

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會  
二零零四年二月十六日會議討論事項的跟進行動

(3) 請告知在土地審裁處實施新的“過堂”安排和把“反對期”由 14 天減少至 7 天的建議後收樓程序所需的時間。請與司法機構政務長跟進，研究可否把過堂聆訊工作由每星期一天增至每天都進行一事。亦請考慮如租客同意交回單位或已離開香港，可否把收樓程序進一步縮短。

### 回覆

#### 縮短收樓程序

正如我們早前向議員所述，現時業主如根據《業主與租客(綜合)條例》所載的法定理由終止租賃，例如因為租客對處所進行結構上的改動而沒收租賃權等，可向土地審裁處申請收樓令。收樓程序大致可分為三個階段：申請程序、審理程序和執行程序。整個收樓程序需時 75 天或 82 天，視乎租客有沒有就業主的申請提交反對通知書。

2. 有關期滿的租賃的建議收樓程序，是依據上述現行收樓程序訂定的。不過，與沒收租賃權個案不同，在租賃期滿的情況下，租客沒有理由不遷出單位。因此，經諮詢有關部門後，我們認為宜把申請階段中的“反對期”，即容許租客對業主的申請提出反對的期間，由 14 天減至 7 天。

3. 此外，在二零零四年一月二十九日的司法及法律事務委員會會議上，司法機構政務長知會各委員，在實施多項重整工序措施後，執達主任執行管有令狀所需的平均時間已由 30 天減至 25 天。

4. 鑑於上述情況，建議的收樓程序將約需 63 天或 70 天完成，視乎租客有沒有對業主的申請提出反對。收樓程序時間序列表載於附件。

## 過堂安排

5. 此外，據司法機構政務長所述，土地審裁處由二零零四年一月五日起，已對收樓申請實施“過堂聆訊”安排。審裁處每周會撥出一天進行收樓案件的過堂聆訊。新措施實施後，大部分簡單的個案都可迅速審理。所需的過堂聆訊數目視乎整體的個案數目及聆訊輪候時間。現時的聆訊輪候時間為 18 至 20 天，相對較短。如有需要，司法機構政務長亦會考慮每週另撥半天聆訊案件。司法機構政務長會密切監察情況，當中會考慮的因素包括聆訊平均輪候時間及土地審裁處管轄範圍內須審理的其他訴訟案件量。

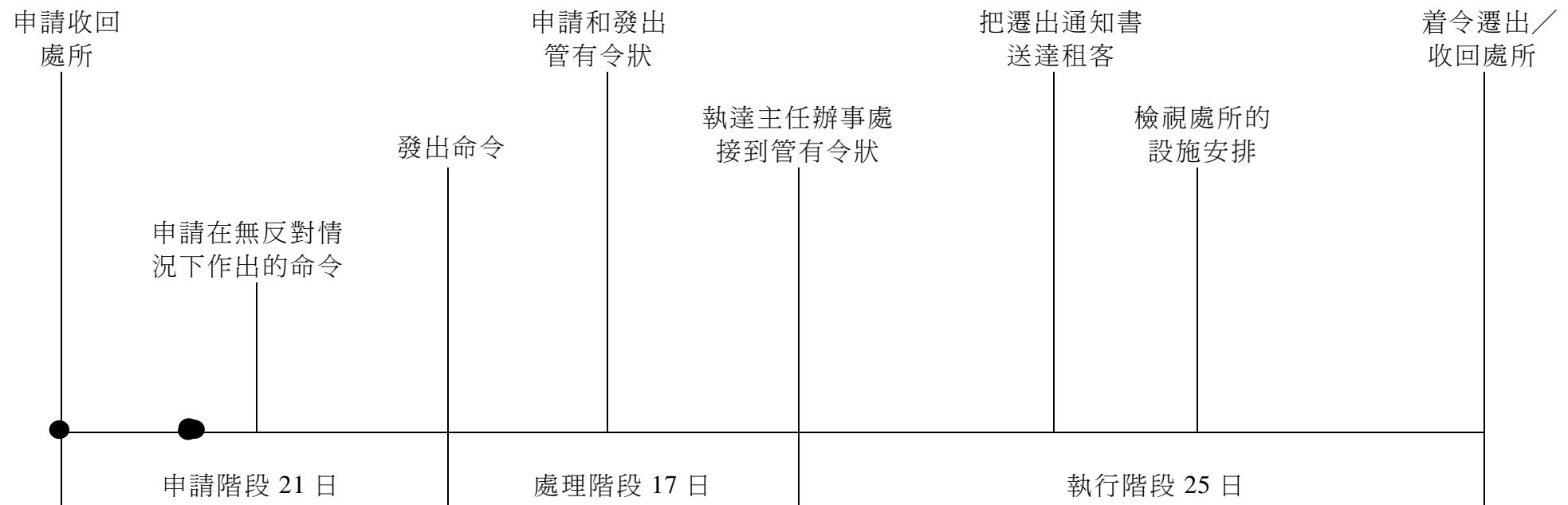
## 在沒有法院命令的情況下收樓

6. 理論上，假如租契期滿但租客仍未遷離單位，業主可無需法院命令而重收或收回單位。

7. 不過，這種重收行動必須和平地進行。如果使用武力，業主可能觸犯《公安條例》第 23 條的罪行。在沒有執達主任辦事處協助的情況下，由於並無獲授權機構可確定租客遷離時的單位狀況，業主也可能被控盜竊罪或遭租客追討損害賠償。

8. 另一相關事項，就是律政司指出，任何授權業主在租賃期滿後未經租客同意而強行進入有關單位的立法建議，均可能對《公民權利和政治權利國際公約》第十七條產生影響。根據該條規定，任何人的私隱和住宅均不得被無理侵擾，並規定須為受影響租客提供程序上的保障和法律上的補救。這樣的立法建議也可能對《經濟、社會、文化權利的國際公約》第十一條產生影響。該條為遭到迫遷的人提供法律上的保障。

時間表  
租賃期滿時收回處所而無人提交反對通知書

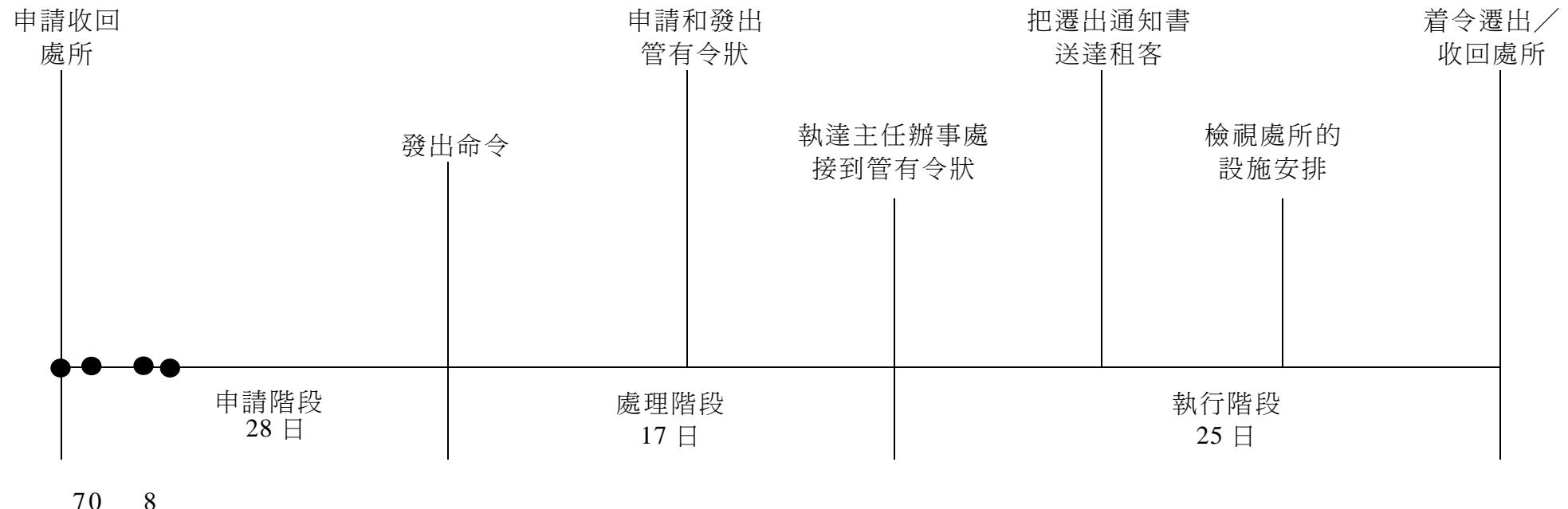


38      63

註：

以上示例是一個需時 63 日的簡單個案，同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。

時間表  
租賃期滿時收回處所而有人提交反對通知書



註：

以上示例是一個需時 70 日的簡單個案，同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。

