

## 有關撤銷租住權保障的過渡安排的資料文件

### 2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會

#### 目的

本文件向議員闡述以下資料：

- (a) 2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案撤銷住宅租賃租住權保障後的建議過渡安排，以及根據該項建議而作出的終止租賃安排；
- (b) 在租住權保障撤銷後進一步簡化租賃期滿後業主收樓程序的建議措施；以及
- (c) 當局研究是否需要為撤銷非住宅租賃最短通知期規定而作出過渡安排的結論。

#### (A) 過渡安排

##### 重訂租賃個案翻升

2. 條例草案生效後，住宅租賃不再受法例保障，因此，理論上所有業主均可在條例草案生效後不久通知以下兩類租客終止租賃：

- (a) 原定的租賃期已經屆滿，但根據現行的租住權保障制度，在法律上繼續有效的租賃；以及
- (b) 租賃期會在條例草案生效後四個月內屆滿的租賃。這類租賃的租客符合《業主與租客(綜合)條例》(條例)第 IV 部有關提出重訂租賃申請的規定，即可以在不早於所要求的新租賃的開始日期前四個月，也不遲於該日期前的三個月提出申請。

3. 為免遭業主“迫遷”，有些租客或會利用現行的租賃重訂機制，在條例草案生效前向土地審裁處(審裁處)申請訂立新租賃(租賃期一般為兩年)。條例草案目前版本中的保留條文規定，即使條例草案已經生效，在生效日期前提出的申請均須由審裁處裁定，猶如租賃重訂機制未被廢除一樣。

4. 雖然未能準確預計這類審裁處申請個案的確實數量，但差餉物業估價署估計，假設條例草案在二零零四年六月一日生效，約有 78 000 名租客合資格提出訂立新租賃的要求。假設當中只有十分之一確實提出要求，申請便已多達 7 800 宗，遠遠多於審裁處平均每年處理 300 宗申請的數量。這樣，審裁處目前需要大約兩個月的處理申請時間便可能大大延長，以致申請個案堆積。若這情況發生，則業主將需要等候一段長時間才可收回物業。

#### 建議的過渡安排

5. 為解決上述可能會出現的問題，現建議在條例草案中加入一項條文，訂明在條例草案生效後，所有現存租賃的業主都必須在不少於擬終止租賃的日期前 12 個月，向租客送達終止租賃通知書。如果業主向租客送達了這樣的通知書（下稱 12 個月終止通知書），租賃會按現有條款（包括租金水平）繼續有效，直至租賃在通知書指明的日期屆滿為止。

6. 建議安排可確保所有現有租客在法定保障撤銷後，仍可在有關物業單位多住至少 12 個月，因而可大大減少租客急於在條例草案生效前湧往審裁處申請重訂租賃的需要，同時亦可給予租客更多時間作出搬遷安排。

7. 建議安排的要點如下：

- (a) 12 個月終止通知規定凌駕於業主與租客雙方在條例草案生效之前議定的任何通知期，但長逾 12 個月的合約通知期則除外；
- (b) 然而，在條例草案生效之後，由業主與租客雙方議定的任何通知期將凌駕於 12 個月終止通知規定；
- (c) 作為一項過渡安排，12 個月終止通知規定只適用於現存租賃，只並不適用於在條例草案生效後才訂立的租賃；
- (d) 為了盡快讓私人租賃市場恢復自由運作，這項 12 個月終止通知規定在條例草案生效後只會施行一年；
- (e) 任何由 12 個月終止通知規定引致的爭議，將由土地審裁處裁定；以及

(f) 租客亦可藉着向業主送達終止租賃通知書終止租賃，但通知書須在不少於租賃終止日期前一個月送達。

8. 除了可解決土地審裁處個案堆積這一問題外，12 個月終止通知規定也可確保租客在遷出現時租住的物業前，有充裕時間另覓居所，因此應可減輕撤銷租住權保障對多年來受到法定保障的租客的影響。此外，這項規定也可在某程度上“補償”現有租客的損失 — 即他們在現有保障制度所賦予產生的重訂租賃權利。

### 對分租客的保障

9. 建議的過渡安排也適用於分租租賃：主租客若要終止分租租賃，也須向分租客送達 12 個月終止通知書。但若是業主要收回整項物業，他須把送達主租客的終止租賃通知書張貼在受影響物業的大門或入口，以同時終止主租賃下所訂立的分租租賃。這項規定將確保分租客也獲悉業主有意收回物業。

### 終止租賃安排

10. 業主與租客在建議的過渡安排下終止各類租賃(現存及新訂的租賃)時須依循的步驟，載於附件。

### (B) 收樓程序

11. 一如上文 7(e)段所述，我們建議賦予審裁處司法管轄權，以裁定 12 個月終止通知規定可能引致的爭議。業主如已根據過渡安排終止租賃，但租客拒絕在終止通知上的指定日期遷出，業主可向審裁處申請收樓令。與此相關的，是我們也建議賦予審裁處權力，就租期屆滿而終止的租賃批予業主收樓令。假如固定期租賃是在條例草案生效一年後屆滿，12 個月通知規定屆時已告撤銷，租客若拒絕遷出，業主可向審裁處申請收樓令。

12. 一如我們較早前向各議員所述，適用於租期屆滿租賃的建議收樓程序，與目前根據現行條例所列法定理由(例如租客因改動樓宇結構而被沒收租賃權)而終止租賃的收樓程序相近。不過，與沒收租賃權的情況不同，租客在租賃期滿後便沒有留在同一物業的合法理由。換言之，他應沒有拒絕遷出的理由。因此，我們一直研究可否縮短容許租客就業主收樓申請提出反對的時限。

13. 在諮詢有關部門後，我們的結論是“反對期”可由 14 天縮短至 7 天。這個縮短了的“反對期”，既考慮到租客在租賃期滿後並無明顯的合法理由可留在有關物業，又讓租客有機會提出反對(如有應獲接納的理由)。

14. 為符合上文第 9 段所述就過渡安排而施行的通知規定，我們在諮詢司法機構後，建議類似的通知規定日後應適用於收樓令的申請，即申請人須在申請書發出時(而非如目前在獲授予收樓令之後)在有關物業張貼收樓令申請書。此舉可讓居於物業內的人(包括分租客)及早獲悉收樓程序，並採取他們認為需要的行動。為配合這項建議，司法機構會檢討目前須連續三天在有關物業張貼收樓令通知書的規定，以期進一步簡化收樓程序。

### (C) 非住宅租賃

15. 條例草案也建議撤銷目前有關終止非住宅租賃的六個月法定通知規定。部分議員關注到撤銷這項規定可能會導致小商戶陷入困境，因為他們或許並未知悉有關的法例修訂。因此，建議在撤銷非住宅租賃的最短通知期規定方面實施過渡安排。

16. 我們認為，與撤銷租住權保障相比，撤銷最短通知期規定是一較細轉變。由於當局會在條例草案生效前後向公眾廣泛宣傳有關的撤銷安排，我們相信業主和租客都能夠事先採取所需行動，為轉變作好準備。再者，根據差餉物業估價署的前線工作經驗，大部分非住宅租賃均有明文規定業主在終止租賃前須向租客送達通知書。即使沒有法定的通知規定，合約上的通知規定也可確保租客在租賃終止前獲悉業主有意收回物業。

### 未來路向

17. 我們在收集議員的意見後，會擬備委員會審議階段修正案，以便實施上文第 5 至 9 段所述的建議過渡安排，並如 11 至 14 段所述擴大審裁處的司法管轄權，以便審裁處可就租期屆滿的租賃批予收樓令，以及簡化收樓程序。

## 撤銷租住權保障後的終止租賃安排

### (A) 現存租賃(條例草案生效前已存在的租賃)

為方便說明，現假設條例草案在二零零四年六月一日生效，而 12 個月終止通知規定則會在二零零五年六月一日撤銷。

#### 二零零四年六月一日至二零零五年五月三十一日

2. 不論租賃是否定下終止租賃通知的規定，所有類別的租賃(在現行租住權保障制度下根據法例繼續有效的租賃、固定期租賃或定期租賃)的業主，若想終止其租賃，均須把 12 個月終止通知書送達租客，而終止租賃的日期不得早於約滿日期。租客則須向業主送達一個月通知書。此外，通知期限也可由租賃雙方在草案生效日期後協定更改。

3. 關於定期租賃(沒有約滿日期)和根據現行法例繼續有效的租賃，假如業主在二零零四年六月一日送達終止租賃通知書，則最早的終止日期為二零零五年五月三十一日。在直至終止租賃通知書指明的終止日期之前的十二個月，有關租賃將按所有現有條款繼續有效：定期租賃沿用定期租賃方式；根據法例繼續有效的租賃則採用按月租賃方式。

4. 至於固定期租賃，業主所送達的 12 個月終止通知將凌駕於所有在二零零五年六月一日前的約滿日期。換言之，所有約滿日期是在二零零五年五月三十一日之前的固定期租賃，會根據法例繼續有效，成為按月租賃，起碼至二零零五年五月三十一日(假如業主在二零零四年六月一日送達終止租賃通知書)。舉例來說，約滿日期為二零零五年四月三十日的固定期租賃，會起碼延長至二零零五年五月三十一日為止。由約滿日期至終止租賃通知書指明的終止日期期間，有關租賃將按所有現有條款繼續有效。

#### 二零零五年六月一日或之後

5. 12 個月終止通知規定將於二零零五年六月一日撤銷，屆時仍然有效的租賃主要有三類：

(a) 約滿日期在二零零五年六月一日或之後的現存固定期租賃；

(b) 業主或租客均沒有向對方送達終止租賃通知書的現存定期租賃；以及

(c) 租賃期已屆滿，但業主並未就租賃向租客送達終止租賃通知書的現存固定期租賃，或根據現行條例第 IV 部屬於在法例上繼續有效而業主並未向租客送達終止租賃通知書的租賃。

6. 上述(a)及(b)類租賃可根據租賃條款或按照雙方議定的方式終止。舉例來說，約滿日期為二零零五年六月三十日的固定期租賃將於該日(二零零五年六月三十日)終止。除非租賃有所規定，否則業主無須事先向租客送達終止租賃通知書。如果是定期租賃，業主則須根據普通法向租客送達遷出通知書。通知期長短視乎租賃期而定，但可在雙方同意下予以更改。無論如何，通知期一般不超過六個月。

7. (c)類租賃包括約滿日期是在二零零五年五月三十一日或之前的固定期租賃，以及根據現行條例第 IV 部繼續有效的租賃。不論屬哪一類別，由於業主並沒有在租賃約滿後向租客送達終止租賃通知書，有關租賃會在條例草案生效後以按月租賃方式繼續有效。因此，在二零零五年六月一日或之後，有關租賃可作為按月租賃終止，即業主或租客須根據普通法，在終止日期前一個月向對方送達遷出通知書。

#### (B) 新租賃（在生效日期之後訂立的租賃）

8. 在條例草案生效之後訂立的租賃，將不受 12 個月終止通知規定的規限。因此，該類新租賃將根據租賃條款或雙方所議定的方式終止：

(a) 固定期租賃將於期滿後終止，即因時間期滿而終止；除非租賃有所規定，否則業主無須向租客送達遷出通知書；

(b) 至於定期租賃，業主必須向租客送達遷出通知書。通知期長短根據租賃期而定，但一般不超過六個月。