

2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會

二零零四年一月九日會議討論事項的跟進事宜

(5) 要求當局在二零零四年一月二十九日前提供文件，說明在撤銷租住權管制後可否進一步簡化收樓程序。

回覆

一如本局先前就法案委員會十一月二十日第一次會議討論事項的跟進事宜給議員的回覆所述，撤銷租住權管制後，租約會在期滿時終止。假如沒有訂立新租約而租客拒絕遷出，業主可向土地審裁處申請收樓令。擬議的收樓程序，與目前根據《業主與租客(綜合)條例》所載法定理由(例如因租客改動單位結構而沒收租賃權)終止租賃的收樓程序(下稱“現行收樓程序”)相似，需時75或82天，視乎租客是否就業主的申請提交反對通知書而定(見附件)。

2. 一如我們在上次回覆中所述，擬議的收樓程序大致可分為三個階段：

- (a) 申請階段：業主向土地審裁處提交申請，租客可於 14 天內提出反對。如租客提出反對，有關申請會排期由法庭聆訊(如租客不提出反對，則業主可向法庭申請在一方欠缺行動的情況下作出的判決)；
- (b) 處理階段：經法庭聆訊並頒布收樓令後，業主須向租客張貼法庭頒布命令的通知書。假如租客未能在通知書指定的時間內遷出，業主可向法庭申請發出管有令狀，然後把令狀送交執達主任辦事處執行；
- (c) 執行階段：業主與執達主任辦事處約定執行令狀的安排。

3. 擬議的收樓程序所涉及的上述步驟，適用於租約期滿(租住權管制撤銷後)的情況，這些步驟與現行收樓程序大致相同。就精簡有關程序的可能性的問題，2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會已作出詳細討論。其後，一些程序上的改善措施已經落實，然而，再進一步精簡程序卻可能對法庭的資源造成影響，所以並不可行。有關問題已交由立

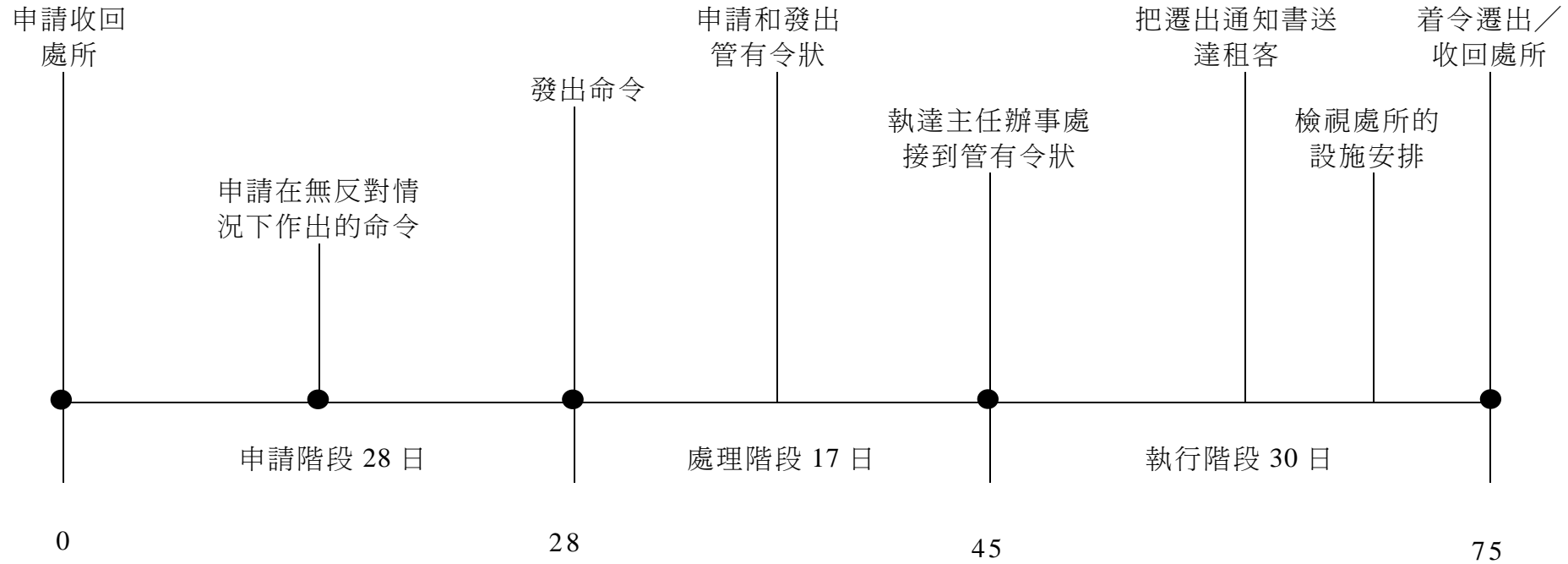
法會司法及法律事務委員會討論。視乎委員會的討論結果，對現行程序採取的進一步改善措施，可能同樣適用於租約期滿的擬議收樓程序。

4. 此外，有意見認為租約期滿有別於沒收租賃權，因為在租約期滿的情況下，租客應該已沒有合法理據繼續在有關單位居住。換言之，租客並無不遷出的合理理由。有見及此，我們考慮過可否把容許租客在14天通知期內就業主的收樓申請(在申請階段)提出反對的規定取消。然而，根據律政司的意見，這項建議措施會剝奪租客向法庭陳情的機會，因而可能引起違反《香港人權法案》第十條所載公正審問規定的問題。

5. 因此，我們現正研究14天通知期可否縮短而非廢除，並正徵詢司法機構政務長和律政司。縮短通知期的建議一方面顧及租客明顯地沒有合法繼續在有關單位居住的理由這一點，另一方面也讓租客有機會提出反對(如他有充分理由)。我們會盡快把研究結果告知議員。

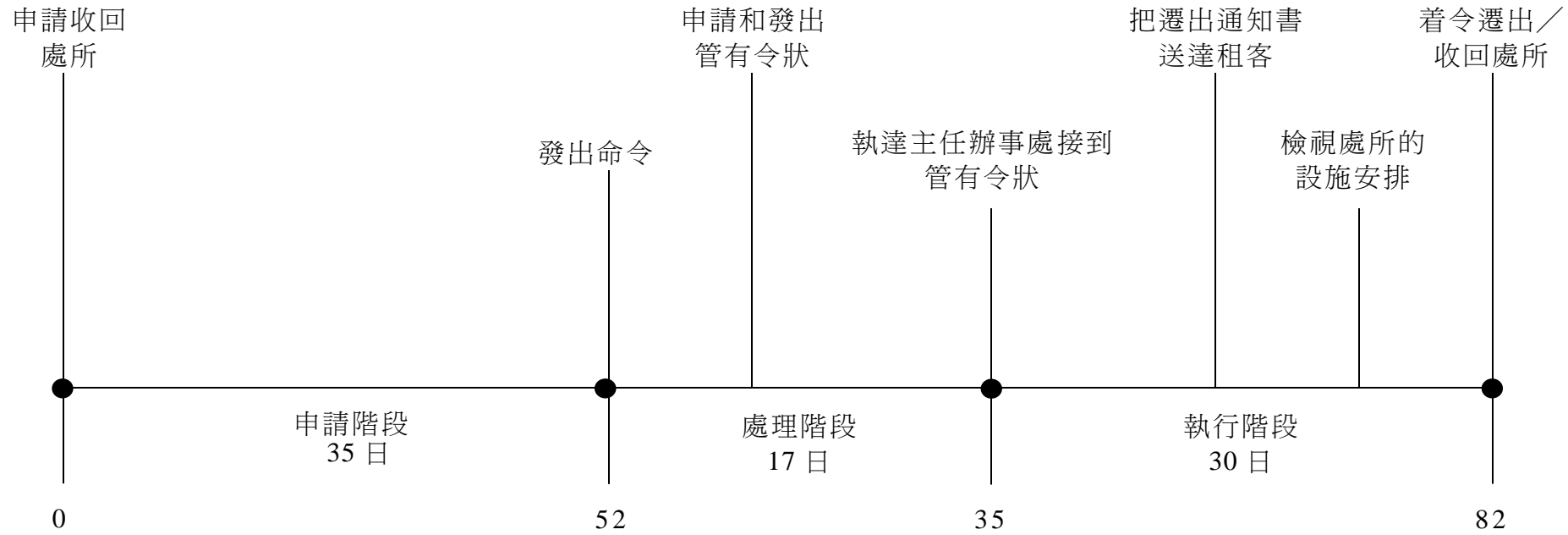
* * * * *

時間表
租賃期滿時收回處所而無人提交反對通知書



- 註：
1. 以上示例是一個需時 75 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 28 日，但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：
1. 以上示例是一個需時 82 日的簡單個案，收回處所命令由申請至發出需時約 35 日，但同一程序可能需時更久，視乎個案的情況而定。