

立法會房屋事務委員會

有關《業主與租客(綜合)條例》的建議修訂

目的

本文件旨在告知議員，政府在檢討《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(以下簡稱“該條例”)後就該條例所提出的主要建議修訂。

背景

2. 當局在制訂該條例時，綜合了有關業主與租客事宜的各條條例。該條例分為七個部分。第 I 及第 II 部分別處理戰前住宅及若干戰後住宅租賃方面的加租管制及租住權保障事宜。這兩部分均已在一九九八年十二月三十一日期滿失效。第 III 部處理為追收欠租而扣押財物的事宜。第 IV 部就大部分住宅租賃方面的租住權保障訂定條文，也為向來受第 I 及第 II 部保障的住宅，在該兩部期滿失效後提供租賃方面的租住權保障。第 V 部就終止租賃通知書訂定條文。第 VI 及第 VII 部關乎收回小型物業單位及其他雜項事宜。

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》內有關人權的條文的規定，以及改善該條例的一般執行情況。

建議修訂

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。第 IV 部重訂租賃的現行法定程序十分繁複。業主與租客之間互通法定文件的時限，也有嚴格規定。很多租客(尤其是小型單位或板間房的租客)既無能力亦無經驗處理這些複雜的重訂租賃程序。

5. 為了精簡重訂租賃制度，並方便業主與租客就重訂租賃事宜達成協議，我們建議：

- (a) 把業主向租客送達終止租通知書及租客向業主送達要求新租賃通知書的時限，由租賃期屆滿前至少六個月縮短為至少三個月。由於現時的通知期頗長，致使業主和租客往往無法顧及在接近現行租期屆滿時出現的變化；
- (b) 把業主向租客送達通知書，要求租客在兩個月內向審裁處申請授予新租賃的條文，予以刪除。由於已作上述縮短終止租賃或要求給予租賃的通知期的建議，業主發出這類通知書便無實際作用；
- (c) 訂明業主和租客可向差餉物業估價署署長申請(需繳費)索取可資比較的處所的租金資料，以便業主與租客可就重訂租賃的租金水平達成協議，而毋須在審裁處進行法律程序；
- (d) 容許業主更改或提出更多理由，以反對租客向審裁處提出的重訂租賃申請。如果實施這項建議，業主便可因應終止租賃通知書發出後所出現的情況，提出新的反對理由。因此，審裁處可在全盤考慮有關個案的實況後作出裁決。目前，聆訊會在送達通知書後的九個月左右進行；以及

- (e) 賦權審裁處聆訊業主或租客在指定時限外提出的個案。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提出申請，審裁處也可酌情就該項申請作出裁決。

侵擾租客和非法着令租客遷出的罰則

6. 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，可罰款 50 萬元，第二次或其後再被定罪，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作重建的問題，表示關注，並建議加重對該等罪行的刑罰。為了加強警戒該等罪行，我們建議加重刑罰，對第一次被定罪的人士判處罰款 50 萬元及監禁 12 個月；對第二次或其後再被定罪的人士，判處罰款 100 萬元及監禁 3 年。我們亦建議修訂有關該等罪行的條文，訂明檢控當局須以“知悉或有合理因由相信任何有關行為相當可能導致租客放棄佔用該處所或不就該處所行使權利或尋求補償”而提出檢控的規定，以取代有關條文中須證明“意圖”的規定以便利檢控。

進行重建時租客可獲得的賠償金

7. 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額，需採用下列按級調整的方式計算。在計算程式中，應課差餉租值較高的組別所乘以的倍數是逐步遞減的：

| <u>應課差餉租值(見註 1)</u> | <u>倍數</u> |
|---|-----------|
| 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 |

舉例來說，如果某單位的應課差餉租值是 96,000 元(月租 8,000 元)，現行的法定賠償金額便為 456,000 元(見註 2)。

8. 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(相對於單位內分租部分的較低應課差餉租值而言)，在計算賠償金時，整體的應課差餉租值將乘以較小的平均倍數。這個方法與現有計算程式的精神，即處所較小(應課差餉租值較低)的租客及分租客應按比例獲得較高賠償金的原則，有所抵觸。床位或板間房租客及分租客按比例獲得較高賠償的安排，將有助紓解他們因搬遷而須面對的困難。

註 1: 應課差餉租值是根據《差餉條例》評估的，指處所在空置和出租情況下每年的租金估值。

註 2: $456,000 \text{ 元} = 30,000 \text{ 元} \times 7 + 30,000 \text{ 元} \times 5 + 30,000 \text{ 元} \times 3 + 6,000 \text{ 元} \times 1$

9. 我們建議修訂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有關部分的應課差餉租值，以便乘以較高的平均倍數。

確保符合《基本法》有關人權的條文

10. 該條例第 V 部就終止租賃通知書訂定條文。不過，對於因差餉物業估價署署長有關豁除租賃，使其不屬第 V 部適用範圍所作的裁決而感到受屈的一方，該部分並無提供任何上訴途徑。為了確保該條例符合《基本法》有關人權的條文(見註 3)，我們建議應訂定向審裁處提出上訴的途徑。

協助重建個案的當事人私下和解

11. 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，租客對於可以獲得的法定賠償金額一無所知。為了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額證明書。

廢除第 V 部有關部分供人居住的商用處所的過渡性條文

12. 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，以減輕這項豁除安排對部分供人居住的戰前商用處所的租賃所帶來的影響。這些條文原屬過渡性條文，旨在為由一九七九年起的部分供人居住的戰前商用處所的

註 3: 因《基本法》第三十九條而適用於香港的《公民權利和政治權利國際公約》第 14(1)條訂明的“接受公正公開審問”的權利

租賃，提供適當的保障。時移世易，這類商用處所的數目已所餘無幾。從審裁處過去五年已甚少接到根據第 V 部有關條文提出的申請看來，便可見一斑。我們建議廢除這些條文，使所有商用處所的租賃均同樣須受第 V 部有關終止租賃通知書的規定所管制。

改善該條例的執行工作

13. 我們建議把現時歸屬行政長官有關修訂該條例的某些附表的權力，轉授予房屋局局長。其他建議包括作出技術性修訂，以改善該條例的一般實施情況。

相應和相關的修訂

14. 基於我們的建議，即賦予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)，以及第 I 和第 II 部已於一九九八年十二月三十一日期滿失效，如“租務審裁處”等過時的提述也須予以刪除，故必須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》(第 17 章)、《土地審裁處規則》(第 17 章附屬法例)、《差餉條例》(第 116 章)、《區域法院民事訴訟程序(一般)規則》(第 336 章附屬法例)、《區域法院民事訴訟程序(表格)規則》(第 336 章附屬法例)、《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)、《中華基督教會合一堂法團條例》(第 1027 章)和《香港基督教循道衛理聯合教會法團條例》(第 1133 章)。

立法程序時間表

15. 我們建議在一九九九年十二月向立法會提交業主與租客(綜合)(修訂)條例草案。

政府總部
房屋局
一九九九年十月