

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1723/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/BC/14/00/2

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》 委員會第三次會議的紀要

日 期 : 2002年4月19日(星期五)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 余若薇議員, SC, JP (主席)
涂謹申議員
許長青議員, JP
陳鑑林議員
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

缺席委員 : 田北俊議員, GBS, JP
馮檢基議員
劉炳章議員

出席公職人員 : 房屋局

首席助理局長
曾愛蓮女士

助理局長
黎細明女士

律政司

高級助理法律草擬專員
霍思先生

政府律師
張美寶女士

差餉物業估價署

副署長
黃振韶先生, JP

署理助理署長(租務管制及專責事務)
蕭權生先生

首席物業測量師
林健夏先生

高級租務主任
陳國藩先生

應邀出席人士：香港地產代理商總會

主席
倫志炎先生

地產代理聯會有限公司

副主席
郭德亮先生

政府政策分析主任
劉向榮先生

香港業主會

會長
余慶雲先生

會員
李曼娜女士

地產代理監管局

行政總裁
周陳文琬女士

執行及法律事務總監
楊瑞眉女士

香港大律師公會

律師
梅茂勤先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級助理法律顧問2
張炳鑫先生

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1459/01-02號文件 —— 2002年3月6日會議的紀要)

2002年3月6日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局及團體代表舉行會議

與團體代表舉行會議

香港地產代理商總會

地產代理聯會有限公司

立法會CB(1)1528/01-02(01)號文件——該聯會提交的意見書

香港業主會

立法會CB(1)1522/01-02號文件 —— 香港業主會會員提供的個案
研究資料

地產代理監管局

立法會CB(1)1528/01-02(02)號文件—— 該監管局提交的意見書

香港大律師公會

立法會CB(1)1528/01-02(03)號文件—— 大律師公會提交的意見
書

未有出席會議的組織提交的意見書

香港律師會

立法會CB(1)1528/01-02(04)號文件—— 律師會提交的意見書

與政府當局舉行會議

立法會CB(1)1528/01-02(05)號文件——就2002年3月6日會議討論事項採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)1528/01-02(06)號文件——政府當局對立法會CB(1)1528/01-02(05)號文件的回應

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。
3. 委員要求政府當局採取下列行動，要求獲政府當局答允 —
 - (a) 就各團體提交的意見書作書面回應；該等意見書已轉交政府當局；
 - (b) 重新認真考慮要求蓄意向業主提供虛假資料的租客負上刑事責任一事是否可行；
 - (c) 考慮進一步精簡收樓程序；
 - (d) 考慮提供租約標準條款範本，供有關各方參考；
 - (e) 考慮為採取扣押財物程序後仍未能追回欠租的業主提供快捷的收樓途徑；及
 - (f) 考慮定出期限，規定租客在業主收樓前的該期限內搬走財物，並考慮將無人認領的財物存放在公眾貨倉。
4. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
2002年5月13日

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
委員會會議過程

日期：2002年4月19日(星期五)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間	發言者	主題	需要採取行動
00:01 - 02:35	余若薇議員	確認通過2002年3月6日會議的紀要	
02:36 - 07:50	地產代理聯會有限公司（“地產聯會”）的郭德亮先生	發表對《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》（“條例草案”）的意見（意見書載於立法會CB(1)1528/01-02(01)號文件）	
07:51 - 13:38	香港地產代理商總會（“地產商總會”）的倫志炎先生	發表對條例草案的意見	
13:39 - 19:10	地產代理監管局（“監察局”）的周陳文琬女士	發表對條例草案的意見（意見書載於立法會CB(1)1528/01-02(02)號文件）	
19:10 - 30:19	香港業主會（“業主會”）的余慶雲先生	發表對條例草案的意見（意見書載於立法會CB(1)1549/01-02(01)號文件，已在會議席上提交）	
30:20 - 32:23	余若薇議員	請政府當局作出回應	
32:24 - 37:26	政府當局	闡釋條例草案中旨在精簡收樓程序並在保障業主與租客兩者的利益間求取平衡的條文。申請收樓令時向土地審裁處（“審裁處”）要求就如何處置租客遺留的財物作出指示	

時間	發言者	主題	需要採取行動
37:27 - 39:43	陳偉業議員	對地產代理所提供的準租客資料不全及／或有虛假成分表示關注	
39:44 - 42:14	監管局的周陳文琬女士	業主及租客均須提供足夠資料	
42:15 - 43:51	陳偉業議員	-同上-	
43:52 - 45:24	監管局的周陳文琬女士	若地產代理為求達成租賃協議而蓄意提供虛假的租客資料，會受紀律處分	
45:26 - 46:05	業主會的余慶雲先生	對地產代理所提供的準租客資料不全及／或有虛假成分表示關注	
46:06 - 47:24	監管局的周陳文琬女士	地產代理難以確定租客所提供的資料是否正確	
47:25 - 49:29	陳鑑林議員	精簡收樓程序	
49:30 - 51:00	地產聯會的郭德亮先生	-同上-	
51:01-57:26	地產商總會的倫志炎先生	闡述業主着令欠租租客遷出時所遇到的困難；須考慮要求欠租又蓄意向業主提供虛假資料的租客負上刑事責任；業主無責任解決租客的經濟困難	
57:27 - 01:02:57	業主會的余慶雲先生	租客就租賃事宜提出法庭程序時須向審裁處繳交一筆為數相當於其所欠租金的按金	
01:02:58 - 01:04:00	陳鑑林議員	有需要精簡收樓程序	
01:04:01 - 01:05:43	業主會的余慶雲先生	-同上-	
01:05:44 - 01:05:58	余若薇議員	審裁處的資源有限	
01:05:59 - 01:06:59	許長青議員	提供租約標準條款範本	

時間	發言者	主題	需要採取行動
01:07:00 - 01:08:07	政府當局	-同上-	政府當局應考慮提供租約標準條款範本，供有關各方參考
01:08:08 - 01:09:24	譚耀宗議員	將慣性欠租的租客列入黑名單	
01:09:25 - 01:13:13	業主會的余慶雲先生	業主會會提供欠租租客的資料，以期協助其會員	
01:13:14 - 01:13:43	譚耀宗議員	審裁處的職能	
01:13:44 - 01:18:12	業主會的余慶雲先生	業主在遵從收樓程序上所遇到的困難	
01:18:13 - 01:20:50	業主會的李曼娜女士	關注到當局加重對侵擾租客及非法迫遷的刑罰，以及對業主權益保障不足的問題，並講述其處理欠租租客的親身經驗	
01:20:51 - 01:21:10	譚耀宗議員	-同上-	
01:21:11 - 01:21:50	余若薇議員	-同上-	
01:21:51 - 01:22:59	業主會的李曼娜女士	講述其處理欠租租客的親身經驗	
01:22:00 - 01:24:27	業主會的余慶雲先生	-同上-	
01:24:28 - 01:25:05	余若薇議員	業主會編制的欠租租客名單	
01:25:06 - 01:30:46	業主會的余慶雲先生	只限於業主會會員才可取覽欠租租客的名單	
01:30:47 - 01:31:39	陳鑑林議員	收回處所後如何處置租客的財物	
01:31:40 - 01:34:06	地產商總會的倫志炎先生	收回處所後須經拍賣程序處置租客的財物；業主收回處所後所面對的難題	
01:34:07 - 01:34:32	余若薇議員	-同上-	

時間	發言者	主題	需要採取行動
01:34:33 - 01:35:26	業主會的李 曼娜女士	講述其收回處所後處置租 客財物的親身經驗	
01:35:27 - 01:38:53	業主會的余 慶雲先生	-同上-	
01:38:54 - 01:39:43	陳鑑林議員	將租客沒有認領的財物存 放在公眾貨倉	
01:39:44 - 01:39:53-	政府當局	根據條例草案的規定，審 裁處將獲授權就如何處置 租客遺下的財物作出指示	
01:39:54 - 01:40:51	大律師公會 的梅茂勤先 生	發表對條例草案的意見(意 見書載於立法會 CB(1) 1528/01-0(03)號文件)	
01:40:52 - 01:41:59	政府當局	條例草案第39條中第2條 就《土地審裁處條例》作 出修訂，為處置租客或分 租客遺留在有關處所的財 物作出規定	
01:41:00 - 01:41:30	余若薇議員	有需要對《高等法院條例》 或其他條例作出相應修 訂，就處置租客或分租客 遺留在有關處所的財物作 出規定	
01:41:31 - 01:41:59	政府當局	-同上-	
01:42:00 - 01:42:51	陳鑑林議員	對於未有向審裁處提出的 個案，如何處置無人認領 的財物	
01:42:52 - 01:43:45	政府當局	對於未有向審裁處提出收 回樓宇的個案，處置無人 認領的財物或會引起糾紛	
01:43:46 - 01:44:02	陳偉業議員	業主向審裁處申請收回處 所時未必知道處所內遺有 財物	
01:44:03 - 01:44:20	政府當局	-同上-	
01:44:21 - 01:45:07	陳偉業議員	-同上-	

時間	發言者	主題	需要採取行動
01:45:08 - 01:45:20	政府當局	業主可向審裁處報告，要求審裁處就處置無人認領的財物作出補充命令	
01:45:21 - 01:45:41	涂謹申議員	就無人認領財物的處置問題要求審裁處作出命令是否實際可行	
01:45:42 - 01:45:52	陳偉業議員	-同上-	
01:45:53 - 01:46:12	政府當局	-同上-	
01:46:02 - 01:46:43	余若薇議員	若業主按審裁處的指示處置租客的財物，租客可否就財物損失要求業主負責	
01:46:44 - 01:47:25	政府當局	若業主按審裁處的指示處置租客的財物，業主很少須為租客的財物損失負責	
01:47:26 - 01:49:23	陳鑑林議員	考慮授權審裁處定出期限，規定租客在業主收樓前的該期限內搬走財物	政府當局應考慮定出期限，規定租客在業主收樓前的該期限內搬走財物，並考慮將無人認領的財物存放在公眾貨倉
01:49:24 - 01:51:27	余若薇議員	-同上-	
01:51:28 - 01:52:02	陳偉業議員	考慮要求蓄意向業主提供虛假資料的租客負上刑事責任	政府當局應重新認真考慮可否要求蓄意向業主提供虛假資料的租客負上刑事責任
01:52:03 - 01:53:06	余若薇議員	書面回覆團體提交的意見書	政府當局應—— (a) 書面回覆團體提交的意見書；

時間	發言者	主題	需要採取行動
			<p>(b) 考慮為採取扣押財物程序後仍未能追回欠租的業主提供快捷的收樓途徑；及</p> <p>(c) 考慮進一步精簡收樓程序。</p>
01:53:07 - 01:54:06	陳偉業議員	質疑當局有何理據規定為求取得租住權而提供虛假資料的租住公屋準租戶負上刑事責任，但卻未有規定私人樓宇的租戶要負此責	
01:54:07 - 01:55:10	余若薇議員	下次會議日期	

備註：上述會議過程的錄音帶存放在立法會圖書館

立法會秘書處
2002年5月13日