

資料文件
撤銷住宅租賃租住權保障後的過渡安排
2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會

目的

本文件告知議員有關撤銷住宅租賃租住權保障後過渡安排建議的修訂。

背景

2. 在條例草案委員會二零零四年二月十六日會議席上，當局向議員闡述了透過 2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案(條例草案)撤銷住宅租賃租住權保障後的建議過渡安排。根據有關建議，在條例草案生效後的首年內，現存租賃的業主如有意終止租賃，必須最少在事前 12 個月，向租客送達終止租賃通知書。

3. 議員同意，上述建議有以下的好處：

- (a) 避免向土地審裁處(審裁處)提交的重訂租賃申請飆升；以及
- (b) 確保租客有充裕時間(至少 12 個月)另覓居所，從而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。

4. 不過，部分議員認為我們的建議稍許繁複，因為業主須自行計算採取行動的最恰當時間：究竟應選擇及早向租客送達 12 個月終止租賃通知書，還是不採取任何行動(即只是等待一年過渡期屆滿)。為回應這些關注，部分議員要求當局考慮下述事項：

- (a) 簡化過渡安排，不規定業主必須事前向租客送達通知書，並容許所有現存租賃在條例草案生效首年**自動**享有免被終止的保障；以及
- (b) 業主可選擇以法定理由(例如自住、重建等)向審裁處申請收回樓宇，而無須等待 12 個月終止租賃通知期屆滿。

5. 在考慮過議員的意見後，我們建議對擬議過渡安排作出下文所述的三方面修訂。

建議

(A) 時限

6. 根據原本的建議，12 個月終止租賃通知規定只在條例草案生效首年適用。業主如果有意終止租賃，可選擇：

- (a) 在條例草案生效後隨即向租客送達 12 個月終止租賃通知書；或
- (b) 等待一年過渡期屆滿，然後向租客送達一個月遷出通知書。

換言之，如業主選擇(a)項，租賃會在 12 個月後終止；如業主選擇(b)項，租賃則會在 13 個月後終止。兩者在時間上相差最多一個月，差距着實不大。正如有些議員指出，要業主計算何時採取行動才對自己最為有利，或會令部分業主不勝其煩。

7. 為求簡化，**我們建議撤銷上述一年時限，把有關安排定為不設期限的規定**。這樣，在條例草案生效後，現存租賃的業主如有意終止租賃，不論何時，都必須向租客送達 12 個月終止租賃通知書。對於**所有現存租賃**的業主來說，這是**強制**規定。

8. 至於有關容許所有租賃在條例草案生效首年自動享有免被終止的保障的建議，我們已經加以考慮，但不表贊同。這項保障或會導致物色租住樓宇的租客數目驟升，對私人樓宇租賃市場造成壓力。更重要的，是根據這項自動保障建議，業主無須及早表明終止租賃的意向，租客安排搬遷的時間便會甚少。

(B) 送達終止租賃通知書的時間

9. 根據原本的建議，在條例草案生效後，業主可隨時向租客送達 12 個月終止租賃通知書。對業主來說，這項安排或會引起混淆：固定期租賃(**fixed-term tenancy**)的業主可以在租賃仍然生效時向租客送達通知書，但在現行租住權保障制度下根據法例繼續有效的租賃(法

定續存的租賃，statutorily continued tenancy)的業主，則要在租賃期滿後才可以這樣做。為求簡化，**我們建議，業主只許在租賃約滿日期或之後，才可以向租客送達 12 個月終止租賃通知書**。至於沒有約滿日期並在每次期滿時自動重訂的定期租賃(periodic tenancy)，業主要是在條例草案生效之後的首次租賃期屆滿日期或之後，才可以向租客送達終止租賃通知書。

(C) 根據法定理由收回樓宇

10. 根據現行的租住權保障制度，業主可基於某些法定理由，例如自住、重建、租客欠租、租客利用樓宇作不道德／非法用途等，反對(租客提出的)重訂租賃要求。但根據我們原本的建議，業主即使真正有迫切需要盡早收樓(例如自住)，在向租客送達終止租賃通知書後，仍須等待一年。

11. 一如有些議員指出，我們同意這項安排或會對某些業主造成困難。因此，**我們建議，在租賃期滿後，業主如有需要收回樓宇自住(或供其直系親屬居住)，可向審裁處申請即時收樓，而無須向租客送達 12 個月終止租賃通知書**。業主如獲審裁處批准以自住理由提早收樓，必須遵守一些限制，例如在收樓後兩年內不得把單位出租或轉讓。在現行租住權保障制度下，獲批准以自住理由反對租客提出重訂租賃要求的業主，在收樓後亦隨着同樣的限制。

12. 對於以重建為理由的業主，我們不同意豁免 12 個月終止租賃通知規定。重建通常經過漫長的規劃過程，因此，過渡性質的規定應不會對打算重建物業的業主造成任何實際困難。

13. 至於現行租住權保障制度所涵蓋的其他法定理由(例如租客欠租、租客利用樓宇作不道德／非法用途等)，《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 117(3)條已有法定條文訂明，業主可基於這些理由向審裁處申請沒收租賃權。因此，我們無須在建議的過渡安排中為這些情況另訂條文。

14. 有一點應該指出的，就是在租賃期滿後，業主不論是否已經向租客送達 12 個月終止租賃通知書，也可以隨時申請收樓令。收樓令一經作出，便會凌駕業主可能已送達的任何終止租賃通知書。

15. 總括而言，根據上述就原本建議作出的修訂，**在條例草案生效後，現存租賃的業主如有意終止租賃，必須在租賃約滿日期或之後，在擬終止租賃日期前至少 12 個月，向租客送達終止租賃通知書。不過，該名業主不論是否已向租客送達 12 個月終止租賃通知書，也可基於自住理由向審裁處申請即時收樓。**

16. 為求資料完整和方便議員參閱，下文扼要重述上一份資料文件所載建議過渡安排的其他要點：

- (a) 12 個月終止租賃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規定；
- (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 個月終止租賃通知規定；
- (c) 12 個月終止租賃通知規定只適用於現存租賃，對於在條例草案生效後才訂立的租賃並不適用；
- (d) 在 12 個月終止租賃通知書所載的終止日期前，有關租賃將按所有現有條款(包括租金水平)繼續有效。業主與租客雙方可議定調整租金，但經修訂的租賃會視為新的租賃，不受 12 個月終止租賃通知規定規限；
- (e) 任何由 12 個月終止租賃通知規定引致的爭議，將由審裁處裁定；
- (f) 租客可選擇在擬終止租賃日期前至少一個月向業主送達終止租賃通知書，終止租賃；以及
- (g) 這項安排也適用於分租租賃：主租客如有意終止分租租賃，也須向分租客送達 12 個月終止租賃通知書。業主如有意收回整項物業，則須把送達主租客的終止租賃通知書連續三天張貼在有關物業的大門上，以便同時終止根據主租賃訂立的分租租賃。

終止租賃安排

17. 條例草案生效日期後仍然有效的租賃有三類：(a) 固定期租賃

(fixed-term tenancy)(約滿日期在生效日期之後)；(b)法定續存的租賃(statutorily continued tenancy)(在生效日期前已屆滿，但根據現行租住權保障制度規定在法律上繼續有效的固定期租賃)；以及(c)定期租賃(periodic tenancy)。

18. 不論租賃屬何類別，終止租賃安排都會一樣。業主如有意在約滿日期後終止租賃，必須在擬終止租賃日期前至少 12 個月向租客送達終止租賃通知書。假設條例草案在二零零四年六月一日生效，如何根據過渡安排終止各類租賃的示例如下：

(a) 二零零四年六月三十日屆滿的固定期租賃(*fixed-term tenancy*)(生效日期後一個月)

- 業主可在二零零四年六月三十日租賃**屆滿日或之後**，隨時向租客送達 12 個月終止租賃通知書。舉例來說，業主如果有意盡快終止租賃，可在二零零四年六月三十日向租客送達終止租賃通知書，並在二零零五年六月三十日終止租賃。
- 不過，如果業主選擇在二零零四年十一月三十日送達終止租賃通知書，則租賃會在二零零五年十一月三十日終止。在二零零四年七月一日(約滿日期後)至二零零五年十一月三十日(終止租賃通知書生效當日)期間，有關租賃將按所有現有條款(包括租金水平)繼續有效。

(b) 二零零四年四月三十日(生效日期前一個月)屆滿的固定期租賃(即法定續存的租賃(*statutorily continued tenancy*))

- 如果業主和租客沒有在生效日期前展開重訂租賃的程序，有關租賃將根據現行租住權保障制度在法律上繼續有效。在生效日期後，業主可藉向租客送達 12 個月終止租賃通知書而終止租賃。舉例來說，業主可在二零零四年六月三十日(生效日期當日)向租客送達終止租賃通知書，以便在二零零五年六月三十日終止租賃，或在二零零五年八月三十一日向租客送達終止租賃通知書，以便在二零零六年八月三十一日終止租賃。

(c) 二零零四年五月一日生效的雙月定期租賃(*periodic tenancy*)

- 定期租賃沒有約滿日期，每次期滿時便會自動續租。在生效日期後，這類租賃的業主可在目前的租期**屆滿日或之後**，向租客送達 12 個月終止租賃通知書。舉例來說，如果雙月租賃在二零零四年五月一日生效，業主可在二零零四年六月三十日向租客送達終止租賃通知書，以便在二零零五年六月三十日終止租賃。

終止新租賃的安排

19. 如上文所述，在條例草案生效後訂立的租賃，將不受 12 個月終止租賃通知規定規限。因此，這類租賃將根據租賃條款或雙方所議定的方式終止。在沒有合約通知期規定或雙方協定的情況下：

- (a) 固定期租賃將於租賃期屆滿後終止，即因期滿而終止，業主無須向租客送達遷出通知書；以及
- (b) 至於定期租賃，業主必須根據普通法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。

徵詢意見

20. 請議員考慮第 6 至 15 段所載有關過渡安排的修訂。

房屋及規劃地政局
二零零四年三月