

2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會
二零零四年四月二十三日會議討論事項的跟進行動

- (1) 參照普通法就租賃的立約雙方有變更(尤以租客為然)的情況來檢討條例草案第 5(2)條。

當局的回應

正如我們在四月二十三日會議上向議員所述，連租賃的物業業權轉讓，是法例所容許的，而且在香港並非罕見。不過，即使業權有變更，“舊”業主和當時租客之間的租賃，仍然會繼續生效。

2. 為確保當時租客享有過渡安排下所保障的權利不受物業業權變更影響，我們認為，“新”業主必須向現有租客送達過渡性終止通知書，才可終止在生效日期前已存在的租賃。假如“舊”業主已經向當時租客送達上述通知書，該通知書會繼續有效，情況猶如物業業權沒有任何變更一樣。
3. 另一方面，在生效日期或之後，如果“新”業主選擇與當時租客訂立新的租賃，或是現存租賃的任何條款有任何修改，則雙方便不受過渡性終止通知書的規定限制。
4. 普通法也容許租客轉換。除非租賃條款禁止，否則租客可把其租賃權轉讓他人，而無須獲得業主同意。在轉讓後，儘管租賃的立約一方已有變更，但業主與出讓租賃權的租客之間的租賃仍會繼續有效。不過，由於有關的過渡期間規定主要為保障當時租客的權益而設，而新租客是在生效日期或之後才出現，因此，我們認為，過渡性終止通知書的安排，在該等情況下是不適用。

- (2) 請告知由業主親自把過渡性終止租賃通知書放入租客信箱，是否符合條例草案第 5A(4)條的規定，以及是否為其他法例所接受。此外，請考慮把條例草案第 5A(5)(b)條英文版內 “posted for 3 successive days” 的字眼改為 “posted on 3 successive days” 。

當局的回應

根據律政司的意見，把通知書放入收件人信箱的做法，是部分法例所容許的，例如《建築物管理條例》(第 344 章)，但一些有送達通知書規定的法例，並沒有訂明這種送達方法。法律上並沒有規定應該或不應該容許何種送達通知書方法。

2. 我們認為，過渡性終止租賃通知書的送達方式，宜為業主所熟悉的方式送達，《業主與租客(綜合)條例》第 119Y 條已列明這些方式。這些方式同樣適用於送達第 IV 部所載的任何通知書、證明書或其他文件。這項條文一直運作良好，業主在遵守有關規定方面也沒有困難。雖然容許過渡性終止通知書以另外的方式送達會使業主更感方便，但這會增加業主與租客在證明通知書是否已送達的問題上出現爭議的可能性，因此我們不建議這樣做。

3. 另外，我們同意把條例草案第 5A(5)(b)條英文版內 “posted for 3 successive days” 的字眼改為 “posted on 3 successive days” 。