

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2445/01-02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》 委員會第八次會議的紀要

日 期 : 2002年7月23日(星期二)
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
許長青議員, JP
陳鑑林議員, JP
陳偉業議員
劉炳章議員

缺席委員 : 涂謹申議員
譚耀宗議員, GBS, JP

出席公職人員 : 房屋及規劃地政局

代表(房屋)
曾愛蓮女士

代表(房屋)
黎細明女士

律政司

高級助理法律草擬專員
霍思先生

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)2312/01-02號文件 —— 2002年7月8日會議的紀要)

2002年7月8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)2207/01-02(01)號文件 —— 就2002年6月10日會議討論事項採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)2207/01-02(02)號文件 —— 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)2284/01-02(01)號文件 —— 就2002年7月8日會議討論事項採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)2284/01-02(02)號文件 —— 政府當局對就2002年7月8日會議討論事項採取的跟進行動一覽表第4項的回應

立法會CB(1)2284/01-02(03)號文件 —— 政府當局對就2002年7月8日會議討論事項採取的跟進行動一覽表第1、2、3、5及6項的回應

立法會CB(1)2330/01-02(01)號文件 —— 就2002年7月16日會議討論事項採取的跟進行動一覽表

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) 詳細說明加重侵擾租客和非法迫遷的罰則的背景，並進一步提供侵擾租客個案的詳情；
 - (b) 調低執達主任服務的收費，並考慮設立新機制，藉此要求執達主任對租客遺留在收回的處所內的財物估價，並由業主自行決定如何處置該等財物；
 - (c) 在房屋及規劃地政局局長恢復條例草案二讀辯論的演辭中，承諾會在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)中有關租住權保障的條文時，一併考慮租客提供虛假資料的事宜，同時亦考慮分租客在主租客欠租的法律程序中的角色；
 - (d) 在擬議第144條中訂明，就條例草案提出的委員會審議階段修正案只會適用於條例草案制定成為法例後訂立的新租賃協議；
 - (e) 跟進警方對處理租務糾紛內部指引的檢討，並向委員匯報有關進展；及
 - (f) 按照《建築物管理條例》(第344章)的方向重新草擬條例草案第11條。
4. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
2002年8月20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7月23日(星期二)
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 - 000235	主席	確認通過2002年7月8日會議的紀要(立法會CB(1)2312/01-02號文件)	
000235 - 000247	主席, 政府當局	討論立法會CB(1)2207/01-02(02)號文件第5項, 即關於侵擾租客的個案	
000247 - 000315	主席	鑑於涉及侵擾租客和非法迫遷的訴訟案件不多, 而施加的罰則亦非太重, 質疑加重此等罪行的罰則的理據	
000315 - 000650	陳偉業議員, 主席	檢控數字偏低, 也許是因為警方不處理租務糾紛, 或把有關個案訴諸法庭存有困難	
000650 - 000953	政府當局, 陳偉業議員, 主席	司法機構政務長須提供更多關於控罪的詳情	政府當局須詳細說明加重侵擾租客和非法迫遷的罰則的背景, 並進一步提供侵擾租客個案的詳情
000953 - 001130	陳偉業議員	有需要就租客對處所作出的刑事毀壞施加更重罰則	
001130 - 001232	政府當局	提述《刑事罪行條例》(第200章)的條文, 當中訂明刑事毀壞的最高罰則為監禁10年	
001232 - 001323	許長青議員, 主席	租客對處所作出刑事毀壞	
001323 - 001346	陳偉業議員, 政府當局	比較就侵擾租客及租客作出的刑事毀壞施加的罰則	
001346 - 001527	高級助理法律顧問2	提述立法會參考資料摘要第8及9段, 當中載述對侵擾租客和非法迫遷施加更重罰則的理據。有需要更詳細說明加重罰則的理據	

001527 - 001655	主席, 政府當局	討論立法會 CB(1)2207/01-02(02)號文件第7項，即有關執達主任服務的法定費用及附帶費用	
001655 - 001809	陳偉業議員	關注到執達主任的收費高昂。有需要簡化執達主任的服務。質疑港島、九龍及新界的護衛員收費的差別	
001809 - 001854	政府當局	由於有關服務外判予兩間不同的公司，因此護衛員收費有別	
001854 - 001926	主席, 陳偉業議員	討論調低執達主任收費的措施，尤其是關於處置租客留下而價值又微不足道的財物的收費	
001926 - 001942	政府當局	討論執達主任的服務範圍。若租客留下的財物價值微不足道，執達主任會建議業主不要進行拍賣	
001942 - 002016	陳偉業議員	有需要設立新機制，藉此要求執達主任對租客留下的財物估價。如此一來，業主可選擇如何處置有關財物，倘租客就已處置的財物提出任何申索，業主可根據執達主任的估價退還款項	
002016 - 002032	政府當局	司法機構政務長須提供有關處置租客留下的財物的指引	
002032 - 002548	陳偉業議員， 政府當局, 主席	討論協助業主處置租客留下的財物的需要	
002548 - 002852	陳偉業議員, 主席， 許長青議員	詳細說明由執達主任估價的擬議機制。由業主決定如何處置財物	
002852 - 002926	政府當局	有需要向司法機構政務長匯報由執達主任估價的擬議機制	
002926 - 002959	高級助理法律顧問 2	要求澄清立法會 CB(1)2207/01-02(02)號文件第7項所載的附帶費用，是否只適用於為追索欠租而作出扣押和扣押可移動財產的情況	
002959 - 003142	政府當局, 主席	解釋各項收費。證實附帶費用只適用於為追討欠租而作出扣押和扣押可移動財產的情況	
003142 - 003225	陳偉業議員， 高級助理法律顧問 2， 政府當局	討論各項收費。不會因收回已出租的處所而收取附帶費用	

003225 - 003418	陳偉業議員, 主席	業主也許希望知道有關財物的估價, 以備租客可能就已處置的財物提出申索。有需要設立由執達主任估價的擬議新機制, 為業主提供另一選擇	政府當局須調低執達主任的服務收費, 並考慮設立新機制, 藉此要求執達主任對租客遺留在收回的處所內的財物估價, 並由業主自行決定如何處置該等財物
003418 - 003450	高級助理法律顧問 2, 陳偉業議員	詢問關於執達主任進行估價的條文, 因為該等條文現時沒有明確訂明	
003450 - 003528	政府當局, 主席	若只申請收回處所, 執達主任不會對財物作出估價。若涉及扣押可移動財產, 執達主任便會提供估價, 因為該等財物日後將須拍賣	
003528 - 003607	陳偉業議員	業主如沒有向法庭申請扣押租客留下的財物便處置該等財物, 或須面對租客提出的申索	
003607 - 003707	政府當局, 主席	業主在收樓時如發現租客留下財物, 可向法庭申請扣押該等財物	
003707 - 003741	政府當局	須就擬議的估價機制徵詢司法機構政務長的意見	
003741 - 003922	陳偉業議員, 政府當局	申請扣押財物的時限和收費	
003922 - 003930	陳偉業議員	雖然設立新的估價機制可能導致收費輕微上升, 但仍支持設立機制。關注到在南華早報刊登廣告的費用高昂	
003930 - 004059	政府當局, 陳偉業議員, 主席	如被告為外籍人士, 或個案涉及有限公司, 才須在南華早報刊登拍賣廣告	
004059 - 004214	主席	討論立法會 CB(1)2284/01-02(03)號文件	
004214 - 004253	政府當局	稍後才提供立法會 CB(1)2284/01-02(03)號文件第1至3項的資料	
004253 - 004332	主席	討論立法會 CB(1)2284/01-02(03)號文件第5項, 即關於授權處理租務糾紛的事宜	
004332 - 004504	政府當局	政府當局會研究勞工處解決糾紛的機制在調解租務糾紛方面是否可取及適用	

004504 - 004532	主席	討論立法會 CB(1)2284/01-02(03) 號文件第 6 項，即關於警方更新處理租務糾紛的內部指引	
004532 - 004542	政府當局	警方同意檢討有關指引	
004542 - 004635	主席，陳偉業議員	有需要跟進有關內部指引的檢討	政府當局須跟進警方對處理租務糾紛內部指引的檢討，並向委員匯報進展
004635 - 004750	主席	討論立法會 CB(1)2330/01-02(02) 號文件第 1 項，即關於對提供虛假資料施加刑事責任的建議	
004750 - 004907	政府當局	解釋為何落實租客提供虛假資料須負刑事責任此項建議的委員會審議階段修訂案，超出了《業主與租客(綜合)條例》的範圍	
004907 - 004938	陳偉業議員	詢問政府當局進行全面檢討的時間表	
004938 - 005003	主席，政府當局	全面檢討會在條例草案通過後進行	
005003 - 005043	陳偉業議員	在當局還未就租客提供虛假資料須負上刑事責任這項建議諮詢公眾的情況下，民主黨並不堅持落實該項建議。該黨期望當局會在進行全面檢討時一併考慮此項建議	
005043 - 005108	政府當局，主席，陳偉業議員	政府當局同意在進行全面檢討時一併研究有關建議	
005108 - 005126	高級助理法律顧問 2	應要求政府當局在房屋及規劃地政局局長恢復條例草案二讀辯論的演辭中，承諾會在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》中有關租住權保障的條文時，一併考慮租客提供虛假資料的事宜	政府當局須在房屋及規劃地政局局長恢復條例草案二讀辯論的演辭中，承諾會在全面檢討《業主與租客(綜合)條例》中有關租住權保障的條文時，一併考慮租客提供虛假資料的事宜
005126 - 005146	陳偉業議員，田北俊議員	同意上文所述的擬議做法	
005146 - 005249	主席	討論立法會 CB(1)2330/01-02(02) 號文件第 2 項，即關於在表格 22 加入為追討欠租而扣押財物、就欠繳租金收取利息及處置租客遺留在處所的財物等申請	

005249 - 005301	田北俊議員， 政府當局	要求政府當局提供表格22的修訂本，供委員參閱	政府當局須提供表格22的修訂本，供委員參閱
005301 - 005349	主席，政府當局	討論立法會CB(1)2330/01-02(02)號文件第3項，即關於擬備委員會審議階段修正案，以反映下述立法意圖：除非法院認為理由充分，否則禁止租客在一次租賃期內超過一次就沒收租賃權申請寬免	
005349 - 005451	主席	討論立法會CB(1)2330/01-02(02)號文件第4項，即關於就條例草案第11條提出的委員會審議階段修正案	
005451 - 010046	政府當局	解釋就條例草案第11條提出的委員會審議階段修正案。擬議第117(4)條旨在訂明以業主和租客在租賃協議達成的共識為準	
010046 - 010143	主席	質疑擬議第117(4)條的適用範圍	
010143 - 010257	政府當局	擬議第117(4)條將適用於不明確的情況。條文的草擬方式反映委員的意圖，即如有疑問，則以租賃的條款為準	
010257 - 010337	主席	關注到應如何應用擬議第117(4)條	
010337 - 010457	許長青議員， 劉炳章議員， 政府當局	討論擬議第117(4)條的適用範圍	
010457 - 010912	主席	提述《建築物管理條例》(第344章)，當中訂明"如條款與公契並無不一致之處"，公契可隱含有關條文。這可除去不明確的情況	
010912 - 010948	政府當局	若委員的意向是，"如與租賃協議並無不一致之處，以下條文則適用"，當局會按照《建築物管理條例》的草擬方式重新草擬有關條文	
010948 - 011025	主席	重新草擬的條文會清楚訂明，若租賃協議有明文規定，該規定將適用，並凌駕隱含的沒收租賃權條文。若無明訂協議，而隱含的沒收租賃權條文中又無不一致之處，則條例草案第11條下的隱含規定將適用。也許有需要刪除擬議第117(4)條，並在擬議第117(3)條中刪去"在不抵觸第(4)款的情	

		況下，如租賃之中"等字眼，並以上文所述的字句取代	
011025 - 011101	政府當局	可考慮按照主席建議的方向重新草擬擬議第117(4)條。然而，擬議第117(4)條可減少糾紛	
011101 - 011745	田北俊議員，主席，陳鑑林議員	法案委員會支持對業主和租客雙方公平的條文。對照《建築物管理條例》附表7。討論隱含的沒收租賃權條文的適用範圍	
011745 - 012245	政府當局，主席	要求政府當局按照《建築物管理條例》的方向重新草擬條例草案第11條	要求政府當局按照《建築物管理條例》的方向重新草擬條例草案第11條
012245 - 012408	主席，政府當局	討論擬議第117(5)條，即關於《物業轉易及財產條例》(第219章)第58條對隱含的沒收租賃權條文的影響。解釋《物業轉易及財產條例》第58(4)條，該條文訂明，分租客有權申請延續分租租賃，年期以不超過原有分租租賃的年期為限	
012408 - 012603	田北俊議員，政府當局，主席	討論涉及分租租賃的假設情況，以及隱含的沒收租賃權條文可否適用的問題	
012603 - 012620	陳鑑林議員	詢問若業主已提出收樓申請，分租客申請延續分租租賃的時限為何	
012620 - 012659	政府當局	法庭會給予分租客寬免。時限會視乎個別情況而定	
012659 - 012855	政府當局，陳鑑林議員，主席，田北俊議員	討論因根據《物業轉易及財產條例》第58(4)條申請延續分租租賃而令收樓出現的困難	
012855 - 013310	陳偉業議員，田北俊議員，陳鑑林議員，許長青議員	討論各種不同情況。有需要檢討分租客在主租客拖欠租金時的租住權保障問題	政府當局須考慮分租客在主租客欠租的法律程序中的角色
013310 - 013417	主席，政府當局	解釋《物業轉易及財產條例》第58(1)至(13)條中有關通知的規定，以及憑藉擬議第117(3)(d)、(e)及(f)條，在沒收租賃權時有需要遵守給予通知的規定	
013417 - 013535	陳偉業議員	詢問關於在業主立案法團同意的情況下非法佔用的個案，例如在住宅樓宇開設的售賣食物店鋪	

013535 - 013605	政府當局	憑藉隱含的沒收租賃權條文，可以非法佔用為理由沒收租賃權。條例草案的條文只會適用於條例草案制定成為法例後訂立的新租賃	
013605 - 013743	政府當局，主席	條例草案第38條(即擬議第144條)下的過渡性條文	政府當局須在擬議第144條中訂明，條例草案的條文只會適用於條例草案制定成為法例後訂立的新租賃協議
013743 - 014028	主席，政府當局	討論2002年7月31日會議的安排	
014028 - 014915	陳偉業議員，政府當局，主席	在2002年9月25日下午2時30分舉行另一次會議，討論政府當局就尚待商議的事宜提供的資料，包括立法會CB(1)2284/01-02(03)號文件第1至3項、警方處理租務糾紛的最新內部指引、處置租客遺留在處所內的財物的指引，以及表格22的修訂本等	

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8月20日