

第 1 項

就條款與租賃協議相若的許可證協議是否應當作租賃協議徵詢法律意見，以及當局會否考慮把許可證協議納入《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(條例)第 V 部的適用範圍內。

- (a) 根據律政司的意見，判別一份協議是租賃協議還是許可證協議，並非取決於立約各方如何稱說該份協議。在判斷立約各方所簽訂的是租約還是許可證時，法院會考慮個案的所有情況，包括協議條款及立約各方在簽約時的原意和行為。一項重要的因素是佔用人是否享有處所的單獨管有權。其他有關的因素，則包括佔用人有否因佔用處所而付出金錢和所付出的金額，以及授予人對處所保留的控制程度。
- (b) 假如許可證持有人在收回出租處所聆訊時，能夠證明有關的許可證協議其實屬於條例第 V 部適用範圍內的租賃協議的情況下，他將享有遷離出租處所前六個月的事前通知期。不過，與第 V 部保障範圍內的其他商業租約一樣，在上述的六個月通知期過後，該名持有人無論如何都不能阻止收回處所的行動。
- (c) 當局不同意把第 V 部的保障範圍擴展至許可證協議。政府的一貫政策，是把對市場的干預減至最少。商業上的立約各方應可自由選擇以租賃協議還是許可證協議立約。

第 2 項

考慮應否在條例草案內加入僭建物的定義，以免業主因處所被加建僭建物而收回處所時可能引起爭執。

- (a) “僭建物”一詞，並無在《建築物條例》(第 123 章)或其他條例內界定。這詞常用以指《建築物條例》第 24 條所適用的建築工程，即在違反該條例條文下進行的建築工程。
- (b) 如果訂明租客一旦加建僭建物，業主即可引用隱含的沒收租賃權條款，謹慎的業主和租客或有需要證明物業在租賃前後並無加建僭建物。這樣一來，業主和租客就必須諮詢認可人士或親自閱覽核准建築圖則，以確定處所是否沒有僭建物。這個責任過於繁重，並會增加業主和租客的成本。
- (c) 鑑於把加建僭建物列為隱含沒收租賃權條款會有實際困難，以及加重業主和租客的成本，當局提出另一建議，就是加入一條隱含沒收租賃權條款，訂明**除非經業主同意**，否則出租處所**不得作加建或改建**。如有違反，業主即有權引用隱含沒收租賃權條款沒收有關的租賃權。這類條款在大部分標準租約內已屬常見。
- (d) 上文(c)項所載的建議可讓業主按處所的原來狀況出租。

第 3 項

就擬在租約內加入的因僭建物而收回處所的隱含沒收租賃權條款，考慮應否把新條例生效前已加建的僭建物納入其適用範圍。

請參閱第 2 項的回覆。

第 4 項

考慮在條例草案內加入條款，規定如有任何僭建物，業主必須在出租處所前拆除。

請參閱第 2 項的回覆。

第 5 項

考慮應否就建議的七日濟助期限收取欠租利息，並考慮應否按固定利率收取利息或按欠租的特定百分率收取附加費，以阻嚇欠租者。

- (a) 《高等法院條例》(第 4 章)第 48 條規定，高等法院可酌情批准就債項和欠租收取由訴訟因由產生日期至判決日期期間的利息。根據上述條例第 49 條，欠租成為判定債項後，債項的總額或判決當日尚未清償的部分款額須帶有利息(屬強制性條文)，直至清償為止。
- (b) 根據第 48 條，法院可酌情更改利率及收取利息的時期。第 49 條亦規定，判定債項須帶有單利，利率為法院(包括土地審裁處、區域法院和高等法院)所命令的利率(如無該項命令，利率則為終審法院首席法官不時藉命令決定的利率)。現時的裁決後利率為 8.14 厘。
- (c) 在諮詢司法機構政務長後，當局不同意就欠租收取固定利率的利息或附加費的做法。首先，當《高等法院條例》對所有案件皆有普遍的利息規定時，若《業主與租客(綜合)條例》有另一特定的利息規定，並不適宜。其次，並無情況顯示法官在欠租的案件中不常根據第 48 條行駛其酌情權判予利息。因此，在第 48 條下不宜定下固定利率，且賦予給法官的酌情權亦應被保留，讓法官更彈性處理不同的情況。

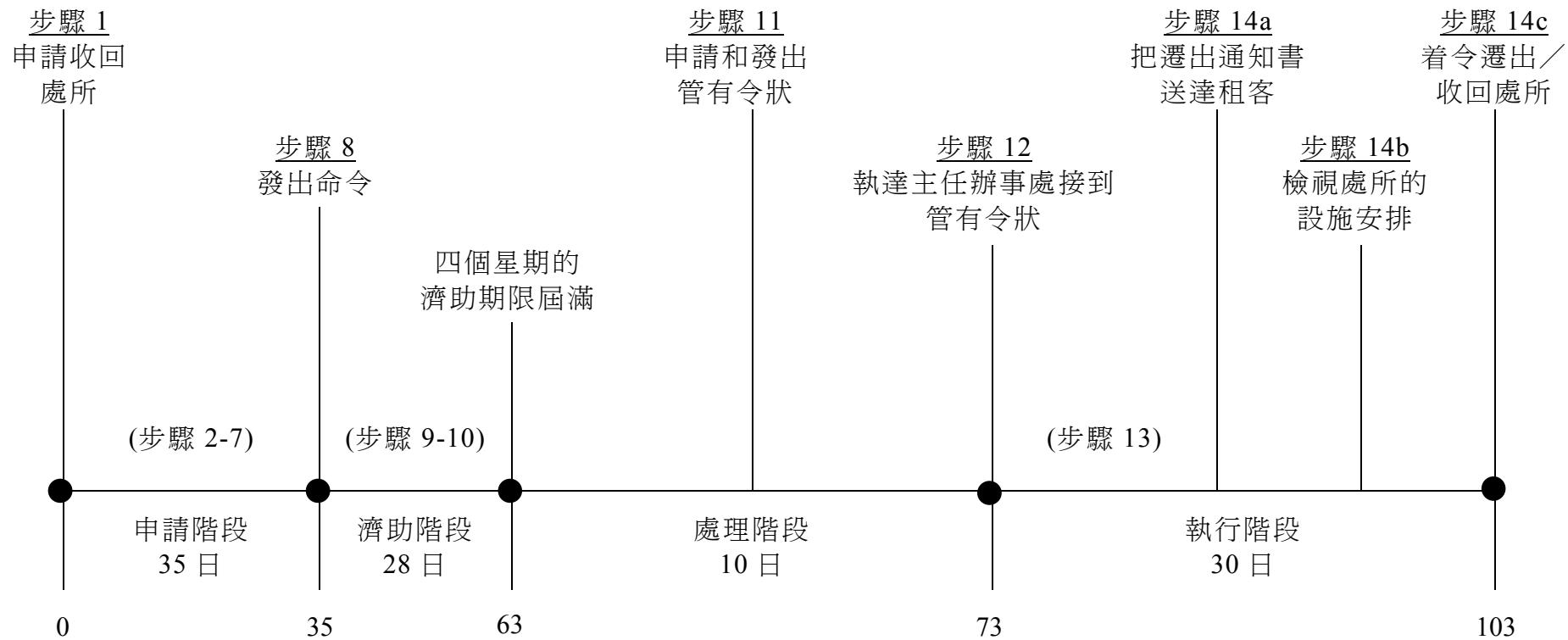
第 6 項

列出所有選擇，包括為追收欠租而扣押財物，以及業主在追收欠租或甚至收回處所方面分別所需的時間。

- (a) 在追收欠租而不收回處所的個案，業主可向區域法院申請為追收欠租而扣押財物，或向小額錢債審裁處、區域法院及原訟法庭申索欠租。至於以欠租為理由收回處所的個案，業主可向土地審裁處、區域法院或原訟法庭提出申請，亦可同時申索欠租。
- (b) 雖然申請可向不同法院提出，但最慣常做法是向土地審裁處申請收回處所，以及向區域法院申請為追收欠租而扣押財物。
- (c) 請參閱附頁有關上述法律程序的步驟及時限。

時間表

因欠租收回處所而有人提交反對通知書 (土地審裁處——現行的濟助期限)

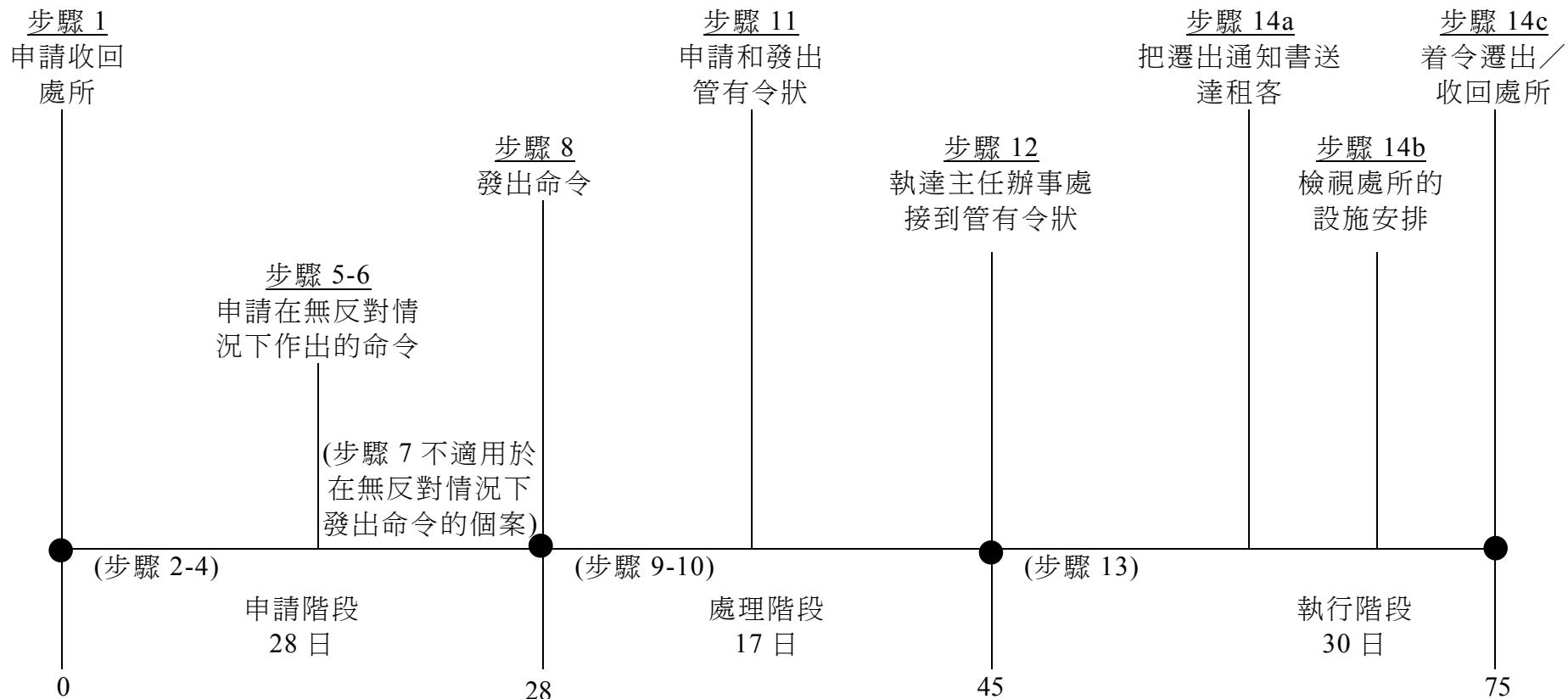


註：

1. 以上示例是一個需時 103 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 35 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 濟助期限由命令發出後起計，為期四個星期。
3. 有關各步驟及所需時間，詳見夾附的圖表。

時間表
因欠租收回處所而無人提交反對通知書

(土地審裁處在無反對的情況下作出不給予濟助期限的命令)



註：

- 以上示例是一個需時 75 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 28 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
- 在無反對情況下發出命令的個案不會有濟助期限。
- 有關各步驟及所需時間，詳見夾附的圖表。

土地審裁處處理收回處所個案的時限

<u>步驟</u>	<u>法定程序</u>	<u>相關條例</u>	<u>法定時限</u>	<u>程序所屬階段</u>
1.	申請人(業主)提交申請書。	《土地審裁處規則》第 68(1)條	—	
2.	申請人須把申請通知書送達答辯人(租客)。	《土地審裁處規則》第 68(2)條	根據步驟 1 提交申請書後不遲於七日。	
3.	申請人須就已送達通知書提交誓詞。	《土地審裁處規則》第 10 條	根據步驟 2 送達通知書起計三日內。	申請階段
4.	在申請書送達後，答辯人可在規定時間內提交反對通知書。	《土地審裁處規則》第 69 條	根據步驟 2 送達通知書起計 14 日內。	
	如有人在上述時限內提出反對	如無人在上述時限內提出反對		
5.	申請人/答辯人申請排期聆訊。	申請人可藉誓章申請在無反對情況下的判決。 《土地審裁處規則》第 14(1)(a)條	《土地審裁處規則》第 15 條 在有人根據步驟 4 提出反對後 (在步驟 4 之後的時限過後)	

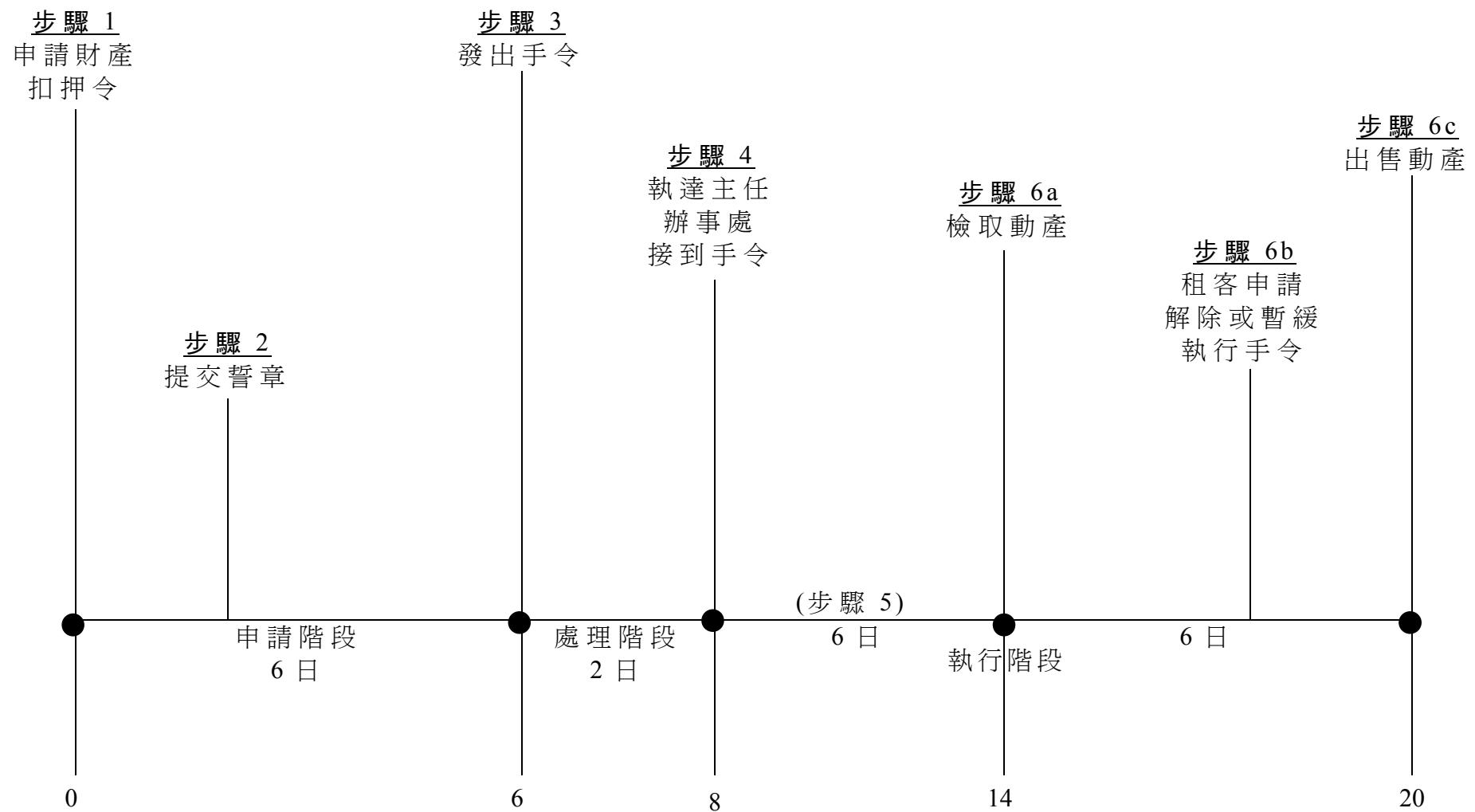
<u>步驟</u>	<u>法定程序</u>		<u>相關條例</u>		<u>法定時限</u>		<u>程序所屬階段</u>
6.	申請獲排期聆訊。	申請人須遵守法院提出的所有規定，法院才會發出命令。	《土地審裁處規則》第 14(1)(b)條	常規	步驟 5 之下的聆訊申請提出後不少於三日	—	申請階段
7.	有關各方將獲發給聆訊通知書。	—	《土地審裁處規則》第 14(1)(b) 及 16 條	—	在不少於 14 日前發出通知。	—	
8.	法院進行聆訊和發出收回處所命令。	法院發出命令。	《土地審裁處規則》第 23 條	—	—	—	
9.	申請人張貼發給答辯人的法院命令通知書。		常規		(連續三日)		
10.	答辯人獲得濟助期限，繳付所有欠租及訟費。	答辯人獲通知指定的遷出期限。	《土地審裁處條例》第 8(9) 條及《高等法院條例》第 21F 條	常規	命令發出日期起計不少於四個星期	七日	處理階段

<u>步驟</u>	<u>法定程序</u>	<u>相關條例</u>	<u>法定時限</u>	<u>程序所屬階段</u>
11.	如果答辯人未能在濟助期限內繳款或在指定期限內遷出，申請人可向法院申請有關發出管有令狀或扣押債務人財產兼管有令狀的許可，使法院命令得以執行。	《高等法院規則》第45號命令	—	處理階段
12.	由法院發出管有令狀或扣押債務人財產兼管有令狀，並把令狀送交執達主任辦事處。	《高等法院規則》第46號命令	—	
13.	申請人與執達主任辦事處預約日期執行令狀。	常規	—	執行階段
14.	執達主任執行令狀。	常規	—	

註：撤銷或暫緩執行命令

答辯人可在步驟(9)至(13)採取期間隨時申請撤銷命令，也可在步驟(14)採取期間申請暫緩執行命令。

區域法院處理為欠租而扣押財物個案的時間表



註：

1. 以上示例是一個需時 20 日的簡單個案，手令由申請至發出需時約 6 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 有關各步驟及所需時間，詳見夾附的圖表。

向區域法院申請為追收欠租而扣押財物的時限

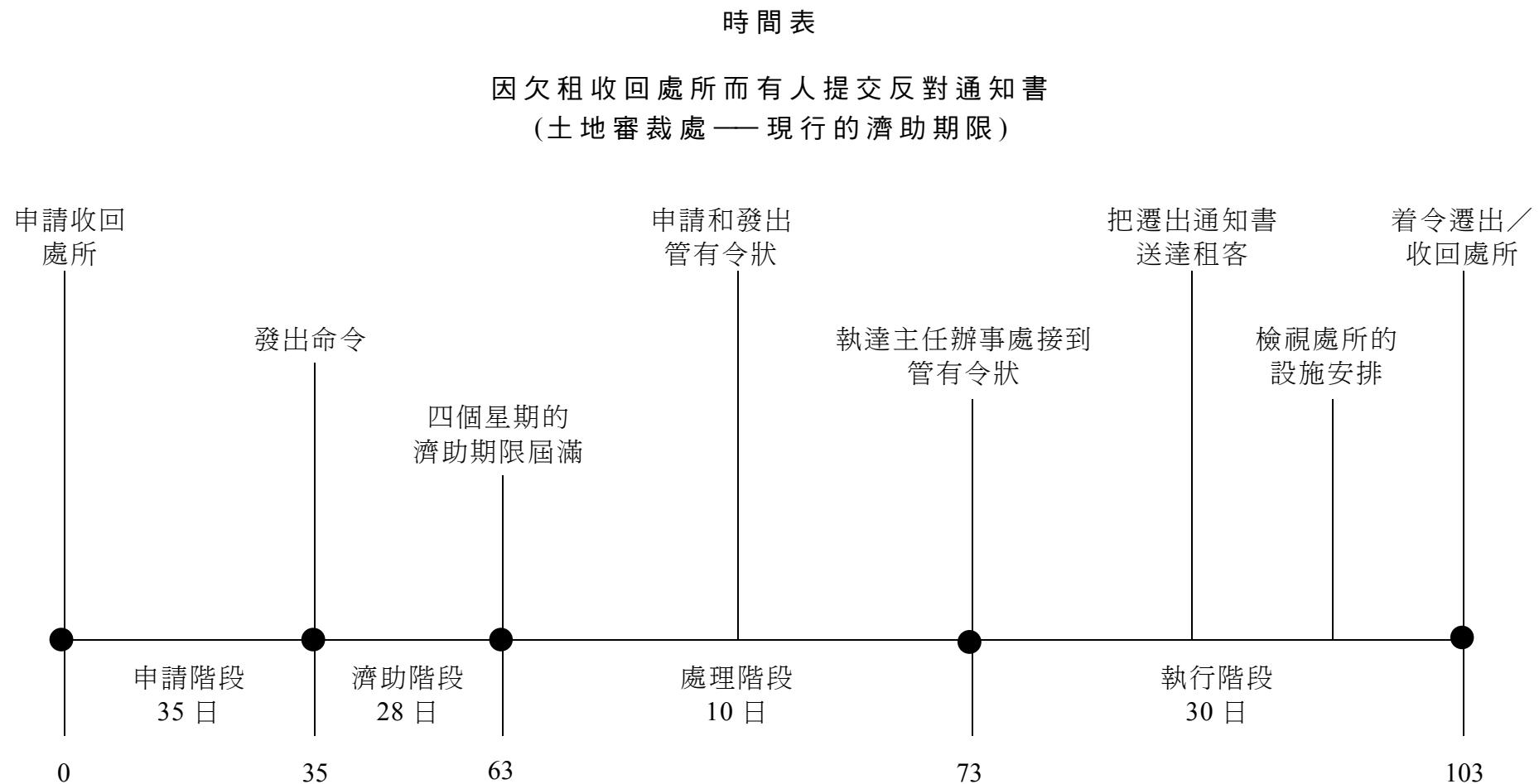
<u>步驟</u>	<u>法定程序</u>	<u>相關條例</u>	<u>法定時限</u>	<u>程序所屬階段</u>
1.	申請人（業主）申請追討欠租手令。	《業主與租客（綜合）條例》第 81 條	—	申請階段
2.	申請人就他有權追討欠租一事提交誓章。	《業主與租客（綜合）條例》第 82 條	—	
3.	法院發出手令，指令執達主任檢取租客的動產。	《業主與租客（綜合）條例》第 83 條	6 日內	處理階段
4.	執達主任辦事處接到上述手令。	常規	—	
5.	申請人與執達主任辦事處預約日期執行手令。	常規	—	執行階段
6a.	執達主任扣押動產。	《業主與租客（綜合）條例》第 87 條	—	
6b.	租客可在指定期間內申請解除或暫緩執行上述手令。	《業主與租客（綜合）條例》第 93 條	執行檢取後 5 日內	

<u>步驟</u>	<u>法定程序</u>	<u>相關條例</u>	<u>法定時限</u>	<u>程序所屬階段</u>
6c.	出售遭扣押的財物，所得收入用以支付為追收欠租而扣押財物的費用及所欠的租金。	《業主與租客（綜合）條例》第 99 條	—	

註：如果租客即場清繳欠租和有關費用，步驟 6a 的檢取行動會停止執行。

第 7 項

提供收回處所法定程序的最新時間表，以顯示條例草案所作的改善之處。

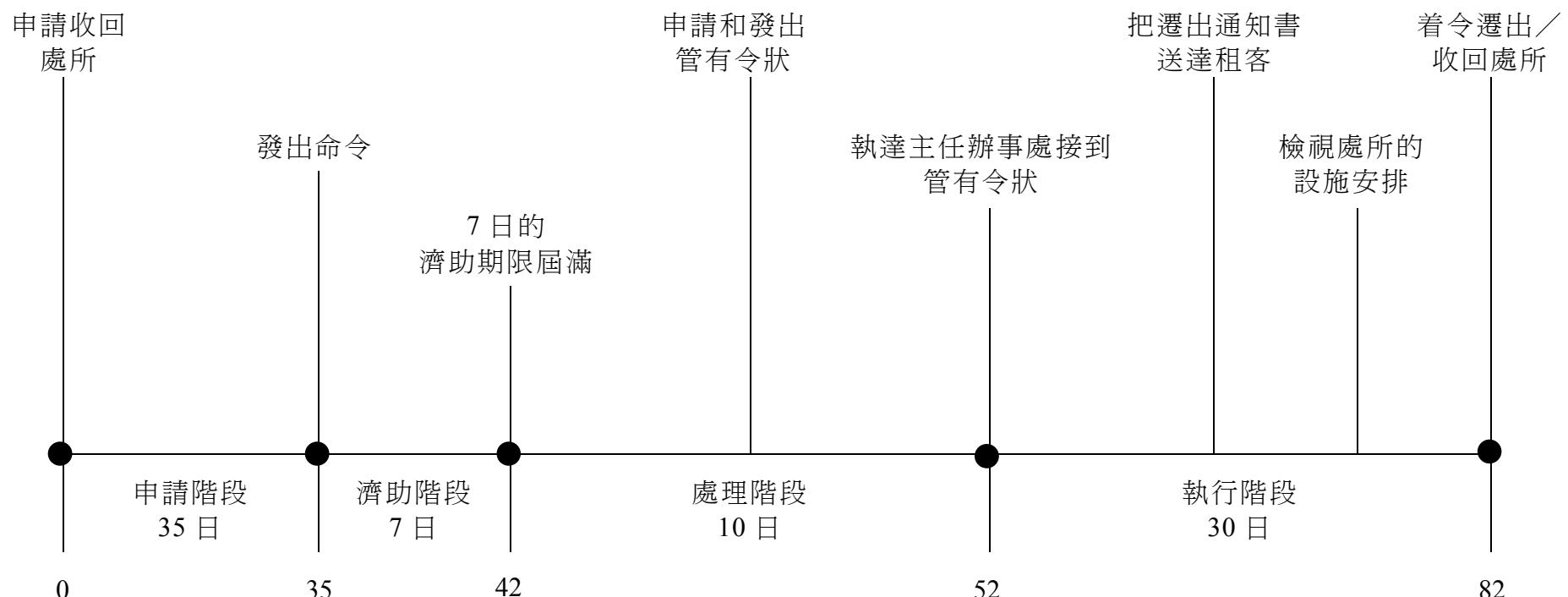


註：

1. 以上示例是一個需時 103 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 35 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 濟助期限由命令發出後起計，為期四個星期。

時間表

因欠租收回處所而有人提交反對通知書
(土地審裁處——已縮短的濟助期限)



註：

1. 以上示例是一個需時 82 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 35 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。
2. 濟助期限由命令發出後起計，為期 7 日。

第 8 項

研究如何簡化收回處所的法定程序。當局可考慮以下措施：准許一些步驟同時進行，使程序所需的時間可以縮短；就收回處所實施簡易程序；以及取消申請管有令狀的規定。

准許業主在申請收回處所命令期間申請排期聆訊

- (a) 田北俊議員建議，當局應准許業主在申請收回處所命令期間申請排期聆訊。
- (b) 司法機構政務長指出，即使按建議讓業主同時申請排期聆訊，也不會節省時間，因為個案候審時間或會延長和被浪費。目前，收回處所個案中，約 50% 屬並無租客提交反對通知書的個案，業主因而可在無反對的情況下不經聆訊而得以收回處所。租客收到業主的收回處所申請通知書後，必須在 14 日內提交反對通知書。如果無人提交反對通知書，業主便毋須排期聆訊。假如准許有關的步驟同時進行，到得悉租客並無提交反對通知書而業主撤回排期聆訊申請的時候，距離聆訊日期可能只有數日，結果是審裁處極不可能安排另一聆訊在該段空出的時間進行。
- (c) 鑑於上述情況，讓步驟同時進行的安排會浪費資源，最終使個案候審時間延長。

建議無須向法院申請發出管有令狀的許可而讓執達主任直接執行收回處所命令

- (d) 一如首次答覆本條例草案委員會時所建議，當局答允考慮撤銷須向法院申請發出管有令狀的許可的規定。當局曾與司法機構政務長進一步研究這項建議是否可行。
- (e) 司法機構政務長認為，法院有責任審慎考慮每宗收回處所的申請。租客如果在為期 28 日的濟助期限(條例草案建議縮短至七日)屆滿前清繳欠租，便有權免遭業主收回處所。《高等法院規則》第 45 號命令第 3 條規則規定，沒有法院許可，不得發出管有令狀。除非能夠證明實際管有處所的人士全都接到有關上述法律程序的通知，否則法院不得發出是項許可。這項條文的目的，是讓每名相關人士或分租客得悉業主與租客之間的法律程序正在進行。雖然租客沒有清繳租金，但分租客可能已依時交租給租客。司法機構政務長認為，如果讓執達主任在分租客不知情的情況下直接執行命令，便會剝削分租客按上述規則第 45 號命令第 3 條規則獲得的濟助權利，對分租客並不公平。

與高等法院相同的簡易程序

- (f) 主席余若薇議員建議，條例應規定可採用與高等法院簡易判決程序相同的某種簡易程序。
- (g) 在高等法院，《高等法院規則》第 14 號命令第 1 條規則所述的簡易判決程序在以下情況可被引用：當雖然被告人已就訴訟發出擬抗辯通知書，但原告人以該被告人對包括在令狀中的申索或對該申索的某部分無法抗辯為理由，或除了所申索的損害賠償款額

外，對該申索或該部分無法抗辯為理由，要求作簡易判決。這樣做將涉及法院聆訊，而申請必須藉誓章支持的傳票提出。傳票和誓章副本須在聆訊日期前最少十整天送達租客。

- (h) 除非租客對業主的申索毫無抗辯餘地，否則若土地審裁處採用第14號命令相似的程序，有關的訴訟可能反會被拖延了。

第 9 項

重新考慮可否把租客向業主提供虛假資料列為刑事罪行，以期在不損害其他守法租客的利益的情況下，阻嚇“職業租客”及利用處所作非法勾當的租客。

- (a) 陳偉業議員在二零零二年三月六日的會議上建議，租客如果在訂立租約時向業主提供虛假資料，令業主蒙受損失，應負上刑事法律責任。陳議員更進一步建議，立約時應把若干個人資料(例如租客的薪金)列明在租約上，而且必須準確無誤。
- (b) 律政司指出，法律政策規定，法院必須避免就相同的事實提出多個罪項。正如我們曾作的回覆所述，當局知悉，假如所需的意圖和成因都在毫無合理疑點之下獲得證實，則《盜竊罪條例》(第 210 章)第 16A 條(欺詐罪)已就上述行為提供可行的檢控途徑。
- (c) 此外，律政司認為，感到受屈的業主也可視乎案情，循民事補救方式尋求其他解決辦法：
 - (i) 業主可根據《失實陳述條例》(第 284 章)或侵權法提出申索；
 - (ii) 業主可根據租賃協議條款提出起訴，例如欠租或把物業作違反租賃協議的用途而引致物業損毀的個案。

- (d) 另一方面，強制租客披露若干資料(例如薪金)的規定會侵犯租客的私穩權，要求可能並不合理。
- (e) 因此，當局並不贊同租客負上刑事法律責任，或規定租客在租住處所時須提供薪金等個人資料的建議，因所發現的問題與因租客提供失實資料而導致業主蒙受損失的情況，並不合乎比例。

第 10 項

考慮加強差餉物業估價署租務科的角色，例如把該科別改為半司法機構，使他們處理的租務糾紛毋須經由法院審理。

- (a) 現有的解決租務糾紛途徑已經足夠。個案如須審裁，感到受屈的一方可向土地審裁處、區域法院、小額錢債審裁處或原訟法庭提出申請。至於由哪個機構審理，則視乎案情而定。租務糾紛如需要調解，而且談判會較法院聆訊可取的話，則可以交由差餉物業估價署租務科處理。
- (b) 把租務科改為半司法機構，便會把該科別變為類似法院的審裁機構。為確保擬成立的半司法機構能妥善執行職務，當局必須訂明必要的程序，讓雙方自辯，以確保聆訊公平。這種半司法機構可能需要依循的程序，與土地審裁處的相若。預期由改為半司法機構的租務科調解糾紛，所需的處理時間及聆訊時間仍不會縮短。
- (c) 此外，租務科為自行求助人士提供服務的方式，已沿用超過 20 年，成績頗為理想，似乎不需要上文所建議的權力。把租務科改為半司法機構，最終可能帶來大量行政上的困難及資源上的問題。
- (d) 因此，當局不贊成把差餉物業估價署租務科改為半司法機構。

第 11 項

加強宣傳租務科的服務。

差餉物業估價署在其長沙灣辦事處、土地審裁處及 13 間較大的民政事務處提供諮詢及調停服務。有關服務的資料載於該部門網頁。該署會與民政事務總署聯絡，加強由各區民政事務處向全港宣傳上述服務的工作，亦會考慮透過該署的電話熱線或傳播媒介進行的其他宣傳計劃。