

**《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會**

**關注事項概要**

**(截至2004年1月6日的情況)**

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
撤銷住宅租賃的 租住權管制	英國特許房屋經理學 會亞太分會 (CB(1)585/03-04(01) 號文件)	贊成放寬對租住權過度管制的規 定，恢復業主與租客之間利益的 平衡，讓物業市場自由運作。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 備悉。</li> </ul>
	香港房屋經理學會 (CB(1)585/03-04(02) 號文件)	贊成撤銷住宅租賃租住權管制。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 備悉。</li> </ul>
	香港測量師學會 (CB(1)585/03-04(03) 號文件)	雖贊成撤銷住宅租賃租住權管 制，但認為倉卒落實撤銷租住權 管制的安排，或會令租務市場出 現混亂，挑起業主與租客之間的 矛盾。當局應考慮給予現有租賃 24個月的寬限期。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 撤銷租住權保障的建議並不是一個倉 卒的安排。該建議已在二零零二年十一 月公布，政府亦已在公眾諮詢期間 廣泛宣傳。在條例草案通過後及生效 前，政府會加強宣傳工作，通知公眾 有關轉變。如有需要，租客可以在適 當時機磋商新租約。</li> <li>• 條例草案有一過渡性安排的條款，凡 在條例生效前，已發出通知書要求新 租約的租客，在條例生效後，仍然可 以享有適用於有關租約的租住權保 障，此比建議的二十四個月寬限期為 佳。</li> </ul>

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
撤銷住宅租賃的 租住權管制	市區重建局（“市建局”） (CB(1)585/03-04(04)號文件)	雖贊成撤銷法定補償條文，但表示無論條例草案通過與否，市建局將有需要繼續提供安置及現金補償，以便順利推行重建項目，以及照顧受影響居民的需要。	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局提出無論本條例草案通過與否，該局仍會向受重建項目影響的合資格住宅租戶，提供安置或現金補償的選擇，政府對此表示支持。此舉符合政府“以人为本”的市區重建宗旨。</li> </ul>
	關注重建舊區（官塘）居民協會 (CB(1)585/03-04(05)號文件)	<p>撤銷租住權管制會損害受市建局重建項目影響的租客的利益。該協會建議 —</p> <p>(a) 受市建局重建項目影響的租客應獲豁免遵守條例草案的條文。這可保障租客免在凍結人口登記前遭到迫遷；</p> <p>(b) 此項豁免的有效期為5年；之後，業主便會納入條例草案的規管範圍。倘重建項目受到延誤，業主的利益可得到保障；及</p> <p>(c) 表現良好的租客應獲搬遷津貼。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本條例草案的主要目的，旨在撤銷妨礙私人租務市場自由運作的租住權保障。協會提出的第(a)及(b)項建議，均會導致市建局已公布重建項目範圍內的業主及租戶，豁免於撤銷租住權保障的安排，有違本條例草案的目的。而且，基於公平的原則，給予這批業主及租戶特殊待遇並沒有理據。</li> <li>就協會的第(c)項建議，現時在政府的收地中，接受安置的租戶均獲發放屬特惠性質的搬遷津貼。</li> </ul>

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
撤銷住宅租賃的 租住權管制	協群社會服務中心 (CB(1)602/03-04(01) 號文件)	須考慮撤銷租住權管制規定對受市區重建計劃影響的租客的權益所造成的影響。	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府同樣關注到，市建局已公布重建項目範圍內的業主，可能會終止現有租約，以期在重建時從市建局獲得更多自置居所津貼。為減少這些業主刻意逐出其租戶的意圖，市建局會在發放自置居所津貼方面加強規管。例如，倘若個別業主遷入市建局凍結調查記錄中的出租單位，有關業主仍須符合若干準則，以確定其自住業主的身份及獲發放全數的自置居所津貼。其中一項準則是該單位必須為有關業主在本港的唯一住處。</li> <li>儘管如此，政府認為沒有理據給予市建局項目範圍內的租戶特殊待遇。</li> </ul>
	地產代理聯會 (CB(1)602/03-04(02) 號文件)	對在條例草案指定生效日期後方屆滿的租賃，條例草案會剝奪有關租客續訂該租賃的合約權利。	<ul style="list-style-type: none"> <li>本條例草案目的旨在撤銷目前賦予租客的法定續租權利，而不應影響租客按其租約所享有的續租權利。換言之，如果租約訂明租客在租賃期滿後有資格續租，業主便須履行這項合約訂明的責任。</li> </ul>

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
住宅租賃的最短通知期限	香港測量師學會	條例草案並無訂明在新制度下，現行住宅租賃的法定通知程序，包括如CR 101及CR 102表格等的通知書，該如何處理。倘撤銷租住權管制，新法例應保留及清楚訂明最短的通知期限。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租賃屬業主與租客之間的私人合約事宜，政府不應干預。合約雙方如果認為有需要，可自行協議在合約上訂明通知期限。</li> <li>• 政府會在條例草案通過後及生效前，展開廣泛的宣傳工作，以通知市民撤銷現行制度下有關通知期限這一轉變。如有需要，租客可與業主商議簽訂新租約及協議在合約上訂明通知期限。</li> </ul>
非住宅租賃的最短通知期限	香港測量師學會	為在自由市場原則與給予租客最低保障之間求取平衡，應保留法定最短通知期限的規定；但若租客與業主雙方同意另一通知期限並在租約中明確註明，則可取代該最短通知期限。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與住宅租賃的情況一樣，非住宅租賃也屬業主與租客之間的私人合約事宜，政府不應透過法定的最短通知期限，加以干預。保留現有非住宅租賃的法定最短通知期限，並不配合政府的政策目標，即盡量減低干預，讓私人租賃市場恢復自由運作。</li> <li>• 在撤消現有的法定通知期限後，非住宅租賃的租客和業主可以自由協定任何他們認為有需要的通知期限。在條例草案通過後及生效前，政府會展開廣泛的宣傳工作，以通知市民有關的變更。</li> </ul>
	地產代理聯會	對在條例草案指定生效日期後方屆滿的非住宅租賃，條例草案會剝奪有關租客重訂租賃的權利。當局應考慮為業主與租客保留為期3個月的最短通知期限。	(同上)

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
其他關注事項	香港業主會 (CB(1)602/03-04(03) 號文件)  香港地產代理商總會 (CB(1)624/03-04(01) 號文件)	(a) 法律應規定租客必須提供個人資料。	(a) <ul style="list-style-type: none"> <li>立法規定租客須向業主提供個人資料，並不恰當。</li> <li>租客能否負擔租金和會否支付租金，與他的入息及財務狀況，未必有關。租客欠租可以有很多不同的原因，強制披露個人資料並不一定可以消除欠租問題。</li> <li>強制披露個人資料可能違反《公民權利和政治權利國際公約》第十七條。該公約已透過《基本法》第三十九條適用於香港。根據該項條文，私隱不得被“無理或非法”侵擾。條文要求任何侵擾私隱行為，須與其所追尋達致的合法目的相稱，且就個案情況而言亦屬必須的。律政司認為強制披露資料的規定似乎與希望達到的目的（即減低欠租個案數目）不相稱，因此並不合適。</li> <li>即使沒有這樣的法定條文，業主也可以要求準租客提供有關資料，並可在出租物業前查證。</li> <li>為減低拖欠租金的風險，業主還可以要求增加保證按金的金額。</li> </ul>

<u>主題／條文</u>	<u>團體</u>	<u>關注事項／意見</u>	<u>政府當局的回應及跟進行動</u>
其他關注事項		(b) 應訂立簡易程序，讓業主可在租客拖欠租金時收回物業。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地產代理監管局已發出通告，建議成員自願性地及在沒有侵犯私隱下，提議委託他們處理租賃的租客向業主提供有關職業、收入、財政狀況或過往租賃記錄的資料或證明。</li> <li>• 業主如不滿意準租客按其要求所提供的資料，有權<u>不把其物業租予該準租客</u>。</li> </ul> <p>(b)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 採用簡易程序，讓業主在租客拖欠租金時可以收回物業的建議，超越本條例草案的範圍。</li> <li>• 2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會曾提出有關建議，司法機構認為建議並不需要。</li> <li>• 房屋及規劃地政局在2003年12月30日與團體會面，就此事項交換意見。團體的建議，已轉交有關當局考慮。如有需要，立法會司法及法律事務委員會可進一步討論有關建議。</li> </ul>

<b>主題／條文</b>	<b>團體</b>	<b>關注事項／意見</b>	<b>政府當局的回應及跟進行動</b>
其他關注事項	地產代理聯會	<p>(a) 應向不良租客施加刑事法律責任；</p> <p>(b) 應進一步簡化收回物業的程序；及</p> <p>(c) 租賃協議應予統一。</p>	<p>(a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 拖欠租金屬違約行為，可循現有的民事補救申索途徑處理，例如收回物業。把屢次拖欠租金的行為列為刑事罪行，理據並不充足。此外，這項建議也可能會對目前類似的受合約法規管的債權人與債務人關係有影響。</li> </ul> <p>(b)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 當局已透過《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》實施多項改善措施，以精簡業主因租客欠租而收回樓宇的程序。</li> <li>• 房屋及規劃地政局在2003年12月30日與團體會面，就此事項交換意見。團體的建議，已轉交有關當局考慮。如有需要，立法會司法及法律事務委員會可進一步討論有關建議。</li> </ul> <p>(c)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 業主與租客的要求會因應個別情況而有所不同，規定他們使用標準協議，未必符合他們的最佳利益。</li> <li>• 消費者委員會和地產代理監管局已印製小冊子，提供一些租賃協議方面的指引，供公眾參考。</li> </ul>

<u>主題／條文</u>	<u>團體</u>	<u>關注事項／意見</u>	<u>政府當局的回應及跟進行動</u>
其他關注事項	香港律師會 (CB(1)602/03-04(04) 號文件)	現行的扣押財物程序太繁複。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會，曾討論律師會所提出的同一關注事項。司法機構當時檢討了有關程序，認為程序中的所有步驟都是必需的。</li> <li>• 如有需要，立法會司法及法律事務委員會可進一步討論有關建議。</li> </ul>

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年1月6日