

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2190/01-02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》 委員會第五次會議的紀要

日期 : 2002年6月10日(星期一)
時間 : 上午10時45分
地點 : 立法會大樓會議室B

出席委員 : 余若薇議員, SC, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
涂謹申議員
許長青議員, JP
陳鑑林議員
劉炳章議員

缺席委員 : 譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

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

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)1944/01-02號文件 —— 2002年5月17日會議的紀要)

2002年5月17日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1744/01-02(01)號文件 —— 就2002年4月19日會議
討論事項採取的跟進
行動一覽表

立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件 —— 政府當局對立法會
CB(1)1744/01-02(01)
號文件的回應

立法會CB(1)1945/01-02(01)號文件 —— 就2002年5月17日會議
討論事項採取的跟進
行動一覽表

立法會CB(1)1945/01-02(02)號文件 —— 政府當局對立法會
CB(1)1945/01-02(01)
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 ——

- (a) 因應現代生活模式，在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第86條時，考慮延長進行扣押財物的時間，從建議的下午5時延長至6時或7時；
- (b) 修訂條例草案，表明《業主與租客(綜合)條例》第114條下有關修訂收費及表格的權力應在於司法機構而非房屋局局長；
- (c) 引入沒收租賃權的隱含條款，使在未經業主事先同意前，對處所作出的任何改建或加建，將構成沒收租賃權的理由；
- (d) 就租客經常遲交租金的情況，加入沒收租賃權的隱含條款，而業主須曾向租客發出有關的書面通知；
- (e) 提供過往有關租客被侵擾而施加罰則的個案；
- (f) 再慎重考慮進一步精簡收樓程序。為避免此等程序可能被濫用，可考慮向藉虛假陳述尋求收樓的業主施加重罰；及
- (g) 闡明執達主任所提供的服務的有關法定費用及雜費。

4. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
2002年7月5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6月10日(星期五)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室B

時間	發言者	主題	需要採取行動
000000-001005	主席	確認通過2002年5月17日會議的紀要(立法會CB(1)1944/01-02號文件)	
001005 - 001257	政府當局	解釋政府當局對2002年4月19日會議上所提關注事項的回應。由立法會CB(1)1744/01-02(02)號文件附件A第6項——收回小型物業單位及第7項——進行扣押財物的時間繼續進行討論	
001257 - 001330	涂謹申議員	因應現代生活模式，有需要延長進行扣押財物的時間至下午5時後	
001330 - 001356	政府當局	進行扣押財物的時間是由司法機構政務長提出	
001356 - 001440	田北俊議員	同上	
001440 - 001517	主席	同上	
001517 - 001546	涂謹申議員	同上	
001546 - 001607	主席	同上	
001607 - 001633	政府當局	同上	
001633 - 001656	涂謹申議員	進行扣押財物的時間是由司法機構政務長提出	
001656 - 001715	政府當局	同上	
001715 - 001813	涂謹申議員	同上	
001813 - 001902	田北俊議員	同上	
001902 - 001917	主席	同上	政府當局應考慮因應現代生活模式，在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第86條時，延長進行扣押財物的時間，從建議的下午5時延長至6時或7時

001917 - 002022	政府當局	第8項 —— 修訂收費及表格的權力	
002022 - 002046	主席	同上	委員要求政府當局考慮修訂條例草案，表明《業主與租客(綜合)條例》第114條下有關修訂收費及表格的權力應在於司法機構而非房屋局局長
002046 - 002133	涂謹申議員	同上	
002133 - 002156	主席	應由司法及法律事務委員會進一步跟進有關司法費用事宜	
002156 - 002223	涂謹申議員	質疑把《業主與租客(綜合)條例》第114條下修訂附表4(收費)及附表5(誓章的格式)的權力轉授予房屋局局長的理據	
002223 - 002240	政府當局	在《業主與租客(綜合)條例》下的事宜均在房屋局局長的政策範圍內	
002240 - 002305	田北俊議員	關注到權力轉授予法庭	
002305 - 002349	政府當局	同上	
002349 - 002421	田北俊議員	同上	
002421 - 002438	政府當局	同上	
002438 - 002518	主席	同意在司法及法律事務委員會會議上跟進司法費用事宜	
002518 - 002547	政府當局	第9項 —— 擴展第V部的保障	
002547 - 002556	主席	同上	
002556 - 002940	政府當局	第10項 —— 非法用途及興建僭建物	
002940 - 003005	許長青議員	同上	
003005 - 003142	政府當局	第11項 —— 經常性欠租	
003142 - 003152	主席	同上	
003152 - 003217	田北俊議員	同上	
003217 - 003222	主席	同上	
003222 - 003244	政府當局	加入因經常遲交租金而沒收租賃權的隱含條款	
003244 - 003357	陳鑑林議員	有必要界定怎樣才被視為經常遲交租金	
003357 - 003410	政府當局	應由業主提供書面通知；由法庭決定何謂經常遲交租金	委員要求政府當局就租客經常遲交租金的情況，加入沒收租賃權的隱含條款，而業主須曾向租客發出有關的書面通知

003410 - 003418	主席	立法會 CB(1)1744/01-02(02)號文件附件B —— 就香港律師會的意見書所作的回應	
003418 - 003725	政府當局	條例草案第12及13條 香港律師會建議把業主向租客送達終止租賃通知書的時限，縮短為“不多於3個月亦不少兩個月”	
003725 - 003843	田北俊議員	同上	
003843 - 003922	主席	同上	
003922 - 003952	涂謹申議員	同上	
003952 - 004014	田北俊議員	同意時限為3至4個月將會較為適合	
004014 - 004032	政府當局	同上	
004032 - 004048	涂謹申議員	同上	
004048 - 004059	主席	同上	
004059 - 004359	政府當局	條例草案第16、17及27條	
004359 - 004405	許長青議員	關注到《業主與租客(綜合)條例》的條文為租客提供的保障多於對業主提供的保障	
004405 - 004415	主席	同上	
004415 - 004445	政府當局	《業主與租客(綜合)條例》的原意是保障租客的權益	
004445 - 004514	主席	詢問會否就租賃事宜進行檢討	
004514 - 004609	政府當局	任何檢討將在條例草案的範圍以外	
004609 - 004639	主席	將轉交房屋事務委員會跟進有關事宜	
004639 - 004834	政府當局	解釋立法會 CB(1)1744/01-02(02)號文件附件C —— 就香港業主會的意見書所作的回應	
004834 - 004856	田北俊議員	侵擾租客的罰則	
004856 - 004917	政府當局	條例草案建議如屬首次定罪，把罰款增至500,000元及監禁12個月，如屬再次被定罪，把罰款增至1,000,000元及監禁3年	
004917 - 004939	田北俊議員	同上	
004939 - 004949	陳鑑林議員	關注到罰則過重	
004949 - 005023	政府當局	罰則將視乎罪行的嚴重性而定	
005023 - 005042	陳鑑林議員	詢問有關刑事恐嚇的罰則	
005042 - 005048	主席	同上	
005048 - 005236	政府當局	根據《刑事罪行條例》，由法庭施加的罰則將視乎罪行的嚴重性而定	

005236 - 005355	陳鑑林議員	詢問甚麼被視為侵擾。質疑是否需要就侵擾租客而施加如此重罰	
005355 - 005415	政府當局	罰則旨在阻嚇性質較嚴重的侵擾	
005415 - 005500	主席	需要界定甚麼被視作非法侵擾	
005500 - 005517	政府當局	同上	委員要求政府當局提供過往租客被侵擾而施加罰則的個案
005517 - 005547	田北俊議員	收租代理人向租客的侵擾	
005547- 005616	政府當局	同上	
005616 - 005653	田北俊議員	同上	
005653 - 005810	政府當局	應公眾對以非法手段迫租客遷出的關注，建議施加較重罰則	
005810 - 005937	主席	向租客迫遷的手段如相當於刑事行為，會否構成侵擾。提述一宗非刑事行為的迫遷事件，當中的業主拆去大門，企圖迫分租客遷出	
005937 - 010046	涂謹申議員	迫租客遷出的手段，儘管不相當於刑事行為，亦構成侵擾	
010046 - 010105	主席	《業主與租客(綜合)條例》下擬議的第119V條中有關侵擾一條的規定，使用“不當地”比“非法地”可能較適合	
010105 - 010126	涂謹申議員	同上	
010126 - 010200	主席	需要參考以往的個案以擬定怎樣才構成侵擾行為	
010200 - 010221	田北俊議員	同上	
010221- 010233	主席	同上	
010233 - 010252	政府當局	同上	
010252 - 010405	田北俊議員	合法迫遷與非法迫遷，難以分別	
010405 - 010432	政府當局	同上	
010432 - 010442	田北俊議員	需要向業主及租客提供保障	
010442 - 010532	政府當局	“非法”指不依法律，包括刑事、法規、民事或普通法	
010532 - 010548	主席	同上	
010548 - 010638	政府當局	不斷打擾租客的安寧或舒適生活可觸犯《業主與租客(綜合)條例》第119V(2)條	
010638 - 010911	涂謹申議員	業主通常不會因採取合理行動追討欠租而被控觸犯《業主與租客(綜合)條例》第119V(2)條	
010911 - 011021	政府當局	提述條例草案中有關精簡因欠租而收回樓宇的程序的條文	

011021 - 011214	田北俊議員	對因欠租而收回樓宇的冗長程序表示關注	
011214 - 011303	政府當局	為使業主與租客都得到公平，需遵守法定程序	
011303 - 011419	田北俊議員	需要加快因欠租而收回樓宇的程序	
011419 - 011449	政府當局	倘業主於租金到期後15日內仍未收到租金，即可展開收回樓宇程序	
011449 - 011514	主席	同上	
011514 - 011620	政府當局	同上	
011620 - 011724	主席	同上	
011724 - 011821	田北俊議員	應考慮業主的利益。法例應予修訂，使欠租一段時間後，法庭即可命令執達主任收回處所	
011821 - 011941	政府當局	現正與司法機構政務長詳細討論收回樓宇的程序。發出收回樓宇令後，需接着發出管有令狀。不應容許業主在申請收回樓宇期間申請排期聆訊，原因是這類案件一半以上都無須抗辯及無須聆訊，這樣做會浪費法庭資源	
011941 - 012009	田北俊議員	同上	
012009 - 012026	政府當局	同上	
012026 - 012108	田北俊議員	建議欠租一段時間後，執達主任可採取行動收回處所	
012108 - 012133	政府當局	同上	
012133 - 012206	田北俊議員	同上	
012206 - 012235	涂謹申議員	同上	
012235 - 012313	政府當局	解釋收回樓宇程序	
012313 - 012424	主席	同上	
012424 - 012515	涂謹申議員	執達主任的行動須依法庭命令執行	
012515 - 012531	政府當局	租客不提出反對的案件，可採取簡易程序	
012531 - 012847	涂謹申議員	需要依循法庭程序	
012847 - 012951	陳鑑林議員	同上	
012951 - 013143	田北俊議員	為防止收樓程序可能被濫用，可考慮對藉失實陳述而收回樓宇的業主施加重罰	

013143 - 013228	政府當局	田議員提出有關因欠租而由執達主任採取行動的建議，不屬於條例草案的範圍。根據《基本法》，雙方須進行公平聆訊。在美國，行政司法長官或執法官的收樓行動是依法庭命令執行	
013328 - 013245	主席	同上	
013245 - 013506	政府當局	同上	
013506 - 013607	田北俊議員	為了業主利益，有需要縮短欠租收樓的程序	
013607 - 013815	政府當局	政府當局已致力精簡收樓程序，但仍有程序須予以依循	委員要求政府當局再慎重考慮進一步精簡收樓程序。為防止程序可能被濫用，可考慮對藉失實陳述收回樓宇的業主施加重罰
013815 - 013834	主席	同上	
013834 - 013920	政府當局	對麻煩租客加以刑事責任。在收回處所時，就欠租向法庭繳付保證金	
013920 - 014255	田北俊議員	同上	
014255 - 014344	政府當局	同上	
014344 - 014354	田北俊議員	同上	
014354 - 014440	陳鑑林議員	由於收樓時業主未必能夠收回欠租，該筆保證金會確保欠租得以清還	
014440 - 014537	涂謹申議員	反對引入向法庭繳付保證金的規定，因為這會對現有的民事程序制度，帶來重大改變，應考慮要求中期付款	
014537 - 014600	主席	同上	
014600 - 014611	涂謹申議員	同上	
014611 - 014628	陳鑑林議員	同上	
014628 - 014723	田北俊議員	支持中期付款	
014723 - 014735	涂謹申議員	同上	
014735 - 014756	政府當局	司法機構政務長指出，現行法庭程序中，並沒有條文規定繳付保證金，而這樣做法庭亦欠缺法律依據	
014756 - 014829	主席	同上	
014829 - 014912	陳鑑林議員	同上	
014912 - 015056	政府當局	同上	

015056 - 015144	涂謹申議員	鑑於擬議條文容許業主在到期後15天仍未收到租金，可展開收樓程序，因此，收樓所需時間及其後業主的損失已大為減少	
015144 - 015242	田北俊議員	業主一般不會在到期後15天收不到租金便立即展開收樓程序。通常欠租數月後才會採取行動收回處所	
015242 - 015331	主席	需要考慮中期付款，以及中期付款如何能適用於法庭	
015331 - 015350	劉炳章議員	業主就欠租款項提供虛假資料	
015350 - 015446	政府當局	《刑事罪行條例》訂有處理虛假資料的條文	
015446 - 015505	主席	同上	
015505 - 015525	田北俊議員	關注到執達主任提供服務的法定費用高昂，該收費達總欠租款額的10%	
015525 - 015738	政府當局	同意向司法機構政務長就執達主任提供服務的法定費用及雜費，進一步尋求澄清	委員要求政府當局就執達主任提供服務的法定及雜費尋求澄清
015738 - 015750	主席	處置無人認領的財物	
015750 - 015800	政府當局	立法會CB(1)1944/01-02號文件第7項進一步闡述如何處置無人認領的財物。 解釋附件D —— 就地產代理聯會的意見書所作的回應	
015800 - 015820	陳鑑林議員	詢問部分出租處所賠償計算方法是否與《收回土地條例》的規定相同	
015820 - 020027	政府當局	市區重建局將採用類似的計算方法	
020027 - 020113	政府當局	解釋附件E —— 就地產代理監管局的意見書所作的回應	
020113 - 020127	主席	同上	
020127 - 020210	政府當局	同上	
020210 - 020900	主席	會議將於2002年7月及8月舉行，以便繼續審議條例草案	

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7月5日