

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

**委員會審議階段**

由楊孝華議員動議的修正案

條次

建議修正案

5

(a) 在第(1)款中 —

(i) 刪去所有“指定日期”而代以“生效日期”；

(ii) 刪去“之前已存在的屬”而代以“的前一天屬存在的”。

(b) 刪去第(2)款而代以 —

“(2) 就在生效日期的前一天屬存在的第 IV 部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根據主體條例第 119 條就該租賃發出的通知書，亦無根據主體條例第 119A 條就該租賃提出的要求，則除第(2B)及(2C)款另有規定外，該租賃自生效日期起只可藉第 5A 條所規定的過渡性終止通知書終止。”。

(C)加入 —

“(2A) 第(1)(c)及(d)款所指的“該租賃”一詞並不包括任何在生效日期當日或之後依據第 IV 部授予的新租賃。

(2B) 第(2)款中有關於租賃的過渡性終止通知書的規定以及任何已就某租賃發出的過渡性終止通知書，在下述情況下停止適用 —

(a) 該租賃的立約各方在生效日期當日或之後 —

- (i) 就終止租賃通知書的不同期限達成協定；或
  - (ii) 更改該租賃的任何其他條款；或
  - (b) 在生效日期當日或之後該租賃轉讓予新租客。
- (2C) 第(2)款並不影響 —
- (a) 第 5B(1)條(關乎作出收回管有命令)；
  - (b) 賦予業主的任何沒收租賃權的權利；
  - (c) 賦予租客的任何退回租賃或提前終止租賃的權利。
- (2D) (a) 本部所提供的利益與保障，對屬於本部適用的任何租賃而言，亦給予租客去世時與其同住的妻子、丈夫、母親、父親、或超過 18 歲的姊妹、兄弟、女兒或兒子；同時，就本部而言，提述租客時(本款除外)，須當作已包括提述該妻子、丈夫、母親、父親、姊妹、兄弟、女兒或兒子在內。
- (b) (a)段所述的人，在同一時間只可以有一人有權獲得此等利益與保障；如各人未能達成協議，則審裁處須按其覺得公正及公平的理由指定一人。

(c) 本部所提供的利益與保障，不得給予去世的租客的遺產代理人，而即使有任何遺囑或有任何無遺囑繼承法的規定，亦不得給予(a)段所述有權獲得這些利益或保障的人以外的任何人。

(2E) 任何若非因第(2)款中有關於過渡性終止通知書的規定本應已終止的租賃，自生效日期起，除第 5B 條另有規定外，須按原租賃的租金及原租賃內對按月租賃屬適當的契諾、條件及其他條款繼續有效，直至該租賃被該通知書終止為止。”。

(d) 在第(3)款中 —

- (i) 刪去 “指定日期” 而代以 “生效日期” ；
- (ii) 刪去 “that day” 而代以 “that date” 。

(e) 在第(4)款中 —

- (i) 刪去 “指定日期” 而代以 “生效日期” ；
- (ii) 刪去 “that day” 而代以 “that date” 。

(f) 在第(5)款中 —

- (i) 刪去兩度出現的 “指定日期” 而代以 “生效日期” ；
- (ii) 刪去 “that day” 而代以 “that date” 。

(g) 在第(6)款中，刪去 “指定日期” 而代以 “生效日期” 。

新條文

在緊接第 3 部之前加入 —

#### **“5A. 過渡性終止通知書**

(1) 就第 5(2)條而言，“過渡性終止通知書”(transitional termination notice)指按照本條在生效日期當日或之後送達的終止租賃通知書。

(2) 過渡性終止通知書必須在其生效日之前 —

(a) 如屬應課差餉租值不超過\$36,000 的處所的租賃，不少於 36 個月前由業主送達，而在其他情況下，不少於 12 個月前由業主送達；

(b) 不少於 1 個月前由租客送達。

(3) 過渡性終止通知書可在生效日期當日或之後的任何時間送達，但 —

(a) 就於生效日期的前一天屬存在的固定租期租賃而言，該通知書不得在該租期的最後一日前送達；

(b) 就於生效日期的前一天屬存在的定期租賃而言，如生效日期是在該租賃的某段未屆滿租賃期內，該通知書不得在該租賃期的最後一日前送達。

(4) 過渡性終止通知書可用主體條例第 119Y(1) 條指明的任何方法送達，而該條第(2)款適用於該項送達。

(5) 凡過渡性終止通知書已送達租客，如 —

(a) 該通知書採用中文及英文；及

(b) 該通知書已接續 3 天張貼在受影響處所的大門或主要入口處，

則該通知書即具有一併終止在該通知書關乎的租賃之下所產生的分租租賃的效力。

(6) 在不抵觸第 5(2B)條的情況下，按照本條就某租賃妥為送達的過渡性終止通知書，須按其條款具有效力，即使有以下情況亦然 —

(a) 業主更換並無造成新租賃；

(b) 有任何關於給予終止租賃通知的明訂或隱含條文(但不得抵觸第 5(2C)(c)條關乎提前終止租賃的規定)；或

- (c) 有任何其他關於終止租賃通知於何日期生效的法律規則。
  
- (7) 就第(2)(a)款而言，處所的應課差餉租值-
  - (a)(如處所為列於根據<<差餉條例>>(第116章)第13條在2004年3月公佈的差餉估價冊內)，指該冊內所載明的應課差餉租值；
  - (b)(如屬其他情況)指差餉物業估價署署長所證明的應課差餉租值，而該租值乃假設處所如已包括在(a)段所提述的估價冊內，應在該冊內載明的應課差餉租值。
- (8) 就第(7)款而言，凡處所的任何部份已予出租或分租-
  - (a)"處所"-
  - (i)就租客而言，指有關租賃的標的但不屬分租租賃的標的之處所部份；
  - (ii)就分租租客而言，指有關分租租賃的標的但不屬任何其他分租租賃的標的之處所部份；
  - (b)出租或分租處所部份的應課差餉租值，指差餉估價署署長證明歸於該部份的有關處所應課差餉租值的款額。

## 5B. 其他過渡性條文

- (1) 在第5(2E)條描述的租賃持續期間，如該租賃所關乎的處所的業主提出申請，而審裁處信納該業主合理地需要該處所或其任何部分，以供他自己、其父親、母親、兒子或女兒(兒子或女兒年齡滿18歲)佔用作住所，則即使並無過渡性終止通知書就該處所送達，或已送達的過渡性終止通知書並未屆滿，審裁處仍可應該申請作出收回對該處所或該部分的管有的命令。
- (2) 在下述情況下，審裁處不得根據第(1)款作出收回管有命令 —
  - (a) 就租賃而言，租客令審裁處信納在該個案的整體情況下，作出該命令顯然不會屬公正及公平；或

(b) 就分租租賃而言，審裁處信納在該個案的整體情況(包括主租客或分租客是否可獲得其他宿處)下，作出該命令會比拒絕作出該命令造成較大困境。

(3) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令 —

(a) 審裁處必須指明它信納有需要佔用有關處所或其有關部分的人的姓名；

(b) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的 24 個月期間，業主除將有關處所或其有關部分供根據(a)段指明的人作住所用途外，不得將該處所或該部分作或容許將該處所或該部分作其他用途；

(c) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的 24 個月期間，業主不得 —

(i) 將有關處所或其任何部分出租；或

(ii) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有。

(4) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令，審裁處可特准業主 —

(a) 將有關處所或其任何部分出租；

(b) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有；或

(c) 將有關處所或其任何部分用於或容許將有關處所或其任何部分用於根據第(3)(a)款指明的人的住所以外的其他用途。

(5) 審裁處在根據第(4)款特准出租時，必須指明出租有關處所或其有關部分的條款，包括租金在內，而租金不得多於最後管有該處所或該部分的租客應繳付的租金。

(6) 在不影響第(8)款的規定下，業主如違反第(3)(b)或(c)款，即屬犯罪，循公訴程序定罪後 —

(a) 可處罰款\$500,000；

(b) 如屬第二次或其後再被定罪，可加處監禁 12 個月；

(c) 在上述任何一種情況下，均可被沒收一筆不超過以下數額的款項 —

(i) (如屬違反第(3)(c)款的情況)相等於按有關處所在未經審裁處特准下出租所得的租金額計算的 2 年租金的款項；或

(ii) (如屬違反第(3)(c)款的情況)相等於在違反規定當日，有關處所在空置情況下的市值與該處所在前租客管有的情況下的市值兩者之間的差額。

(7) 法院就第(6)款所訂的罪行對業主判處刑罰時，除可根據該款判罰外，更可在聆聽前租客及業主的陳述後，根據第(8)款作出命令。

(8) 如 —

(a) 業主根據第(1)款提出要求批予收回管有命令的申請，而其後有情況令審裁處覺得該申請得以成功是因為業主對具關鍵性的事實的失實陳述或隱瞞該等事實；或

(b) 業主被證明曾在違反第(3)(b)或(c)款的情況下行事，

則審裁處或第(7)款提述的法院(視屬何情況而定)可命令業主付給前租客一筆審裁處或法院認為適當的款項，以賠償該租客因該申請而蒙受的損害或損失。

(9) 處所或其部分的出租、轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，不得僅因違反第(3)(b)或(c)款而屬無效、可使無效或不能強制執行。

(10) 依據第(1)款獲批予收回管有命令的業主，須推定為對該命令的作出、該命令的條款以及租客或分租客就交回空置情況下的管有所給予的同意，均屬知情，直至相反證明成立為止。

(11) 就第(1)款而言 —

“其父親、母親、兒子或女兒” (his father, his mother or any son or daughter of his)包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主的父親、母親、兒子或女兒，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意；

“業主” (landlord)包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意。”。