

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1236/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/15/02/2

《2003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：2004年2月16日(星期一)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
何俊仁議員
涂謹申議員
許長青議員, JP
陳婉嫻議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP

缺席委員：陳鑑林議員, JP
黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局

副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

助理署長(私營房屋)
高國耀先生

高級政務主任(私營房屋)
吳文傑先生

房屋署

高級房屋事務經理(申請1)
石少峰先生

律政司

顧問律師
韋立新先生

高級政府律師
朱映紅女士

差餉物業估價署

副署長
黃振韶先生, JP

署理助理署長(專責事務)
蕭權生先生

高級租務主任
陳國藩先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)914/03-04號文件 —— 2004年1月19日會議的紀要

立法會CB(1)979/03-04號文件 —— 2004年2月2日會議的紀要)

2004年1月19日及2月2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)901/03-04(01)號 —— 有關“撤銷租住權管制的過渡安排”的資料文件

立法會CB(1)983/03-04(01)號 —— 個別區議會議員的意見文件

- 立法會CB(1)983/03-04(02)號文件 —— 由當值議員轉交的一名市民的意見書
- 立法會CB(1)983/03-04(03)號文件 —— 因應2004年2月2日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
- 立法會CB(1)983/03-04(04)號文件 —— 政府當局就立法會CB(1)983/03-04(03)號文件事項1及2所作的回應
- 立法會CB(1)983/03-04(05)號文件 —— 因應先前會議而須採取的跟進行動一覽表(截至2004年2月13日的情況)
- 立法會CB(1)993/03-04(01)號文件 —— 市區重建局對在2004年1月19日會議上所提關注事項作出的回應

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。
3. 法案委員會要求政府當局 ——
 - (a) 檢討就租賃過渡安排中過於複雜的建議。可考慮容許有關撤銷租住權管制的條文在12個月的終止期屆滿後才生效；並告知法案委員會終止期的法律效力，以及撤銷租住權管制後普通法如何適用於各種情況；
 - (b) 考慮保留業主在擬議的12個月終止期內可根據現行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IV部的指明理由收回樓宇；及
 - (c) 告知法案委員會，在土地審裁處的新“過堂”安排及“反對期”由14天縮短至7天的建議落實後，收樓程序的所需時間。與司法機構政務處跟進將此類過堂聆訊由一周只有一次延展至每天一次是否可行。同時亦考慮若租客同意交回樓宇或已經離港，可否進一步加快收樓程序。
4. 委員同意第九及第十次會議安排如下 ——
 - (a) 2004年4月15日(星期四)上午10時45分；及
 - (b) 2004年4月21日(星期三)上午10時45分。
5. 會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月9日

**《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
會議過程**

日期：2004年2月16日(星期一)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
000000 - 000316	主席	致開會辭並通過2004年1月19日及2月2日兩次會議的紀要(分別載於立法會CB(1)914及979/03-04號文件)	
000317 - 003340	政府當局 主席 助理法律顧問1 田北俊議員	討論載於政府當局“有關撤銷租住權保障的過渡安排”的文件(立法會CB(1)901/03-04(01)號文件)所建議12個月終止通知書的規定—— (a) 業主可能不發出終止通知書，而在租賃期滿後按月續租，這樣便可在12個月期限屆滿後根據普通法規定，只須給予1個月通知便可收回樓宇；及 (b) 過渡安排過於複雜，公眾難以理解	政府當局—— (a) 檢討過渡安排中過於複雜的建議； (b) 考慮容許有關撤銷租住權管制的條文在12個月的終止通知期屆滿後才生效；及 (c) 告知法案委員會終止期的法律效力，以及撤銷租住權管制後普通法如何適用於各種情況；
003341 - 003645	楊孝華議員 政府當局 主席	對於固定期租賃及非固定期租賃(根據標準租賃協議此類租賃可在給予3個月通知下終止)，12個月終止通知書規定是否適用	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
003646 - 004632	何俊仁議員 政府當局 主席	應考慮把收樓申請凍結12個月，這安排較擬議的過渡安排簡單，亦較易為人接受	
004633 - 004700	許長青議員 政府當局 助理法律顧問1 主席	一個較簡單的機制，是讓有關撤銷租住權管制的條文在某訂明日期後生效；關注到撤銷租住權管制快將生效前，土地審裁處會收到大量重訂租賃的申請	
004701 - 005501	主席 政府當局	須保留業主收樓的指明理由(如重建及自住)，使此類收樓個案不會受到12個月終止通知書規定的約束	政府當局考慮保留業主在擬議的12個月終止期內可根據現行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IV部的指明理由收回樓宇
005502 - 011653	田北俊議員 主席 政府當局	(a) 自由黨原則上支持擬議的12個月終止期；對於租賃期滿或租客已遷出卻未能聯絡上的情況，須進一步簡化業主收樓的程序；應考慮修訂法例，進一步簡化收樓程序；並須解釋在收樓過程中普通法的適用情況； (b) 政府當局解釋，就已期滿的租賃而言，土地審裁處實施新的“過堂”安排及將“反對期”由14日縮短至7日的建議，會加快收樓程序； (c) 不能取消收樓程序，因為必須設立上訴渠道，以免牴觸人權；及	政府當局告知告知法案委員會，在土地審裁處的新“過堂”安排及“反對期”由14天縮短至7天的建議落實後，收樓程序的所需時間。與司法機構政務處跟進將此類過堂聆訊由一周只有一次延展至每天一次是否可行。同時亦考慮若租客同意交回樓宇或已經離港，可否進一步加快收樓程序。

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		(d) 條例草案旨在撤銷租住權管制，更改收樓程序可能超越其範疇	
011654 - 012629	何俊仁議員 主席 政府當局	政府當局證實，在撤銷租住權管制後，無須指明理由收回樓宇；在12個月的終止期內原有租金維持不變	
012630 - 013417	田北俊議員 政府當局 主席	(a) 委員要求為期滿的租賃另訂收樓程序，因為租客已無合法理由在有關樓宇居住；及 (b) 政府當局就租客有否需要為調解糾紛提出法庭程序作出回應	
013418 - 013716	涂謹申議員	贊成有需要保留收樓程序，但須進一步簡化	
013717 - 013905	主席 政府當局 涂謹申議員	下次會議將討論市區重建局(“市建局”)的回應(立法會 CB(1)993/03-04(01)號文件)，屆時會邀請市建局的代表出席	
013906 - 014710	涂謹申議員 主席 政府當局	進行重建時，市建局及發展商所給予的補償	
014711 - 020003	何俊仁議員 主席 政府當局	(a) 民主黨的議員對一次過撤銷租住權管制及當局未有就撤銷管制後廢除法定補償諮詢公眾表示關注；民主黨有意提出委員會審議階段修正案，按樓宇的應課差餉租值分期撤銷租住權管制，而若樓宇在收回後兩年內重建，容許被迫遷的租客索取補償；	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		(b) 政府當局解釋，由於缺乏法理依據，在撤銷租住權管制後支付法定補償並不可能；由於應課差餉租值每年均須檢討，難以按應課差餉租值撤銷租住權管制	
020004 - 020554	田北俊議員 何俊仁議員 政府當局	撤銷租住權管制旨在平衡業主與租客雙方的利益	
020555 - 021222	主席 何俊仁議員 田北俊議員	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年3月9日