

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)2312/01-02 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》 委員會第六次會議的紀要

日 期 : 2002 年 7 月 8 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, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

缺席委員 : 劉炳章議員

出席公職人員 : 房屋及規劃地政局

副秘書長(房屋)
鍾麗幗女士

代表(房屋)
曾愛蓮女士

律政司

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
鄧曾藪琪女士

I 通過以往會議的紀要

(立法會 CB(1)2190/01-02 號文件——2002 年 6 月 10 日會議的紀要)

2002年6月10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)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

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(02)號文件 ——	政府當局對立法會 CB(1)1945/01-02(01) 號文件的回應 就 2002 年 6 月 10 日會 議討論事項採取的跟 進行動一覽表 政府當局對立法會 CB(1)2207/01-02(01) 號文件的回應)
立法會 CB(1)2207/01-02(01)號文件 ——	
立法會 CB(1)2207/01-02(02)號文件 ——	

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) 說明在因差餉物業估價署人員的建議而進行的追討租
金程序中，業主就欠繳租金的利息提出申索個案的增加
宗數；
 - (b) 說明租客遵從規定令收樓程序得以於 103 日內完成的遵
從率；
 - (c) 向土地審裁處提供所需人力及財務資源，以期加快收樓
程序；
 - (d) 重新考慮可否就租客提供虛假資料(包括姓名、入息／
職業及以往租賃紀錄)向其施加刑事責任，並就此方面的
委員會審議階段修正案是否超出條例草案的範圍徵
詢法律意見；
 - (e) 考慮仿倣勞工處處理勞資糾紛的做法，授權差餉物業估
價署處理不超過某指定款額的租務糾紛；
 - (f) 要求警方考慮到條例草案的規定及委員提出的關注事
項，更新其處理業主與租客之間糾紛的內部指引；及
 - (g) 提供介紹租金及收樓程序的錄像光碟，供委員參考。
4. 議事完畢，會議於下午 12 時 40 分結束。

立法會秘書處
2002年7月22日

附件A

**《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7月8日(星期一)

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	需要採取的行動
000000 - 000200	主席，譚耀宗，許長青	確認通過2002年6月10日會議的紀要(立法會CB(1)2190/01-02號文件)，以及2002年7月份會議的日期	
000200 - 001120	主席，政府當局，譚耀宗	討論當局對譚耀宗議員在2002年6月26日立法會會議上提出的質詢第17條的回覆。政府當局闡述自1981年實施租金管制後住宅房屋市場的轉變，以及全面檢討《業主與租客(綜合)條例》("該條例")中租住保障條文的計劃	
001120 - 001355	陳偉業，主席，譚耀宗	討論此事項是否應由房屋事務委員會而非法案委員會處理	
001355 - 001530	政府當局，譚耀宗，主席	委員獲悉，條例草案的目的，第一步是精簡法定收樓程序和改善該條例的運作；第二步是全面檢討該條例中的租住保障條文，以期盡量減低對租賃事宜的干預	
001530 - 001854	主席，政府當局，涂謹申	討論租住保障事宜及其對銷售按揭物業的影響	
001854 - 001905	涂謹申	應於條例草案實施一段時間後，才檢討該條例中的租住保障條文	
001905 - 002026	政府當局，主席，涂謹申，許長青，譚耀宗	全面檢討該條例中的租住保障條文會造成重大影響，房屋事務委員會應審慎考慮此事	
002026 - 002036	主席	討論立法會CB(1)1528/01-02(05)號文件	

002036 - 002524	政府當局，主席， 涂謹申	事項1 — 就應否把條款與租賃協議相若的許可證協議視為租賃協議諮詢各界，政府當局又會否考慮把許可證協議納入該條例第V部內	
002524 - 002612	主席，政府當局	事項2 — 考慮應否在條例草案內加入僭建物的定義，以免在以租客加建僭建物為由收回處所時可能產生的爭議	
002612 - 002637	主席，政府當局	事項3 — 考慮租契內有關因租客加建僭建物而收回處所的擬議隱含沒收租賃權條款應否適用於新條例生效前所搭建的僭建物 事項4 — 考慮在條例草案加入條文，規定業主須在出租處所前拆除所有僭建物	
002637 - 002951	政府當局，主席， 田北俊	事項5 — 考慮應否在擬議的7日濟助期內就欠繳租金收取利息，亦應考慮就欠繳租金收取固定利率的利息或某百分比的補償罰款，作為對拖欠租金的阻嚇措施	
002951 - 003355	政府當局，田北俊， 主席	討論《高等法院條例》第48及49條中有關在判決日期前及該日期後就欠繳租金收取利息的規定	
003355 - 003649	田北俊，譚耀宗， 主席	關注到現時8.14%的判決後利率太低，而部分業主未必知悉他們有權就欠繳租金索取利息	
003649 - 003722	政府當局	派駐土地審裁處的差餉物業估價署人員會向業主解釋其權利及義務	政府當局須說明在因差餉估價署人員的建議而進行的追討租金行動中，業主在就欠繳租金的利息提出申索個案的增加宗數
003722 - 003904	政府當局	事項6 — 列出業主可藉以追回欠租甚或收回處所的所有方案(包括為租金而扣押財物)及進行各方案所需的時間	

003904 - 004603	陳鑑林，政府當局，主席	就在土地審裁處申請收回處所的手續、所需時間及費用與在其他法庭申請收回處所的同樣事項作一比較	
004603 - 004833	主席，田北俊	關注到若租客提出反對，收回處所的時間會大為延長，而條例草案透過縮短濟助期亦只能將收樓程序縮短21日	政府當局須說明租客遵從規定令收回處所程序得以於130日內完成的遵從率
004833 - 004953	陳鑑林，政府當局	討論向司法機構提供額外資源，以達到精簡收樓程序的立法用意	
004953 - 005028	田北俊	詢問委員就縮短收回處所所需時間提出的委員會審議階段修正案會否造成財政影響	
005028 - 005124	高級助理法律顧問2	委員可為縮短收回處所所需時間提出委員會審議階段修正案，唯該修正案必須切實可行；擬議的委員會審議階段修正案不大可能造成財政影響	
005124 - 005510	田北俊，政府當局，主席	討論加快收樓程序的措施	
005510 - 005927	政府當局	在條例草案通過後才對該條例中的租住保障條文進行全面檢討，更能平衡對業主及租客的保障	
005927 - 010317	主席，田北俊	有需要就租客欠繳租金訂定快捷的收回處所措施	
010317 - 010354	高級助理法律顧問2，田北俊，主席	須就縮短收回處所所需時間是否切實可行徵詢司法機構的意見	秘書將此事項轉交司法及法律事務委員會跟進
010354 - 011148	主席，政府當局，田北俊	事項9 — 重新研究可否將租客向業主提供虛假資料列作刑事罪行，作為對專業租客及租客將物業作非法用途的阻嚇措施，而同時又不損害守法租客的利益(參照立法會CB(1)1945/01-02號文件事項2)	
011148 - 011421	陳偉業，政府當局，主席，許長青	討論可按自願原則讓準租客自動提供姓名、職業及以往租賃紀錄，以及將提供虛假資料列作刑事罪行	

011421 - 011716	政府當局	全面檢討時會考慮租客提供虛假資料事宜	
011716 - 011820	陳偉業，高級助理法律顧問2	討論可否就租客提供虛假資料事宜提出委員會審議階段修正案	
011820 - 011846	譚耀宗	制定刑事罪行條文可阻嚇租客，使其不敢提供虛假資料	
011846 - 012005	主席，政府當局	委員就是否有需要在條例草案內就提供虛假資料以求取得租賃的行為列作刑事罪行諮詢所屬政黨	政府當局須重新考慮可否就租客提供虛假資料向其施加刑事責任，並就此方面的委員會審議階段修正案是否超出條例草案的範圍徵詢法律意見
012005 - 012232	陳鑑林，陳偉業，主席，政府當局	業主就有關侵權的申索作出民事補救	
012232 - 012337	陳鑑林	條例草案應可達到為業主及租客雙方均能提供保障此原定效果，而無須等待全面檢討的結果	
012337 - 012539	主席，政府當局	事項10 — 考慮加強差餉物業估價署租務科的職能，如將之轉為類似司法機構的組織，以處理租務糾紛，使有關個案無須提交法庭處理	
012539 - 013125	譚耀宗，主席，政府當局，陳鑑林	應授予差餉物業估價署處理租務糾紛的權力，使其可負起類似勞工處處理勞資糾紛的職能	政府當局須考慮倣效勞工處處理勞資糾紛的做法，授權差餉物業估價署處理不超過某指定款額的租務糾紛
013125 - 013138	主席	事項11 — 加強宣傳差餉物業估價署租務科所提供的服務	
013138 - 013319	政府當局，陳鑑林，主席	介紹租金及收樓程序的錄像光碟	政府當局須提供介紹租金及收樓程序的錄像光碟，供委員參考

013319 - 013623	陳偉業，主席	討論應否把條款與租賃協議相若的許可證協議視為租賃協議	
013623 - 013710	主席	參考法庭過往將許可證協議視作租賃協議的案例	
013710 - 013803	陳偉業	對許可證協議的不公平條款表示關注	
013803 - 013853	陳鑑林	租客不應簽署不公平的許可證協議	
013853 - 013930	政府當局	進行全面檢討時會考慮該條例第IV部的租住保障條文	
013930 - 014130	譚耀宗，主席，陳鑑林	協助受許可證協議內不公平條款影響的租客的措施	
014130 - 014440	主席，陳偉業，譚耀宗	進行全面檢討時會研究許可證協議	
014440 - 014915	主席，陳偉業，譚耀宗，陳鑑林	2002年7月份的會議日期	
014915 - 015013	主席	於下次會議討論立法會CB(1)1945/01-02號文件事項第1、4、6至10項	
015013 - 015034	政府當局	有關處理業主與租客糾紛的警令(立法會CB(1)1945/01-02號文件附件)	政府當局須要求警方考慮到條例草案的規定及委員提出的關注事項，更新其處理業主與租客之間糾紛的內部指引
015034 - 015208	主席，陳偉業	有需要邀請警方出席2002年7月16日的下次會議	政府當局須邀請警方出席2002年7月16日的下次會議，就如何處理租務糾紛交流意見

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22日