

2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會

二零零四年一月九日會議討論事項的跟進行動

(4) 向警方索取下列資料 -

- (a) 過去 5 年有關業主與租客間因租務糾紛而引起的指稱罪行(如破壞或拖欠租金等)的報告數目；
- (b) 過去 5 年針對業主及租客提供虛假資料而根據《盜竊罪條例》(第 210 章)提出檢控的個案數字；以及
- (c) 因應《2001 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》而經修訂的租務糾紛處理程序的內部指引。

回覆

- (a) 警方提供的統計數字載於附件 I。
- (b) 警方現正整理過去兩年針對業主及租客提供虛假資料而根據《盜竊罪條例》提出檢控的個案數字，並會盡快向議員提供這些資料。
- (c) 經修訂的指引載於附件 II。

## (i) 與侵擾租客有關的罪案數字

罪案	1999	2000	2001	2002	2003
侵擾租客	2	1	5	2	1
傷人及嚴重毆打	2	3	2	1	6
刑事恐嚇	2	8	6	4	2
縱火	1	-	1	1	1
刑事毀壞	7	10	18	5	14
總計	14	22	32	13	24

## (ii) 因干犯與侵擾租客有關罪案的被捕人數

罪案	1999	2000	2001	2002	2003
侵擾租客	2	-	4	2	1
傷人及嚴重毆打	1	2	1	-	6
刑事恐嚇	3	5	-	2	1
刑事毀壞	5	6	5	2	8
總計	11	13	10	6	16

(iii) 與侵擾業主有關的罪案數字

罪案	2003
傷人及嚴重毆打	5
刑事恐嚇	2
縱火	1
刑事毀壞	15
總計	23

(iv) 因干犯與侵擾業主有關罪案的被捕人數

罪案	2003
傷人及嚴重毆打	2
刑事恐嚇	2
刑事毀壞	5
總計	9

只供警隊內部傳閱附件 II

## 2003 年總部通令第 9 號

業主與租客的爭議目的

本通令列出警方於處理業主與租客爭議而引致的罪行的有關報告所須遵從的程序。

引言

2. 業主與租客之間的事情，主要受香港法例第 7 章《業主與租客（綜合）條例》規範。

3. 該條例主要由差餉物業估價署長負責執行，但條例內某些規定，特別是有關侵擾住客，在適當的情況下，可由警方執行。但各員務須注意，業主與租客於租賃爭議中均可能犯上其他刑事罪行，若有充份證據證明有刑事罪行發生，例如勒索、刑事恐嚇、刑事毀壞或嚴重毆打等，在適合的情況下，應提出該些控罪，而不限於香港法例第 7 章所列出的罪行。這同樣適用於雜項罪行，例如電話騷擾等。

背景

4. 無良業主或替他行事的人以卑污手段説使租客遷出，以使收回樓宇重建或提高租金再行出租等情況並非罕見，尤其是當本地的物業市場呈現波動。

5. 另一常見情況，是租客舉報受業主恐嚇，藉以獲取更多的搬遷賠償。此外，也有租客停付租金和把處所分租，卻在日後被業主要求遷出時，提出索償。

6. 近期，出現了一種明顯的趨勢，一些租客以各種不法手段侵擾業主。有關情況包括恐嚇、威脅、拆去玻璃窗片和房間間隔及取去屬於業主的財物，且常有黑社會參與行動。

香港法例第 7 章《業主與住客（綜合）條例》

7. 香港法例第 7 章《業主與住客（綜合）條例》包括下列七部份：

- (a) 第一部及第二部是有關戰前和若干戰後樓宇的租金管制及租賃保障。但除了一些個別例子，大部份的規定已於一九九八年十二月三十一日期滿失效。
- (b) 第三部處理租金扣押。
- (c) 第四部解釋大部份住宅租賃的住權保障，包括過往於第一部及第二部受保障的租賃。
- (d) 第五部描述大部份非住宅處所的終止租賃通知書。
- (e) 第六和第七部列出收回小型物業單位及雜項規定。

8. 問題可能呈現於租賃爭議引致的投訴，因為據實情顯示，案件到底屬民事法、刑事法、或同是兩者範圍下審理的案件，通常都有混淆；再者，當香港法例第7章可適用時，也分不清發生租賃爭議的樓宇屬何種類別。所有警力可能參與的案件，應先徵詢差餉物業估價署，以確定有關處所的類別及香港法例第7章可適用的部份。

9. 差餉物業估價署署長是特定獲授權執行香港法例第7章。在必要時他可就條例所訂的罪行提出檢控。但某些條文免不了需要警方參與及作出檢控。

### 警方行動指引

#### 一般情況

10. 警方不應干預涉及該條文的任何爭議，除非治安可受到破壞或顯示有罪行發生。在其他情況下，應請業主與租客向差餉物業估價署租務科尋求調解。

#### 針對租賃爭議的合適控罪

##### (i) 侵擾

11. 第119V條是有關侵擾租客，以誘使承租人放棄租住權的情況。這最有可能需要警方直接參與，也可能牽涉黑社會活動。如有人舉報租賃爭議，而有關的處所又屬條例第四部份的類別，則可援引第119V條。

12. 第119V條第1款處理非法剝奪租客或分租客對處所的佔用。第2款列出任何人作出任何刻意打擾該處所的租客或分租客或其住戶成員的安寧或舒適生活的作為，或經常截序或不提供為佔用該處所作住宅而合理所盼的服務的有關罪行。有需要證明其目的是致使該處所租客或分租客：-

- (a) 放棄佔用該處所或其部份；或
- (b) 不就該處所或其部份而行使任何權利或追索任何補救。

13. 檢控可以對「任何人」作出，因此沒有規定必須證明被告本身是業主。
14. 第 119V 條所述的乃可公訴罪行，罪犯可被罰款五十萬元及監禁十二個月；在第二次或其後再被定罪時，可被罰款一百萬元及監禁三年。條例中的「安寧或舒適生活」並沒有固定定義，但為執行這條例，可解作為在沒有引起不必要的不便下，平靜地享有租賃「佔用處所作住宅而合理所需的服務」是包括水電的供應，但難以界定那些其他服務可以納入規定內，而每宗案件需要按個別情況而定。
15. 倘若某宗案件有充份證據證明是侵擾，便應尋求法律意見，以確定可提出之控罪。

#### (ii) 欠租

16. 除侵擾罪外，根據第 78(2)條，除執達主任或根據該條例授權者外，任何人為追索欠租而扣押財物或企圖扣押財物，即屬違法，這項罪行循簡易程序定罪後，最高可處罰款五百元或監禁三個月，另須承擔因有關行動而引起的任何其他法律責任。該條文意思十分明確，可適用於有人、可能是黑社會的人，並迫租客繳清欠租等情況。由於被告在首次定罪時可被判監禁，故此拘捕權須按照香港法例第 232 章《警察條例》第 50(1)條執行。

#### (iii) 其他罪行

17. 人員於處理租賃爭議過程中，亦應考慮業主、租客或任何人有否觸犯下列罪行，若有證據顯示有關情況：
- 第 200 章《刑事罪行條例》第 24 條刑事恐嚇罪
  - 第 200 章《刑事罪行條例》第 25 條襲擊他人意圖導致作出或不作出某些行為罪
  - 第 200 章《刑事罪行條例》第 60 條刑事毀謗罪
  - 第 210 章《盜竊條例》第 16A 條欺詐罪
  - 第 210 章《盜竊條例》第 18 條以欺騙手段取得金錢利益罪
  - 第 210 章《盜竊條例》第 18B 條以欺騙手段逃避法律責任罪

- 第 210 章《盜竊條例》第 23 條勒索罪
- 第 212 章《侵害人身罪條例》第 39 條襲擊致造成身體傷害罪
- 第 212 章《侵害人身罪條例》第 40 條普通襲擊罪
- 第 245 章《公安條例》第 17B 條公眾地方內擾亂秩序行爲罪
- 第 228 章《簡易治罪條例》第 20 條與電話、訊息或電報有關的罪行

#### 處理租賃爭議案件

18. 所有有關業主與租客因佔用、管有處所或欠租而引起的爭議，須先由接報警署的值日官審查，於處理案件時須採取下列步驟：

- (a) 倘值日官信納案件不涉及罪行，他／她便須把該案以附件 A 的便箋以傳真轉交差餉物業估價署署長作調解；
- (b) 倘值日官有理由相信有人犯了罪行，便須把案件交分區刑事單位或軍裝隊辦理（視何者適合而定）；
- (c) 案件主管須確定是否有充份證據支持任何罪行，例如第 17 段所列的罪行或法例第 7 章第 119V 條所述的侵擾罪，並向列於附件 B 的差餉物業估價署租務科的租務主任尋求協助；
- (d) 倘案中有人為追索欠租而抵押財物，而此人並非執達主任或根據香港法例第 7 章獲授權者，案件主管便須考慮第 78(2) 條經簡易程序治罪的罪行，特別是需要確定有否黑社會勢力牽涉在內；
- (e) 倘案件主管懷疑案件涉及黑社會的份子，他便須於徵詢其分區助理指揮官（刑事）的意見後，把案件交該區反三合會行動組處理；
- (f) 倘並沒有證據顯示有人須負上刑事責任，案件主管便可把案件轉交差餉物業估價署署長處理（如上述(a)項所述之步驟）。

19. 倘有明顯證據顯示有刑事罪行發生，則須根據程序手冊／警務通例第 21 章「刑事罪案、雜項違法事件與報案的記錄及處理」的程序處理。

20. 依根據香港法例第 7 章而對侵擾罪或因追索欠租而扣押財物等罪展開調查，案件主管便須在適當情況下，確保執行下列工作：…

- (a) 詢問租客業主先前曾否企圖收回處所的管有，又以前曾否發生及舉報類似事件；
- (b) 預備一份詳列侵擾行爲的資料，以便法庭可據而推斷被告有侵擾意圖；
- (c) 經調查後，如發現未有足夠證據提出檢控，則把案件向差餉物業估價署署長報告，以便他將最新資料列入紀錄作檢討之用；及
- (d) 在案件完結後，以書面通知稅務科高級物業估價測量師案件的審判結果，使他可將最新資料列入紀錄，以便日後檢討有關規定。

21. 人員須注意，雖然法例第 7 章並沒有提供針對惡租客的罪行，但任何租客仍可被檢控其他條例的罪行。例如：假若一名租客曾對他租用的楼宇作出破壞，則可考慮上述第 17 段所列的罪行及採取第 18 段及第 19 段的行動。

#### 執行日期

- 22. 本通令即時生效執行。
- 23. 程序手冊／警察通例的有關條例及警察手冊第 28 章將於適當時間作出修訂。
- 24. 本總部通令已取代於 2000 年 5 月 26 日發出的 2000 年總部通令第一部第 91 號。

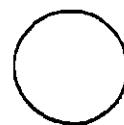
(CID/CON/135/64 Pt. 3)

警務處處長  
(黃柏年代行)

2003 年 4 月 24 日

附件 A

傳真

便箋

發文人 分區值日官  
 檔號 RN  
 電話 \_\_\_\_\_  
 傳真 \_\_\_\_\_  
 日期 \_\_\_\_\_

受文人 差餉物業估價署署長  
 (經辦人: 高級物業估價測量師)  
 來文編號 in  
 日期 \_\_\_\_\_ 傳真 21520125  
 總頁數 \_\_\_\_\_

有關租賃爭議的報告

一宗租賃爭議曾於下列時間／日期／地點發生，而調查結果顯示事件並不涉及刑事罪行：—

地點 : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

業主或主租客的詳情 : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

租客或分租客的詳情 : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

爭議性質及給予的勸喻 : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

處理爭議的警務人員 : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

2. 上述資料以供參閱及跟進處理。

值日官 : \_\_\_\_\_

諮詢物業估價署租務科  
租務主任電話

租務主任	電話
香港島東區 (北角、筲箕灣、柴灣)	2150 8589
港島北及西區 (西環、上環、中環、灣仔、銅鑼環、跑馬地、大坑)	2150 8588
港島半山區及南區 (半山區、山頂、南區)	2150 8584
油尖旺及何文田 (尖沙咀、油麻地、旺角、何文田)	2150 8557
九龍西及新界西 (深水埗、九龍塘、又一村、荃灣、屯門、元朗)	2150 8555
新界東 (新界、所有離島) (荃灣、屯門、元朗除外)	2150 8585
九龍東 (紅磡、九龍城、新蒲崗、觀塘)	2150 8559