明被告人知悉或有合理因由相信其行為相當可能導致租客放棄佔用該處所，以取代須證明被告人的意圖。

進行重建時租客及分租客可獲得的賠償金

9. 根據該條例第 IV 部，在因重建而收回處所的情況下，業主向租客和分租客支付的法定賠償金，需採用下列按級調整的方式計算 -

應課差餉租值	倍數
應課差餉租值最初的 3 萬元 (應課差餉租值不超逾 3 萬元)	7
應課差餉租值的第二個 3 萬元 (應課差餉租值超逾 3 萬元但不超逾 6 萬元)	5
應課差餉租值的第三個 3 萬元 (應課差餉租值超逾 6 萬元但不超逾 9 萬元)	3
應課差餉租值的餘額 (應課差餉租值超逾 9 萬元)	1

10. 處所如劃分為若干分租部分，賠償金會按整個單位的應課差餉租值計算，然後按比例攤分給租客及分租客。由於整個單位的應課差餉租值較高(相對於單位內其中一部分或分租部分的應課差餉租值而言)，租客及分租客獲攤分的賠償金額便會減少。這個計算方法與佔用較小面積的租客及分租客應獲得較高賠償金以助紓解他們因搬遷而面對的困境的精神，有所牴觸。

11. 我們**建議**改善租客及分租客賠償金的計算方法，在計算賠償金時參照其佔用單位實際部分的應課差餉租值。附件 C 列舉一個例子，說明現行及擬議的計算方法，以及可得的法定賠償金。

協助重建個案的當事人私下和解

12. 在重建個案中，如受影響的租客同意收取議定的賠償金，並自願騰空及退回處所的管有權而毋須進行法律訴訟，有關重建程序便可加快進行。不過，在很多情況下，有關處所的租客對於可以獲得的法定賠償金額一無所知。為利便業主和租客通過磋商，議定雙方可以接受的賠償金額，我們**建議**容許差餉物業估價署署長，因應申請（需繳費）而發出有關處所的應課差餉租值和法定賠償金證明書。

確保符合《基本法》有關人權的條文

13. 該條例第 V 部就通常適用於非住宅處所的終止租賃通知書訂定條文，並列明第 V 部所不適用的租賃。有關租期不超過一年的租賃應否被豁除於第 V 部管制的爭議，差餉物業估價署署長的決定為最終決定。由於該部分對於因差餉物業估價署署長所作的裁決而感到受屈的一方，並無提供任何上訴途徑，為確保該條例符合《基本法》有關人權的條文⁽¹⁾，我們**建議**訂定向土地審裁處提出上訴的途徑。

14. 該條例第 III 部訂明，任何人作出如搬走因欠租而已遭扣押或可供檢取的動產的欺詐行為，均須當作已犯罪論。第 IV 部則規定，業主可以自住或擬重建為理由，發出終止租賃通知書（CR 101 表格）或反對租客申請新租賃通知書（CR104 表格）。業主如成功反對授予新租賃，便不可在 24 個月內將收回的處所出租或轉讓，若違反這項規定，即屬刑事罪行。現行法例訂明，即使該項向土地審裁處提出的授予新租賃申請沒有繼續進行，而租客又同意交回處所的管有，業主同樣受到上述限制，就如業主成功反對該項申請。我們**建議**修訂第 III 及第 IV 部有關的推定條文，以確保該等條文符合《基本法》有關人權的條文⁽²⁾。

註⁽¹⁾ 《公民權利和政治權利國際公約》第 14(1)條(因《基本法》第三十九條而適用於香港)及《香港人權法案條例》第 8 條(第十條)訂明的“接受公正公開審問”的權利。

註⁽²⁾ 《公民權利和政治權利國際公約》第 14(2)條(因《基本法》第三十九條而適用於香港)及《香港人權法案條例》第 8 條(第十一條)訂有“假定無罪”的規定。

廢除第 V 部有關部分供人居住的商用處所的過渡性條文

15. 當商用處所在一九八四年獲得豁除，不再屬於該條例第 I 部的適用範圍時，當局在第 V 部制定了數項條文，以保障這些自一九七九年起部分供人居住的戰前商用處所的租賃。時移世易，這類商用處所的數目已所餘無幾，而土地審裁處在過去五年已甚少處理這類申請。我們**建議**廢除這些條文，使所有商用處所的租賃均須受第 V 部所管制。

改善《業主與租客（綜合）條例》的執行工作

16. 我們**建議**把現時歸屬行政長官有關修訂該條例附表 4 及 5（訂明為租金而扣押財物的收費和指定表格）的權力，轉授予房屋局局長。我們**建議**訂定條文，規定須以指定表格向差餉物業估價署署長提出各項申請；以及在第 IV 部訂明，如租客自到期日起計的 15 天內未有繳交租金，便可沒收租賃。我們**建議**就條例各部所指明的用途而申請索取有關處所的應課差餉租值資料，訂定需繳付費用。此外，我們**建議**賦權財政司司長藉憲報公告其釐定的各項費用。

技術性修訂

17. 其他涉及技術性的修訂包括提高某些條文訂定的應課差餉租值的指定水平，以確定條例第 III 及第 VI 部的這些條文對相關處所是否適用。根據第 III 部，就應課差餉租值在 3 萬元以下已遭棄置的處所，如已經欠租兩個月而遺下的可供扣押的財物不足以補償拖欠的租金，則業主可申請手令收回有關已遭棄置的處所。根據第 VI 部，業主可向區域法院申請收回應課差餉租值在 3 萬元以下被非法佔用的處所。我們**建議**把應課差餉租值的指定水平由 3 萬元提高至 10 萬元，以涵蓋大部分面積 75 平方米以下的住宅單位。

相應和其他的修訂

18. 基於我們**建議**賦予土地審裁處一項司法管轄權，以處理反對差餉物業估價署署長所作裁決的上訴（該等裁決關乎豁除租賃，使其不屬第 V 部的適用範圍），加上第 I 和第 II 部已於一九九八年十二月三十一日期滿失效，而“租務審裁處”等過時的提述也須予以刪除，我們**建議**對某些法例作出多項相應和相關的修訂。這些法例包括《土地審裁處條例》、《土地審裁處規則》、《差餉條例》、《區域法院民事訴訟程序(一般)規則》、《區域法院民事訴訟程序(表格)規則》、《地租(評估及徵收)條例》、《中華基督教會合一堂法團條例》和《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》。

條例草案

19. 條例草案的主要條文如下—

- (a) 第 2、31 及 34 條訂明，差餉物業估價署署長能發出某些證明書，並收取由財政司司長釐定和藉憲報公告的收費。第 7、8(b)，18(a)及 19 條訂明財政司司長可藉憲報公告其釐定的各項現行服務收費。
- (b) 第 4、32 及 33 條把可循第 III 或第 VI 部訂明的有關程序所適用的處所的應課差餉租值的上限，由 3 萬元提高至 10 萬元。
- (c) 第 5 及 18(b)條把條例第 111 條有關“均須當作已”的提述刪除，並廢除第 119H(7)條的推定條文，因為這些條文可能不符合《基本法》有關人權的條文的規定。
- (d) 第 6 條把條例第 114 條下行政長官修訂附表 4 及 5 的法定權力轉授予房屋局局長。
- (e) 第 10、11 及 14(b)條把送達終止租賃通知書或要求給予新租賃通知書的法定期限縮短。第 14(c)條賦權土地審裁處受理在條例第 119D(2)或(3)條指定時限外所提出的新租賃申請。第 15 條賦權業主以條例第 119E(1)條指明的任何理由反對根據條例第 117(1)條提出的新租賃申請，即使業主事前在按照條例第 119 或 119A(6)條發出的通知書內並未述明有關理由。
- (f) 第 12 條賦權差餉物業估價署署長向提出申請（需繳費）的業主和租客提供可資比較處所的租賃資料。
- (g) 第 13 條賦權土地審裁處在業主和租客未能議定新的租賃條款時，作出裁定。
- (h) 第 16(b)條修訂條例第 119F(4)條的條文，更改受業主收回處所進行重建影響的租客及分租客的賠償金計算方法。
- (i) 第 17 條賦權差餉物業估價署署長發出證明書，述明處所的應課差餉租值，以及根據條例第 119F(4)條應支付予租客的法定賠償金，猶如業主已經以有意重建為理由，成功反對土地審裁處授予新租賃。
- (j) 第 23 條闡明差餉物業估價署署長向指明的人士(包括業主和租客)披露資料的權力。

- (k) 第 25 條廢除和取代有關業主或其他人侵擾租客和非法着令租客遷出的條文，以加重對該等罪行的刑罰，以及取消控方必須證明被告人意圖的規定。
- (l) 第 26、28、29 及 30 條廢除第 V 部的過渡性條文，使所有商用處所租賃在終止租賃通知書方面須遵守相同的規定。
- (m) 第 27 條訂明差餉物業估價署署長就某項非住宅租賃應否根據條例第 121(3)條獲豁免於第 V 部的適用範圍一事所作的裁定，可向土地審裁處提出上訴。
- (n) 第 34 條及附表分別就該條例訂定過渡性條文，以及對某些條例作出相應及相關修訂。

公眾諮詢

20. 我們已於一九九九年十一月初徵詢立法會房屋事務委員會的意見。委員會表示原則上支持這些建議。

與基本法的關係

21. 律政司表示，條例草案與《基本法》不涉及人權的條文並無抵觸。

與人權的關係

22. 律政司表示，條例草案與《基本法》中有關人權的條文並無抵觸。

法例的約束力

23. 各項修訂不會影響下列法例現時具有的約束力—《業主與租客(綜合)條例》、《土地審裁處條例》、《土地審裁處規則》、《差餉條例》、《區域法院民事訴訟程序(一般)規則》、《區域法院民事訴訟程序(表格)規則》、《地租(評估及徵收)條例》、《中華基督教會合一堂法團條例》及《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》。

對財政和人手的影響

24. 建議修訂涉及的非經常開支約為 100 萬元(主要是非經常的員工費用)，用以增強現有的電腦系統，以應付額外的工作。這項開支會透過差餉物業估價署內部重新調配資源撥付。除此之外，條例草案對政府的財政和人手並無其他重大影響。估計建議的收費每年可帶來約 100 萬元的收入。

對經濟的影響

25. 條例草案對經濟並無重大影響。條例草案所作的修訂，有助業主和租客解決租賃問題。

立法程序時間表

26. 立法程序時間表如下一

刊登憲報	一九九九年十二月三日
首讀和開始二讀辯論	一九九九年十二月十五日
恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	另行通知

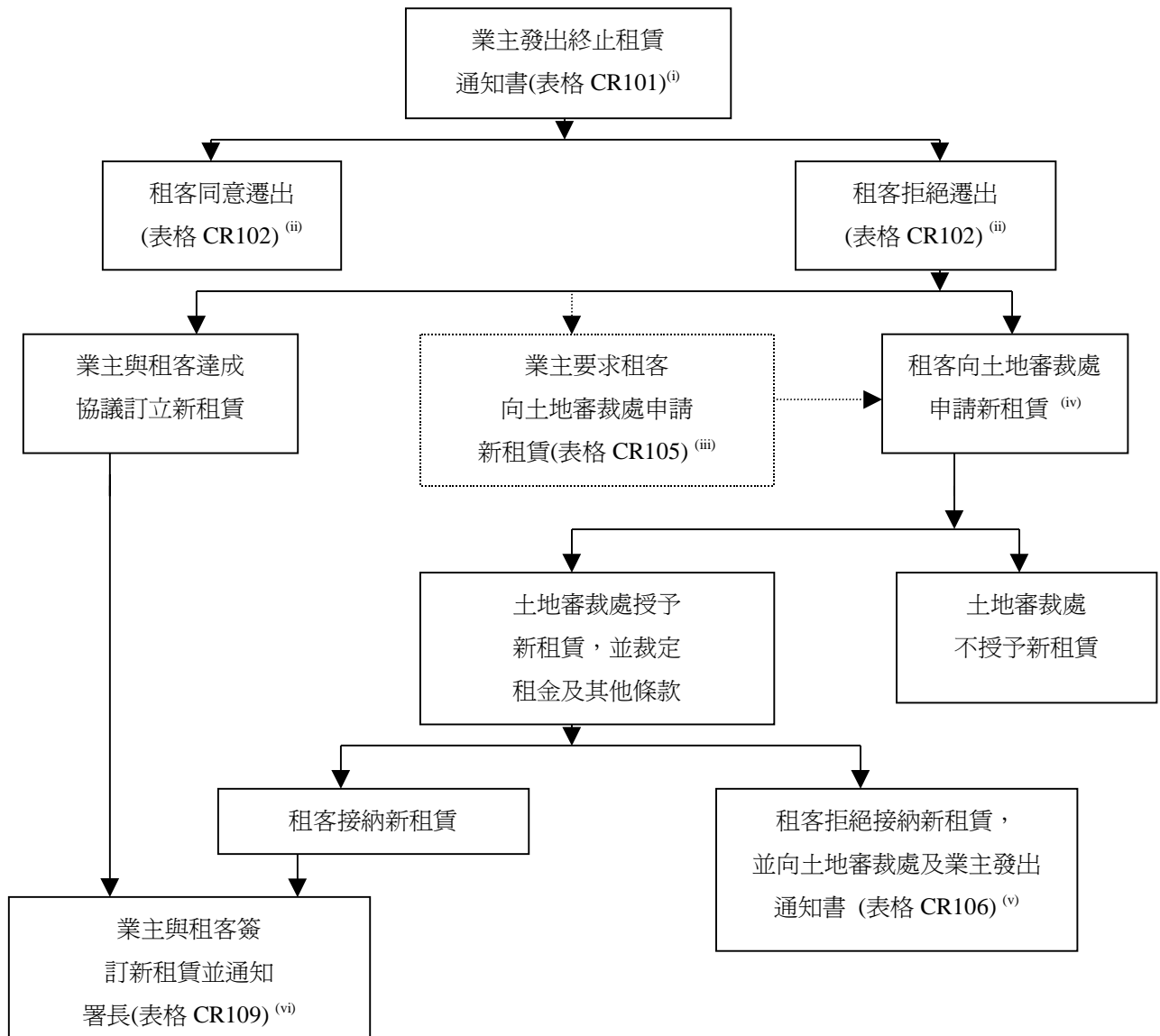
宣傳安排

27. 我們會在一九九九年十二月三日發出立法會參考資料摘要和新聞稿，並會安排發言人解答傳媒查詢。

政府總部
房屋局
一九九九年十二月

檔案編號：HB(CR) 7/5/1

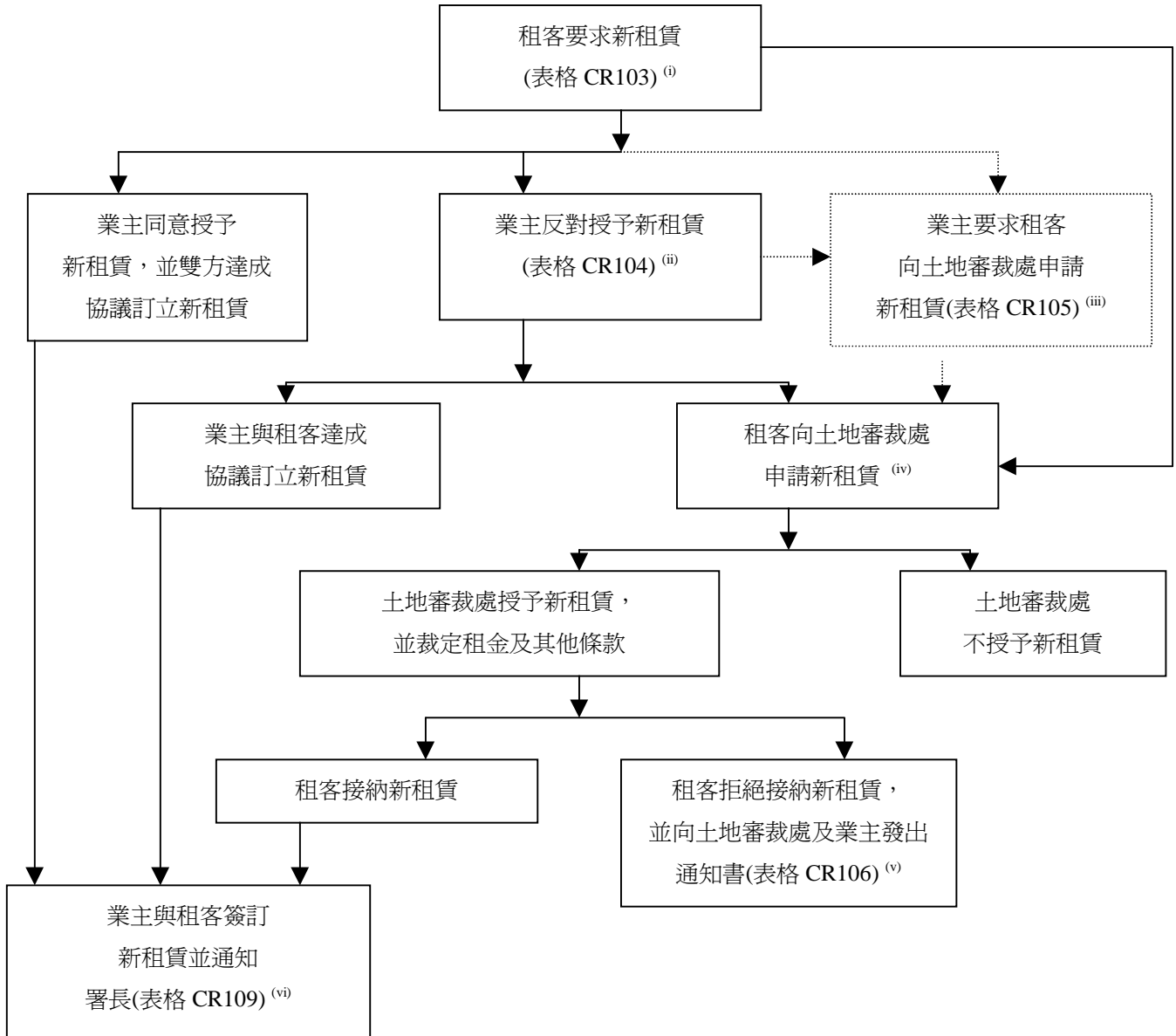
根據業主與租客(綜合)條例第 IV 部重訂新租賃 — 由業主採取主動的程序



註釋：

	現行	建議
(i)	必須於通知書上所載的終止租賃日期前最少 6 個月發出，但最多不能超過 7 個月。	最少 3 個月，但最多不超過 4 個月。
(ii)	必須於接獲表格 CR101 後 2 個月內發出。	1 個月內。
(iii)	不可於表格 CR101 發出日期 2 個月內發出。	取消表格 CR105。
(iv)	必須於表格 CR105 發出日期 2 個月內或表格 CR101 所載的終止租賃日期前提出，兩者以較早的期限為準。	在接獲表格 CR101 1 個月後及在此表格上所載的終止租賃日期前提出。
(v)	必須於土地審裁處作出裁定後 1 個月內發出。	不變。
(vi)	必須於簽訂新租賃後 1 個月內發出。	不變。

根據業主與租客(綜合)條例第 IV 部重訂新租賃 — 由租客採取主動的程序



註釋：

	現行	建議
(i)	新租賃的生效日期必須在表格 CR103 發出日期 6 ~ 7 個月內。	3 ~ 4 個月內。
(ii)	必須於接獲表格 CR103 後 2 個月內發出。	1 個月內。
(iii)	不可於表格 CR103 發出日期 2 個月內發出。	取消表格 CR105。
(iv)	必須於提出要求 2 個月後申請, 並於表格 CR105 發出日期 2 個月內或新租賃生效日期前申請, 以較早的一個期限為準。	在提出要求 1 個月後及在新租賃生效日期前申請。
(v)	必須於土地審裁處作出裁定後 1 個月內發出。	不變。
(vi)	必須於簽訂新租賃後 1 個月內發出。	不變。

分間出租的處所，現行及建議的賠償計算方法比較：

一個住宅單位，其應課差餉租值為 96,000 元（月租 8,000 元），根據現行條例的規定，重建賠償金額將會是 456,000 元，計算方法如下：

$$\$456,000 = \$30,000 \times 7 + \$30,000 \times 5 + \$30,000 \times 3 + \$6,000 \times 1$$

若上述住宅單位分間成四個出租部份，而每個出租部份的分攤應課差餉租值如下表所列。根據現行及建議下的計算方法，它的重建賠償金將會：

出租部份	分攤的		現行的賠償 金額(元) ⁽ⁱ⁾	建議下的賠償 金額(元) ⁽ⁱⁱ⁾	升幅(%)
	應課差餉 租值(元)	月租 (元)			
A	12,000	1,000	57,000	84,000	(+47%)
B	18,000	1,500	85,500	126,000	(+47%)
C	30,000	2,500	142,500	210,000	(+47%)
D	36,000	3,000	171,000	240,000	(+40%)
合計	96,000	8,000	456,000	660,000	(+45%)

註釋：

(i) 現行的計算方法，是以分攤賠償金額為基礎：

$$\begin{aligned} \text{A 部份 } & 12,000 \text{ 元} \div 96,000 \text{ 元} \times 456,000 \text{ 元} = 57,000 \text{ 元} \\ \text{B 部份 } & 18,000 \text{ 元} \div 96,000 \text{ 元} \times 456,000 \text{ 元} = 85,500 \text{ 元} \\ \text{C 部份 } & 30,000 \text{ 元} \div 96,000 \text{ 元} \times 456,000 \text{ 元} = 142,500 \text{ 元} \\ \text{D 部份 } & 36,000 \text{ 元} \div 96,000 \text{ 元} \times 456,000 \text{ 元} = 171,000 \text{ 元} \end{aligned}$$

(ii) 建議下的計算方法，是以分攤應課差餉租值為基礎：

$$\begin{aligned} \text{A 部份 } & 12,000 \text{ 元} \times 7 = 84,000 \text{ 元} \\ \text{B 部份 } & 18,000 \text{ 元} \times 7 = 126,000 \text{ 元} \\ \text{C 部份 } & 30,000 \text{ 元} \times 7 = 210,000 \text{ 元} \\ \text{D 部份 } & 30,000 \text{ 元} \times 7 + 6,000 \text{ 元} \times 5 = 240,000 \text{ 元} \end{aligned}$$