

2509 0278

2509 9988

香港中區皇后大道8號
立法會大樓
立法會房屋事務委員會秘書
鄧曾藹琪女士

曾女士：

立法會房屋事務委員會
一九九九年十一月一日會議

十一月四日的來信及上次會議的會議紀要草擬本已收到了。

在比較現有及建議向受重建影響的租客/分租客提供賠償的計算方法方面，請參閱附件 A，當中舉例說明，在建議的計算方法下，法定賠償會有所改善。

關於過去三年與侵擾租客有關的刑事案件數字，請參閱附件 B，當中載列警方的統計數字，包括與侵擾租客有關的個案舉報數字及當中因涉及各類罪行而被拘捕人士的數目。

至於業主以其他手法，例如用混凝土堵塞大廈渠管，而不是用非法手段迫租客遷走方面，按照我們所得的法律意見，祇要具備充分證據，便可就會上所述的行為，檢控業主進行侵擾。

如需進一步資料，歡迎隨時與本人聯絡。

房屋局局長
(關婉菁 代行)

副本送：差餉物業估價署署長(經辦人：許富賢先生；岑國社先生)

一九九九年十二月十七日

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 應課差餉 租值(元)	月租 (元)	現行的賠償 金額(元) ⁽ⁱ⁾	建議下的賠償 金額(元) ⁽ⁱⁱ⁾	升幅(%)
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：

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

警方的統計數字

表 1：警方接獲關於侵擾租客的個案舉報數字

罪行	一九九六年	一九九七年	一九九八年	一九九九年 (一月至九月)
《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第45、70B及119V條所指的侵擾租客行爲	0	3	2	0
與侵擾租客有關的其他個案：				
傷人	0	1	0	0
嚴重毆打	0	0	0	2
刑事恐嚇	4	2	3	1
縱火	1	0	1	1
刑事毀壞	5	5	3	5
非法社團罪行	0	0	1	0
總數	10	11	10	9

表 2：因涉及與侵擾租客有關罪行而被拘捕人士的數目

罪行	一九九六年	一九九七年	一九九八年	一九九九年 (一月至九月)
《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第45、70B及119V條所指的侵擾租客行爲	0	6	1	0
與侵擾租客有關的其他個案：				
傷人	0	0	0	0
嚴重毆打	0	0	0	1
刑事恐嚇	1	1	4	2
縱火	0	0	0	0
刑事毀壞	4	9	0	1
非法社團罪行	0	0	5	0
總數	5	16	10	4