

(譯文)

CB(1)357/03-04(03)

LS/B/34/02-03
2869 9467
2877 5029

傳真函件(2761 7444)

九龍何文田
佛光街33號
房屋及規劃地政局
房屋及規劃地政局局長
(經辦人：房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生)

高先生：

《 2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案 》

本人現正審議上述條例草案，以便就其法律及草擬方面的問題，向議員提供意見。

本人將對條例草案觀察所得各點列於附表，隨函附上，供閣下考慮。

請閣下於2003年6月10日前，提供政府當局的回應，讓本人在擬備向內務委員會提交的報告時，可予考慮。

助理法律顧問

(顧建華)

連附件

副本致：法律顧問

2003年6月2日

m5007

附表

條例草案第5條

在條例草案通過成為法例後，首批受條例草案第5條的保留條文所影響的，將是租賃於指定日期前3個月或指定日期後4個月內屆滿的租客，原因是，《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第119A條只容許租客在不早於現行租賃屆滿前4個月，亦不遲於該租賃屆滿前3個月要求給予新租賃。只有那些租賃將於指定日期前4個月內屆滿的租客，才可要求給予新租賃，並享有多一期免受着令遷出的保障。從這點看來，似乎並非所有租客都獲得同等待遇。請澄清出現此效果是否政府當局的原意。

條例草案第7(4)條

請澄清本法案第7條條文所保留的關乎第V部條文訂明可在土地審裁處展開的法律程序為何。

附表

1. 審裁處的司法管轄權

擬議的《土地審裁處條例》(第17章)第8(10)條的含意並非完全明確。請澄清建議中第(10)款所擬達到的目標為何。

4. 表格

《土地審裁處規則》附表表格7內並未刪除有關“(如申請是根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第53(2)(b)條提出的)”的提述，原因不明，請予以澄清。

5. 署長的一般權力

請澄清公眾索閱根據《差餉條例》蒐集所得資料的權利，應否予以保留。這會有利於業主與租客確定市值租金的水平，並據此就租金達成協議。

6. 估價署長的一般權力

請澄清公眾索閱根據《地租(評估及徵收)條例》蒐集所得資料的權利，應否予以保留。這會有助公眾進行物業交易。

第8、9、16、17、20、21、22、23、24、25、26、27及28項

在所有這些條文中，有關《業主與租客(綜合)條例》第II部第53(4)(a)或(7)(a)條的提述仍然保留，但事實上這些條文已經失效。本部覺得擬議的刪除一是不應作出，或是有關《業主與租客(綜合)條例》第II部條文的提述亦應同時刪除。請作出澄清。

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
房屋及規劃地政局

香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat
Housing, Planning and Lands
Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. : HD(CR) 5/15/231

來函檔號 Your Ref.:

電話 Tel.:2761 5039

傳真 Fax.:2761 7444

香港中環昃臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問
顧建華先生

顧先生：

《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》

2003年6月2日的來信收悉。

現就來信提到的幾點，回應如下：

第5條

第5條旨在以過渡安排的方式，以保留在指定日期前已根據《業主與租客（綜合）條例》（下稱「該條例」）第IV部展開重訂租賃法定程序的租客或業主的權利。建議的過渡安排，是為一些根據該條例第IV部的現有條文由租客發出要求重訂租賃或由業主發出終止租賃的法定通知期限是早於指定日期的租賃而設。

根據你的意見，在此項安排下，似乎並非所有租客均可獲得相同待遇。你希望知道這個效果是否政府的用意。我們認為，如果所有租賃均享有相同待遇，只會延長現有租住權管制的限制，這並不符合我們盡快讓私人租務市場回復自由運作的用意。

第7(4)條

在指定日期前根據《業主與租客（綜合）條例》第122條以送達通知書的方式終止租賃，可能會引起法律程序。這些法律程序可能在指定日期或之前尚未在土地審裁處展開。你要求我們澄清這些法律程序為何。我們現舉例如下：業主根據《業主與租客（綜合）條例》第122條向其租客送達終止租賃通知書，其後，該業主根據《土地審裁處條例》第8(7)條申請收回其處所。

附表一1. 審裁處的司法管轄權

你認為建議的《土地審裁處條例》第8(10)條的涵義不盡清晰。建議的第8(10)條旨在闡明，本條例草案對《業主與租客（綜合）條例》第IV及第V部所作的修訂，會對土地審裁處根據《土地審裁處條例》第8(6)、第8(7)及第8(8)條就該兩部所具有的司法管轄權產生改變。例如，在撤銷租住權管制的條文後，將不會產生業主根據《業主與租客（綜合）條例》第119E條反對重訂租賃的問題，因而無須在土地審裁處進行關乎第119E條的法律程序。由於在《業主與租客（綜合）條例》第IV及第V部涉及很多不同的情況，因此，要詳盡地列出所有可能出現的情況並不切實可行。土地審裁處將會在考慮經修訂的《業主與租客（綜合）條例》內的相關條文後，就個別個案決定其是否仍具有司法管轄權。

附表－4. 表格

你認為《土地審裁處規則》的附表中表格7內對「（如申請是根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第53(2)(b)條提出的）」的提述沒有刪除，原因不明。有關表格7的建議修訂，旨在刪除對第119E(1)(b)條（該條例第IV部）的提述，因為條例草案將會廢除第119E(1)(b)條。保留《業主與租客（綜合）條例》第II部第53(2)(b)條的提述，是因為條例草案並不涉及第II部。此外，儘管第II部已於1998年期滿失效，但憑藉該條例第74B(5)條仍有部分與該條例第II部有關的土地審裁處個案尚未完結。

附表－5. 及6. 署長的一般權力

有關你要求我們澄清，公眾索取根據《差餉條例》及《地租（評估及徵收）條例》所收集資料的權利應否予以保留。目前，若已向土地審裁處提交新租賃的申請，有關的業主或租客可在繳交費用後，向差餉物業估價署署長索取有關相類處所的租金資料。這項安排的目的，是為提供租金資料，以協助在這等情況下的業主和租客解決因重訂租賃而產生的糾紛，或協助他們就其個案作好準備，以供土地審裁處審議。租住權管制的限制一旦撤銷，業主和租客便可按相互協議，自由釐定租賃條款。因此，政府無須再向他們提供租金資料，以作協助。事實上，公眾已能透過商業市場中的各種渠道取得這些租金資料。

附表－第8、第9、第16、第17、第20、第21、第22、第23、第24、第25、第26、第27及第28項

若干條例對《業主與租客（綜合）條例》第IV部第119E(2)及119H(1)(a)條的提述，將會被刪除。你認為一是不作出建議的刪除，否則應一併刪除對該條例第II部第53(4)(a)及第53(7)(a)條

的提述。我們認為無需要刪除這些條例對第II部第53(4)(a)及第53(7)(a)條的提述，因為條例草案並不涉及第II部。此外，正如我們在上文解釋，儘管第II部已於1998年期滿失效，但憑藉該條例第74B(5)條仍有部分與第II部有關的土地審裁處個案尚未完結。

希望上述資料對你有用。如需再作澄清，請與本人聯絡。

房屋及規劃地政局局長

(高國耀 代行)

副本分送：

律政司司長

(經辦人： 蘇翠薇女士
韋立新先生
朱映紅女士)

差餉物業估價署署長 (經辦人： 陳國藩先生)

2003年6月10日

(譯文)

LS/B/34/02-03
2869 9467
2877 5029

傳真函件(2761 7444)

九龍何文田
佛光街33號
房屋及規劃地政局
房屋及規劃地政局局長
(經辦人：房屋署助理署長(私營房屋)
高國耀先生)

高先生：

《 2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案 》

閣下2003年6月10日的來函收悉。

除下列事項外，本人在現階段不擬再跟進上次敝函所提的其他事項：——

審裁處的司法管轄權

本人同意，在每宗案件中，有關條例的適用情況，最終要由審裁處決定。然而，這並不表示，在取消租住權保障制度後，當局不能在法例第17章第8條的修訂建議中，就審裁處的司法管轄權作出一般的原則聲明。舉例而言，對於一份租賃合約因時間期滿而終結，而業主打算收回物業，若能清楚表明審裁處在此情況下會否具有司法管轄權，會非常有用。

此外，本人察悉，若依建議刪除法例第7章第144條第6(a)及7(a)款，會導致該條第6(b)及7(b)款中“該生效日期”一詞的意思含糊不清。請閣下研究是否有需要作出相應修訂。

請閣下於法案委員會首次會議舉行前，提供政府當局的回應。

助理法律顧問

(顧建華)

副本致：法律顧問

2003年9月5日
m5006

政府總部
房屋及規劃地政局

香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat
Housing, Planning and Lands
Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CR) 5/15/231

來函檔號 Your Ref.: LS/B/34/02-03

電話 Tel.: 2761 5039

傳真 Fax.: 2761 7444

香港中環昃臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問
顧建華先生

顧先生：

《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》

2003年9月5日的來信收悉。現就來信提到的兩點，回應如下：

土地審裁處的司法管轄權－附表一第1項

你認為第17章第8條的建議修訂應就土地審裁處司法管轄權的原則作出若干概括陳述。你亦建議應清楚列明，土地審裁處是否有司法管轄權，審理那些合約下的租賃已屆滿，而業主尋求收回管有的個案。

現時土地審裁處的司法管轄權，並不涵蓋租賃因期滿而終止以致業主可收回管有處所的情況。這類情況過往不會出現，因為該條例第IV及V部的通知書規定，已使這類情況不會發生。在撤銷第IV及V部後，倘租客在租賃期滿後拒絕遷出，業主很有可能需要尋求收回管有。理論上，這類個案可在一般法庭審理。

然而，考慮到土地審裁處已由現行條文賦予權力，在其他例如因沒收或退租而終止租賃的情況下，可頒令收回管有，由土地審裁處處理就期滿的租賃的收回管有要求，亦顯得合乎情理。我們會與有關方面進一步探討這項建議，並會把結果向法案委員會報告。

由14條的建議刪除所引起的句法問題

第14條是對第7章的相應修訂，目的是修訂該條例第144條，將該條文之下的第6(a)及7(a)條廢除。該兩條款說明，在2002年對第119F(4)條所作的修訂（重建賠償金新的計算公式），將適用於修訂生效當日或之後的個案。

你認為刪除這兩條款，會使第6(b)及7(b)條內相互參照的字詞的意思變得模糊。這些字詞包括：

- (a) 「該生效日期」，即指第6(a)及7(a)條所提及2002年的修訂生效日期，及
- (b) 分別在第6(b)及7(b)條內的「該項反對」及「該申請」，即指第6(a)及7(a)條所提及按照《土地審裁處規則》第69條提出的反對或申請。

我們同意你的見解，並會在稍後提出全體委員會審議階段修正案，以適當修訂第6(b)及7(b)條，消除模糊之處。

再次謝謝你對條例草案所提出的意見。

房屋及規劃地政局局長

（高國耀 代行）

2003年11月18日