

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2348/03-04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 第十三次會議的紀要

日 期：2004年6月3日(星期四)
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
陳鑑林議員, JP
黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP

缺席委員：許長青議員, JP
陳婉嫻議員, JP
楊孝華議員, SBS, 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

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

助理署長
老興忠先生

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. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)2012/03-04(01) 號文件) —— 當值議員轉交的一位市民的意見書(日期為2004年5月25日)(只備中文本)

立法會 CB(1)2012/03-04(02) 號文件 —— 因應2004年5月17日所作討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會 CB(1)2012/03-04(03) 號文件 —— 政府當局對立法會 CB(1)2012/03-04(02) 號文件事項2所作的回應

立法會 CB(1)2012/03-04(04) 號文件 —— 政府當局提出的委員會審議階段修正案擬稿最新版本

立法會CB(1)2012/03-04(05) —— 楊孝華議員擬動議的委員會審議階段修正案擬稿
號文件

立法會CB(1)2012/03-04(06) —— 政府當局致主席的函件，內容關乎楊孝華議員擬動議的由田北俊議員提出的委員會審議階段修正案
號文件

立法會CB(1)2012/03-04(07) —— 何俊仁議員擬動議的委員會審議階段修正案擬稿
號文件 最新版本

立法會CB(1)2012/03-04(08) —— 涂謹申議員擬動議的委員會審議階段修正案擬稿
號文件

立法會CB(1)2012/03-04(09) —— 李華明議員擬動議的委員會審議階段修正案擬稿
號文件

立法會CB(1)2021/03-04(01) —— 當值議員轉交的一位市民的意見書(日期為2004年6月1日)(只備中文本)
號文件

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

2. 法案委員會要求政府當局提供法庭過往就租客去世後租賃權益事宜作出裁決的案例。

3. 會議於上午10時20分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年7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 6 月 3 日(星期四)
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 - 000543	主席	在會議開始時發言，提述所收到的意見書及政府當局對 2004 年 5 月 17 日所作討論而須採取的跟進行動一覽表事項 2 所作的回應（立法會 CB(1)2012/03-04(01)、(02)及 (03)號文件及 2021/03-04(01)號文件)	
000544 - 000676	政府當局	解釋新訂第 5(2A)條內提述的第 5(1)(c) 及 (d) 條所指的“租賃”一詞，並不包括任何新租賃，因此確保有關的安排不會永久施行(立法會 CB(1)2012/03-04(04)號文件)	
000677 - 000974	助理法律顧問 1 主席 田北俊議員	若《永亨銀行有限公司(合併)條例草案》早於修訂條例草案通過，或有需要提出相應修訂	
000975 - 001876	主席 田北俊議員	田北俊議員解釋由當時不在香港的楊孝華議員動議的委員會審議階段修正案(下文稱“修正案”)擬稿—— (a) 有需要就應課差餉租值少於 36,000 元的物業單位多保留 3 年租住權保障，以保障低收入租客；及 (b) 修正案擬稿尚未定稿	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
001877 - 002776	政府當局 田北俊議員 主席	政府當局作出以下回應—— (a) 由於未有修正案的最後定稿，當局未能對楊孝華議員的修正案提出意見； (b) 必須盡快提供修正案的最後定稿，以便作出考慮；及 (c) 詳細解釋政府當局在致主席的函件內指出楊孝華議員原先的修正案會造成的後果(立法會 CB(1)2012/03-04(06)號文件)	
002777 - 003159	田北俊議員 主席	楊孝華議員的修正案的支援理據—— (a) 現時的修正案與何俊仁議員的修正案不同之處，在於前者所訂的應課差餉租值分界線較低、涵蓋的物業單位數目較少，以及為期只限3年；及 (b) 建議的安排應不難實行	
003160 - 003745	石禮謙議員 主席 政府當局	委員要求於2004年6月30日恢復條例草案的二讀辯論 政府當局擬於2004年6月30日恢復條例草案的二讀辯論，但仍需就委員的修正案諮詢受影響人士	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
003746 - 004149	涂謹申議員 政府當局	委員提出以下意見—— (a) 楊孝華議員的修正案文本應盡快送交法案委員會，以便作出考慮；及 (b) 不滿政府當局指楊孝華議員的建議僅旨在為低收入租客的利益而訂立較長的寬限期	
004150 - 004439	何俊仁議員 政府當局	解釋何俊仁議員擬動議的修正案，旨在分階段撤銷租住權保障，並表明如何議員的修正案遭否決，會支持楊孝華議員的修正案	
004440 - 004816	涂謹申議員 主席 政府當局	討論政府當局就楊孝華議員原先的修正案(隨立法會CB(1)2012/03-04(06)號文件發出)提出的意見，楊議員的修正案建議對應課差餉租值為36,000元或以下的物業保留3年租住權保障，但沒有訂明任何過渡安排。其後，楊孝華議員修訂其修正案(在會議席上提交，並已隨立法會CB(1)2041/03-04(01)號文件發出)，規定如欲終止應課差餉租值為36,000元或以下的物業的租賃，須給予36個月通知期的過渡性終止通知書	
004817 - 005303	黃宏發議員 主席	值得考慮的是楊孝華議員的建議，即業主如欲終止應課差餉租值較低物業的租賃，須給予通知期較長的過渡性終止通知書，而非何俊仁議員旨在保留部分租住權保障的修正案	
005304 - 005347	陳鑑林議員	(a) 贊成一次過撤銷租住權保障的原則，但反對楊孝華議員提出的保留部分租住權的建議；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		(b) 有需要審閱楊孝華議員修正案的最後定稿，才可作出決定	
005348 - 005419	涂謹申議員	屬於民主黨的委員堅持認為有需要保留部分租住權保障，並在數年後再作檢討	
005420 - 005436	何俊仁議員	若委員動議的修正案全遭否決，反對進行條例草案三讀	
005437 - 005559	黃宏發議員	贊成保留租住權保障，但反對何俊仁議員提出的保留部分租住權的建議	
005600 - 010027	助理法律顧問1 主席 田北俊議員	助理法律顧問1解釋楊孝華議員所提修正案的第二稿及尚待解決的事項—— (a) 如何處理在36個月後期滿的定有租期的現存租賃； (b) 有需要界定物業的應課差餉租值，並考慮分租或部分出租物業的估值申請；及 (c) 有需要考慮收回樓宇的具體理由(例如自住)在過渡性終止通知書的3年期限內是否適用 田北俊議員解釋，應課差餉租值會按2004年3月公布的差餉估價冊釐定，不會作出改變	
010028 - 010341	助理法律顧問1 主席 田北俊議員 政府當局	討論楊孝華議員的原先修正案中第5C(2)(b)條有關未列入2004至05年度差餉估價冊的物業申請評估應課差餉租值的問題	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
010342 - 011435	主席 政府當局 田北俊議員 黃宏發議員	政府當局關注到與楊孝華議員的修正案有關的實際問題—— (a) 若業主與租客在條例生效日期前簽訂租賃，但有關物業未經估值，便須向差餉物業估價署申請進行個別估值。要求業主與租客把租賃押後至得悉應課差餉租值評估結果後才生效，實在並不合理； (b) 若新租賃及在條例生效日期後才期滿的物業租賃可獲豁免，不在修正案的適用範圍，這會較易處理，否則差餉物業估價署可能要處理大量同時提出的估值申請： (c) 分租或部分出租物業將構成問題，因為個別估值是按實際面積進行評估；及 (d) 有些物業(例如村屋)可獲豁免差餉估價 田北俊議員確認修正案的立法目的是保障現存租賃的租客。新租賃及在條例生效日期後期滿的物業租賃會獲得豁免	
011436 - 011535	主席 涂謹申議員	政府當局需協助委員改善修正案的草擬方式	
011536 - 011728	黃宏發議員	需要盡早提交修正案，供政府當局考慮	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
011729 - 011938	政府當局	(a) 解釋部分出租物業的估值事宜； (b) 自由黨的原先修正案中第5C(1)(a)及(b)條之間需要加入“及”一字；及 (c) 要求盡早提供楊孝華議員的修正案最後定稿	
011939 - 013100	主席 涂謹申議員 黃宏發議員 政府當局	就有關過渡性終止通知書是否適用於租客去世時與其同住的人一事，討論涂謹申議員(任何人)、何俊仁議員(兄弟姊妹及個人代表)及李華明議員(兄弟姊妹)分別提出的修正案 政府當局作出以下回應—— (a) 由於屬過渡性質，擬議修正案應簡單而易於執行，並且不會導致不可預見的後果； (b) 李華明議員的修正案相比於其他兩項修正案較可接受，因為在其他法例中也有類似條文； (c) 涂謹申議員及何俊仁議員建議的修正案範圍過於廣泛，而且由於在決定權益的享有權上存在困難，可能會因而引起訴訟；及 (d) 將過渡性終止通知書期限延長至3年會令問題更形嚴重	
013101 - 013147	田北俊議員	(a) 支持李華明議員的修正案，但不贊成涂謹申議員的修正案，因為後者的範圍過於廣泛；及	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		(b) 需要考慮何俊仁議員的修正案	
013148 - 013539	陳鑑林議員	委員提出以下意見—— (a) 難於確定某人在租客去世時是否與其同住，特別是在重建補償的多方申索個案中，情況尤然；及 (b) 李華明議員的修正案較易實行	
013540 - 013700	黃宏發議員	當有多人與租客同住時，便難以決定租賃權益的享有權	
013701 - 014048	主席 助理法律顧問1 涂謹申議員 政府當局 黃宏發議員	動議委員會審議階段修正案的次序	
014049 - 014568	黃宏發議員 涂謹申議員 主席 政府當局 助理法律顧問1	委員詢問法庭過往就租客去世後租賃權益事宜作出裁決的案例	政府當局提供法庭過往就租客去世後租賃權益事宜作出裁決的案例
014569 - 014736	主席	立法時間表	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年7月9日