

第 1 項

就代表團體已向當局提出的意見書作書面回應。

關於當局就有關各團體的意見書所作的回應，請參見附件。

附件 A：就香港大律師公會的意見書所作的回應

附件 B：就香港律師會的意見書所作的回應

附件 C：就香港業主會的意見書所作的回應

附件 D：就地產代理聯會的意見書所作的回應

附件 E：就地產代理監管局的意見書所作的回應

第 2 項

重新認真考慮可否規定蓄意向業主提供虛假資料的租客須負上刑事法律責任。

正如先前的回應中指出，當局認為《盜竊罪條例》第 16A 條下的詐騙罪條文已足以將蓄意向業主提供虛假資料的租客納入管制。

部分業主表示關注警方就指稱的租客詐騙行為而採取的行動。當局現正就此事與警方聯絡。

第 3 項

考慮進一步精簡收回處所程序。

現行收回處所程序，是為確保有關各方在法律程序中均獲公平和公正對待而定下的。工作小組在徵詢司法機構政務長的意見後，已徹底檢討有關程序。改善建議如屬適當，亦已納入 2001 年條例草案內。

第 4 項

考慮提供標準的租賃協議條文，供有關各方參考。

業主和租客的要求或會因應每宗個案的情況(包括有關物業的類型和租期長短)而有所不同，實不可能提供一份載有適用於所有租賃的標準條款的租賃協議。再者，政府公布的任何標準租約都會被視為屬於半法定性質，有誤導公眾之虞。在上次二零零二年四月十九日的會議上，地產代理監管局同意考慮是否可以提供有關租賃協議的標準指引，供地產代理使用。當局對此表示歡迎。

第 5 項

考慮為採取扣押財物程序後仍未能收回欠租的業主提供特快收樓途徑。

扣押財物程序和重訂租賃程序是兩項獨立的法律程序。業主在決定是否提出扣押財物申請時，應考慮有關情況。當局不同意另設特別的收回處所途徑，幫助未能在扣押財物程序中收回欠租的業主。

第 6 項

考慮規定租客在業主收回處所後指定期限內移走自己的私人財物。未獲認領的財物，應考慮存放於公眾貨倉內。

鑑於在處所被收回後，租客在處所遺下的財物難以處置，條例草案第39(2)(b)條建議賦權土地審裁處發出有關處置上述財物的命令。這樣，法庭將有權酌情處理情況各有不同的個案，以及在認為有需要時發出有關處置未獲認領財物的適當命令。嚴格指定移走財物的時限或有關把未獲認領財物存放於公眾貨倉的規定，並不適用於所有情況。

就香港大律師公會的意見書所作的回覆

1. 縮短自動濟助期下限

香港大律師公會建議完全交由法庭酌情決定濟助期限，法例內不應規定濟助期下限。

假如強制濟助期限可酌情決定，法庭在決定應否給予濟助期限之前，便必須花更長時間聆聽業主及租客的呈述。這樣，收回處所的法律程序勢必延長。此外，鑑於不同法官所採用的準則有異，濟助期限的長短將難以保持一致。將濟助期下限定為七日，可讓各方有一定的準繩可依。

2. 因欠租而沒收租賃權的隱含權力

第 2.4 段

該會就《業主與租客(綜合)條例》(條例)草案中建議的第 117(3)條所言的“沒收租賃權條件”，會否使租賃協議在租金到期 15 日後自動終止，提出了疑問。

根據條例草案中建議的第 117(3)條，業主可在租金到期 15 日後沒收租賃。若要收回處所，業主需到法庭提出申請。若租客反對沒收租賃，當法庭發出收回處所命令時，租客將獲為期七天(條例草案所建議)的濟助期限，讓他為欠租一事作出補救。若租客在濟助期限完結前交回所欠租金及法庭所命令的訟費，租賃將會繼續。

第 2.7 段

該會建議，業主遇到租客經常欠租或欠租情況嚴重時，可把租客視作不履行租賃協議，並接受協議已因不獲履行而遭“撤銷”。因此，建議的第 7 章第 117(3)條是否需要制定，實有商榷餘地。

附件 A

建議的第 117(3)條的原意，是在第 IV 部引入一項隱含沒收租賃權條款，讓業主在租賃協議內無明文規定時，也可因租客欠租而沒收租賃權的情況下申請收回處所。

雖然嚴重欠租可構成不履行租賃協議的行為(須視乎每宗個案的事實而定)，但有關的欠租情況嚴重與否，是可以引起爭論的。此外，建議的第 117(3)條並不限於欠租情況嚴重的個案，因此應用範圍較廣。

因此，當局將保留有關的建議，引入隱含的因欠租而沒收租賃權條文，為業主提供了一個確定的途徑在租客欠租 15 日後沒收租賃權。

3. 改革終止和重訂租賃的程序

第 3.5 段

該會指出，隨著法庭將可在建議的第 119D 條下酌情聆訊指定時限外提出申請的個案，終止租賃通知書（表格 CR101）期限屆滿日已不再是申請重訂租賃的限期。在此情況下，租客或可濫用上述程序，以忽略了和誤解了有需要申請重訂租賃一事為藉口，要求法庭接受其逾期申請。

當局相信，上述接受逾期重訂租賃申請的酌情權該不會遭濫用，因為法庭只可以接受有良好因由的逾期申請。

表格 CR105

該會建議應保留表格 CR105，規定租客向法庭提出申請的限期，方便進行重訂租賃的程序。

目前，業主可選擇在租客接獲表格 CR101 起計兩個月後把表格 CR105(業主要求租客向土地審裁處申請新租賃的通知書)送達租客。若租客希望重訂租賃，則必須在表格 CR105 發出日期起計兩個月內，或表格 CR101 所載的終止租賃日期前向法庭提出重訂租賃，兩者以較早者為準。

附件 A

當局知道表格 CR105 有時使租客感到混淆，亦收到租客投訴因混淆而錯過了申請重訂租賃的期限。

此外，建議的第 119 條把有關時限由六至七個月縮短為三至四個月後，表格 CR105 發出與否將變成用處不大。這是因為表格 CR105 要求租客向土地審裁處提出新租賃申請所列出的期限，將僅會比表格 CR101 上列出的終此租賃日期稍為提早。

在建議中縮短了的有關時限下，租客將沒有太多空間拖延向法庭提出申請重訂租賃。

4. 反對理由

第 4.1 段

該會指出，由於建議的第 119E(1)條容許業主更改或提出更多反對租客要求重訂租賃，業主或會蓄意在表格上誤報反對理由，然後在庭上提出別的理由。

當局同意上述情況有可能出現。但如果法庭證實業主曾誤報反對理由，業主的抗辯便不能成立。

第 4.2 段

該會認為，建議的第 119E(1)條容許新業主更改反對理由及在成為業主後不久即要求把處所用作自住，有欠公允。

當局認為，上述的不公平情況並不會發生，因為根據第 119E(2)條，業主若在租賃終止前不足 12 個月內才成為業主，便不能以自住為反對理由反對租客申請重訂租賃。

5. 侵擾租客的罰則

第 5.2 段

該會建議規定重建個案中的發展商須為任何迫使租客遷出處所的侵擾行為負上法律責任，不論是誰實際做出侵擾租客的行為，及發展商是否知悉有關行為。

當局明白該會關注到在多宗侵擾租客個案中，要找出發展商與實際犯案者的關連殊不容易。但當局認為，如果情況一如該會意見書中第 5.1 段所述，即發展商本屬無辜，對其他人作出侵擾租客的行為毫不知情，發展商並沒有理由須承擔刑事法律責任。建議的第 119V 條所載的制裁和懲罰適用於任何人，發展商如果確實明知或相信第 119V 條所載的非法侵擾行為可能對租客帶來的影響，但仍指使他人侵擾租客，便須負上法律責任。

6. 收回小型物業單位

第 6.1 及 6.3 段

該會認為，第 VI 部所載程序既不合時又不公平，因此不應再更新。該會亦質疑，第 VI 部(收回小型物業單位)適用的處所的應課差餉租值應否按建議由 3 萬元提高至 10 萬元。

當局認為，在收回一些易被非法佔用或棄置的小型物業單位處所方面，第 VI 部所載的屬精簡程序。目前的 3 萬元應課差餉租值在一九八六年釐定時，亦打算涵蓋大部分面積少於 75 平方米的住宅處所。把應課差餉租值提高至 10 萬元的建議，只為將當時租值提高至配合現時的租值水平，而非擴闊第 VI 部的管轄範圍。

第 6.2 段

該會認為第 VI 部所載的為“單方面”程序並不公平。

根據司法機構政務長的意見，把第 VI 部所載程序說成是“單方面”程序是不正確的，因為條例第 130 條規定，採取第 VI 部所載行動時發出的原訴傳票必須送達被告人(租客)，而被告人(租客)可出席法庭聆訊。

7. 進行扣押財物的時間

該會質疑應否把條例第 III 部所載的進行扣押財物時段由“日出後至日落前”改為“上午 9 時後至下午 5 時前”，因為在前一段時間採取扣押行動，事實上會比後一段時間容易。

執達主任在日出後至日落前時段執行財物扣押令的規定，自一九一一年起已採用，用意在於把對財物被扣押者的騷擾減至最少。

把有關時段由“日出後至日落前”改為“上午 9 時後至下午 5 時前”的建議，是為了配合現代的一般辦公時間。正如司法機構政務長指出，日出及日落的時間每天都不盡相同。

8. 修訂收費及表格的權力

該會認為，條例第 114 條下行政長官會同行政會議可修訂附表 4（收費表）及附表 5（誓章表格）的權力（條例草案內建議轉授至房屋局局長），司法性質較重，不應轉授予有關當局。

當局會徵詢司法機構政務長的意見，以決定把有關權力交回區域法庭司法常務官的做法是否更佳。

9. 擴展第 V 部的保障

該會建議廢除第 V 部。

由於這項建議不在《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》的範圍內，當局會在修訂條例草案以外的情況下，進一步探討上述建議是否可行和可取。

10. 非法用途及興建僭建物

第 10.2a 段

該會指出現時處所被用作非法或不道德用途並不能成為業主反對授予新租賃的理由。

當局澄清，根據條例第 119E(1)(e)條，租客把處所用作不道德及非法用途是業主反對重訂租賃的一項理由。

第 10.2a 段

該會認為不宜加入因加建僭建物而被沒收租賃權的隱含條款。

正如當局就本條例草案委員會二零零二年三月六日會議的第 2 項事宜所作的回應中指出，當局認為，把加建僭建物列為沒收租賃權的隱含條款會有實際困難，以及會加重業主和租客的負擔，因為謹慎的業主和租客或有需要證明物業在租賃前後並無僭建物。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負擔。為此，當局提出另一建議，就是加入另一條隱含沒收租賃權條款，訂明如非經業主事先同意，處所不得作改建或加建。

11. 經常性欠租

該會認為，業主可藉著收取按金，以及在租賃協議內加入可因租客經常遲交租金而沒收租賃權的條款，保障自己的利益。

加入因租客經常遲交租金而沒收租賃權的隱含條款，目的在於協助那些未能在租賃協議內加入該項沒收租賃權條款的業主。

當局同意本條例草案委員會成員所言，上述的保障是有需要的。

就香港律師會的意見書所作的回應

徹底檢討條例

香港律師會建議徹底檢討是否需要繼續保障租住權。

保障租住權是現時租賃事務中一項基本規定，但由於上述檢討不在《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》的範圍內，當局會在本修訂條例草案以外的情況下，進一步探討這項建議是否可行及可取。

2001 年條例草案

第 12 及 13 條

該會建議把業主向租客送達終止租賃通知書的時限，縮短為“不多於三個月亦不少於兩個月”。

當局建議把有關時限定為三至四個月，原因包括：第一，當局多年來都收到意見指現行時限過長；第二，可提供彈性應付接近租賃期屆滿時的情況轉變。當局不同意進一步縮短上述時限，因為業主和租客在把個案提交土地審裁處之前，可能已無足夠時間磋商租約。

第 16(c)條

該會反對賦予法庭酌情權處理未能在法定時限內提交的申請。

目前，業主和租客須嚴格遵守重訂租賃程序中的各個時限。這方面的規限一直引起不便，而土地審裁處亦曾批評，這些時限令到他們有時須因這類技術失誤而剔除某些申請，以致不能純粹按個案的實情作出裁決。訂明土地審裁處有權援用酌情權處理一些逾時提交卻有良好因由的個案，便能夠彌補這方面的不足。

第 17 條

該會建議修訂條例，清楚訂明即使業主未能提出反對理由，也不會導致表格 CR 101 失效，使有關規定與容許業主就審裁處授予新租賃一事提出更多反對理由的建議相符。

修訂第 119E(1)條，容許業主更改或提出更多反對理由，是為了使重訂租賃機制更加靈活，以便在申請提出後才出現的情況轉變可納入考慮之列。當局認為，在表格 CR 101 上列明理由的規定，與修訂後的第 119E(1)條並無抵觸。這項要求業主須在表格 CR 101 提出反對理由的規定應予保留，以確保業主在反對重訂

租賃時，一開始便提出第 119E(1)條准許的理由。這項規定如遭撤銷，租客便無法事前得知業主的反對理由，因而被剝奪為個案作出準備的機會。

第 27 條

該會建議收窄第 27 條(有關侵擾租客)的規定，以免不知情者觸犯有關條例。

當局認為，不知情者觸犯第 27 條的可能性很低，因為每宗個案都經徹底調查。此外，當局只會就理由充分的個案提出檢控，即違法者必定明知或相信有關的非法行為可能對租客帶來的影響。

扣押財物

該會建議簡化扣押財物程序。

當局現正徵詢司法機構政務長的意見。

就香港業主會的意見書所作的回應

九個參考個案

1. 當局已得悉該九個由香港業主會提供關於業主遇上麻煩租客的不幸遭遇的個案。
2. 當局想指出，雖然有少數居心不善的人濫用現行法庭程序，但程序本身的設計是要確保法律程序中有關各方都得到公正和公平的對待。在制定條例草案目前建議的修訂時，有關程序已由政府的工作小組聯同司法機構政務長作徹底檢討，而有關的改善建議如屬合適，亦已納入條例草案內。
3. 當局歡迎本條例草案委員會及關注團體提出具體的建議，並會在確保各方都得到公正和公平對待的情況下，盡量收納這些建議。

侵擾租客的罰則

4. 條例草案中建議的罰則是為了回應公眾對侵擾租客一事的關注，以及公眾多年來就加重這方面懲罰而提出的要求。

5. 當局認為，該會建議的罰則幅度(即罰款額相當於租金的倍數，如由三個月至一年租金不等)與罪行的嚴重程度不成比例，不足以反映罪行的輕重。

對麻煩租客加以刑事責任

6. 正如當局在第一次向本條例草案委員作出的回覆的第七項指出，現時已有相關的法律條文容許在適當的情況下向租客提出刑事檢控。當局現正與警方聯絡，商討改善有關法例的執行情況。

在收回處所個案中就欠租向法庭繳付保證金

7. 該會建議，被業主控告欠租的租客，應在案件聆訊前在法庭存放一筆款項，款額約相當於業主申索的欠租總額。業主如獲法庭判決勝訴，便有權從該筆保證金中取得賠償金額。

8. 司法機構政務長指出，現行法庭程序中並沒有類似規定，而法庭亦欠缺法律依據作出這類命令。當局會與司法機構政務長進一步探討上述建議是否可行和可取。

麻煩租客毀壞出租物業

9. 該會建議政府應向警方發出指引，處理麻煩租客對出租物業作出的刑事毀壞。

10. 當局正與警方聯絡及商討此項建議。

執達主任的服務

11. 現時財物扣押令方面的收費包括法定費用及雜費。法定費用包括相當於所追收欠租額百分之十的佣金，以及提交誓章和財物扣押令的定額收費；而雜費則包括每次執行令狀所需的護衛員費用及交通費。

12. 當局現正諮詢司法機構政務長有關增聘執達主任的建議是否可行。

處理未獲認領的財物

13. 草案第 39(2)(b)條建議授權土地審裁處處置單位內的財物。法庭將有權酌情處理不同情況的個案，以及按需要發出有關處置未獲認領財物的適當命令。

於通知書上加上法庭蓋印

14. 現時法例並無規定須在訴訟通知書上加上法庭蓋印。

司法機構政務長不支持是項建議。

由法庭而非業主發出通知書

15. 當局將與司法機構政務長商討有關建議是否可行。

就地產代理聯會的意見書所作的回覆

第一段

當局同意，收回處所程序應該盡量簡化。同時，亦應確立必要的程序，以確保有關各方在法律程序中均獲得公正和公平的對待。現行程序已由政府的工作小組徹底檢討，並已盡量簡化。改善建議如屬適當，亦已納入 2001 年的條例草案內。

至於有關案件的排期時間，在法庭收到有關申請後三日內，土地審裁處的司法常務官會為案件排期，並給予有關各方不少於十四日的通知。在考慮平衡各方利益及可用資源後，現時約二十一日的排期時間是恰當的。在大多數的案件中，法庭會在聆訊當日同時頒布收樓令。

第二段

當局知悉該會支持加重對侵擾租客的真正不法行為的罰則。有關的罰則條文僅在以下情況被援引：這些不法行為旨在干擾租客享用有關處所；或這些不法行為經常發生，而犯罪者明知租客會因而不能佔用有關處所。關於該會擔心業主因一時衝動而作出不智行為的問題，當局認為有關條文已足以顧及這點。

第三段

這個方法早前曾獲考慮，但結論是並不可行，因為無論標準租約的設計如何周全，都不可能適用於所有情況。此外，政府公布的任何標準租約都會被視為屬於半法定性質，或會因此對公眾造成誤導。在上次會議(二零零二年四月十九日)上，地產代理監管局答應考慮可否擬定有關租賃協議的標準指引，供地產代理使用。當局對此表示歡迎。

第四段

條例草案只建議修訂分租客賠償金的計算方法。當局估計，經修訂的賠償計劃只會令重建的總成本增加約 1%，所以應不會減低發展商對重建計劃的興趣。

就地產代理監管局的意見書所作的回覆

當局歡迎地產代理監管局提出的意見。

第 4 段

該局指出的可能濫用情況會受到密切監察。

第 10 段

收費表會在充分諮詢有關各方及立法會後方會推行。