

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2154/03-04號文件

檔 號：CB1/BC/15/02

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會的商議工作。

背景

2. 《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(“該條例”)於1973年制定，旨在綜合以前各項與業主與租客事宜、租賃的保障與終止，以及租金的管制與追收有關的法例。

條例草案

3. 《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》旨在——
(a) 撤銷該條例第IV部有關住宅租賃租住權保障的條文；及
(b) 撤銷該條例第V部有關終止非住宅租賃的最短通知期限。

法案委員會

4. 在2003年6月13日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，負責研究本條例草案。法案委員會由余若薇議員擔任主席，曾先後舉行13次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。除與政府當局研究條例草案外，法案委員會亦曾邀請各關注團體提出意見，共有19個團體／個別人士曾向法案委員會提交意見書及／或口頭陳述意見。該等團體／個別人士的名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

住宅租賃的租住權保障

5. 租住權保障在1981年引入，當時正值房屋嚴重短缺，續約租金大幅攀升。根據該條例第IV部的租住權保障條文，如租客希望續約並願意繳交當前的市值租金，業主必須同意重訂租賃。業主只可基於該條例訂明的某些法定理由(例如租客欠租或業主需要收回物業自住或重建)，拒絕重訂租賃。

6. 租客如想續訂租賃，必須向業主送達重訂租賃通知書，而送達時間必須在通知書上所註明的新租賃生效日期前的4個月內，但不遲於3個月前。業主如不想重訂租賃，則必須向租客送達終止租賃通知書，而送達時間必須於其在通知書上所註明的終止租賃日期前的4個月內，但不遲於3個月前。假如業主不主動採取終止租賃行動，租賃將自動續訂。

7. 據政府當局所述，這些限制使物業投資者卻步，令他們不願出租住宅物業，亦妨礙私人租務市場自由運作。撤銷這些限制，會有助私人租務市場恢復自由運作，鼓勵更多住宅物業持有人將物業出租，因為他們知道他們可在租約期滿時收回物業。撤銷租住權保障也可能令負資產業主較易徵得其按揭銀行同意將住宅物業出租，因為若按揭還款出現拖欠問題，銀行可在租約期滿後出售沒有附帶租約的物業。對負資產業主來說，租金的收入可以幫助他們紓緩經濟困難。

8. 條例草案建議在房屋及規劃地政局局長指定的日期，撤銷現有租住權保障的限制，而在該日期後，租住權保障的條文將不再適用於任何租賃，但在以下緊接指定日期前業已訂立的租賃則除外——

- (a) 在指定生效日期前，業主已就有關租賃向租客送達終止租賃通知書。租客如能成功反對業主終止租賃，將有權續訂租賃一次；或
- (b) 在指定生效日期前，租客已就有關租賃向業主送達重訂租賃通知書。如這要求獲得接納，租客將有權續訂租賃一次。

9. 有委員關注到，撤銷租住權保障的建議或會推高私人市場的租金，對租客造成不良影響，當中單身長者、板間房及床位寓所的租客及長期病患者等低下階層人士，由於他們難以另覓適當居所，所受影響尤為嚴重。為盡量減輕建議對應課差餉租值較低的單位(低收入住戶主要居於此類單位)的影響，部分委員認為，當局應考慮以某個應課差餉租值為分界線，保留對低於該租值的單位的租住權保障。

10. 政府當局解釋，租住權保障在1981年引入，以保障租客免受無良業主迫遷，讓租客有權以當前的市值租金續訂租賃。當時正值住宅單位嚴重短缺，租客的議價能力薄弱，這項措施確有助保障他們的

權益，但另一方面，這項措施卻窒礙私人租賃市場的自由運作，減低了投資者出租物業的意欲。鑑於現時情況已有改變，樓宇供應充裕而租金大減，政府當局認為這類保障已不合時宜。資料顯示，過去數年，私營房屋總存量一直穩步增加，截至2002年年底，單位數量已約有100萬個。在這些單位當中，約有74 000個是空置的。2002年及2003年9月的平均租金，與1997年10月的高峰相比，已分別下跌了約40%及49%。為評估撤銷租住權保障對低收入階層的影響，差餉物業估價署於2003年第二季進行了抽樣調查，對象為居於共住單位的租客。調查發現，有共住單位的樓宇的空置率為23.6%，顯示這類單位在市場上供應並不缺乏。調查亦發現，在480個受訪者中，有72%在同一住所居住少於兩年，約86%則居住少於4年。由此可見，這些租客大都沒有行使現有的租住保障權。因此，政府當局認為現時是一次過撤銷租住權保障的適當時機。

撤銷租住權保障的過渡安排

11. 由於在修訂條例(條例草案通過成為法例後)生效後，住宅租賃不再受法例保障，委員關注到，若原定的租賃期已屆滿，但租賃在現行的租住權保障機制下在法律上繼續有效，又或租賃期會於修訂條例生效後4個月內屆滿，租客為免遭業主迫遷，他們或會利用現行的租賃重訂機制，在修訂條例生效前向土地審裁處申請訂立新租賃。這會大大加重土地審裁處的工作量，令目前處理申請所需時間延長，造成個案嚴重積壓。

12. 鑑於委員提出關注，政府當局建議在條例草案中加入一項條文，訂明在修訂條例生效後，所有現存租賃的業主必須在租賃原定的租賃期屆滿後，在擬終止租賃的日期前不少於12個月，向租客送達終止租賃通知書。在該段期間，租賃會按現有條款繼續生效，直至通知書上註明的日期為止。這12個月終止通知規定，將凌駕於業主與租客雙方在修訂條例生效前議定的任何通知期。然而，在修訂條例生效後，由雙方議定的任何通知期，將凌駕於此項12個月終止通知規定。作為過渡安排，12個月終止通知規定只適用於現存租賃，但並不適用於在修訂條例生效後才訂立的租賃；同時，此項終止通知的規定在修訂條例生效後只會施行一年。任何由12個月終止通知規定引致的爭議，將由土地審裁處裁定。租客亦可藉向業主送達終止租賃通知書終止租賃，但通知書須在不少於租賃終止日期前一個月送達。

13. 政府當局表示，這擬議安排可確保所有現有租客在法定保障撤銷後，仍可在有關物業單位多住至少12個月，因而可大大減少租客急於在修訂條例生效前往土地審裁處申請訂立新租賃的需要。12個月終止通知規定也可確保租客有充分時間另覓居所。建議的過渡安排也適用於分租租賃。主租客若要終止分租租賃，須向分租客送達12個月終止租賃通知書。若是業主要收回整項物業，他須把送達主租客的終止租賃通知書張貼在受影響物業的大門或入口，以同時終止主租賃下所訂立的任何分租租賃。在制訂此過渡安排後，當局建議修訂條例將在憲報刊登的日期生效，而非按原來計劃於另外指定的日期生效。

14. 委員雖然同意擬議安排會有助避免在修訂條例生效前向土地審裁處遞交的訂立新租賃申請大增的可能情況，但他們關注到，有關的建議相當複雜，因為業主須考慮在修訂條例生效後立刻向租客送達12個月終止租賃通知書，還是待一年過渡期滿後送達一個月的遷出通知書，才符合其最佳利益。此外，即使業主確有緊急需要收回物業(例如作自住之用)，仍須按照規定在送達終止租賃通知書後等候一年，才可收回物業。就此，委員要求政府當局考慮容許所有租賃在修訂條例生效後自動獲得保障，免被終止一年，讓業主可無須預先送達通知書。當局亦應給予業主另一選擇，讓其可向土地審裁處以法定理由申請收回樓宇，而無須待12個月期滿後才收回。

15. 政府當局關注到，如實行訂立自動保障的建議，業主將無須預先給予通知，以致租客只有很少時間作遷居安排。所有租賃於同日(即修訂條例生效後一年)屆滿，可能會導致急需另覓租住居所的租客數目遽增，對私人租務市場造成壓力。為解決委員關注的問題，政府當局建議簡化過渡安排，撤銷上述的一年時限，把有關安排定為不設期限的規定。根據經修訂的安排，業主若希望終止現存租賃，必須在租賃約滿當日或之後，在其擬終止租賃的日期前不少於12個月，向租客送達過渡性終止通知書。至於沒有約滿日期並在每次期滿時自動重訂的定期租賃，業主可在修訂條例生效後的首次租賃期屆滿當日或之後，送達12個月的過渡性終止通知書。另一方面，租客將可在其擬終止租賃的日期前不少於一個月，向業主送達過渡性終止通知書，以終止租賃。至於在修訂條例生效後才簽訂的租賃，則不受此過渡安排制約。

16. 政府當局亦同意，原來要求業主在送達終止租賃通知書後須等候12個月的建議，可能會對須收回物業自住或供其直系家屬居住的業主構成困難。當局建議，在租賃期滿後，業主如有需要收回物業自住，不論有否向租客送達過渡性終止通知書，均可向土地審裁處申請即時收樓。然而，業主在收回物業後，兩年內不得將之出租或轉讓。

17. 至於基於其他法定理由收回樓宇的情況，政府當局認為，業主若收回樓宇作重建用途，不應獲豁免遵守送達過渡性終止通知書的規定。由於重建通常須經過頗長的過程，對於計劃重建物業的業主，此項過渡安排應不會構成真正困難。此外，該條例已有條文訂明，業主可基於租客欠租、利用樓宇作不道德／非法用途等理由，向土地審裁處申請沒收租賃權，因此無須在建議的過渡安排中為這些情況另訂條文。

18. 有委員關注到過渡安排對租客死亡情況的適用問題。政府當局表示，該條例現時有條文處理租客死亡對租賃引起的事項。當局將會動議委員會審議階段修正案，將這些條文列為條例草案的保留條文。概括而言，租賃所提供的任何利益與保障，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歲的女兒或兒子。鑑於近年來社會關係的轉變，部分委員認為，當局應考慮將有關保障的範圍延伸至包括租客去世時與其同住的兄弟姊妹、個人代表或任何人。就此，涂謹申議員表示會提出委員會審議階段修正案，將保障範圍延伸

至包括在租客去世時與其同住的任何人，李華明議員會提出修正案將範圍延伸至包括在租客去世時與其同住的兄弟姊妹，而何俊仁議員則會提出修正案將範圍延伸至包括在租客去世時與其同住的兄弟姊妹或個人代表。政府當局經考慮委員的意見及其他法例的同類條文後，同意將保障範圍延伸至包括租客的兄弟姊妹。政府當局並會提出委員會審議階段修正案，以落實過渡性終止通知書的安排。

保留部分租住權保障

19. 何俊仁議員雖然不反對放寬租住權保障，但他告知法案委員會，民主黨的議員並不同意一次過撤銷租住權保障的建議，認為低下階層過去30年一直受到租住權保障條文所保障，免被業主迫遷，如一次過予以撤銷，實在過急。何議員會為此提出委員會審議階段修正案，以保留對應課差餉租值6萬元以下物業單位的租住權保障。有意見質疑，將擬議分界線定於6萬元應課差餉租值的水平有何基礎依據。亦有意見關注到，擬議修正案會對低租值樓宇的業主並不公平。何俊仁議員承認該分界線是權宜定出，因為民主黨議員對擬議的應課差餉租值分界線意見分歧。當局可於此分界線實施兩三年後，考慮對分界線作出檢討。

20. 法案委員會察悉，政府當局強烈反對何議員的委員會審議階段修正案。政府當局表示，該擬議審議階段修正案會嚴重妨礙政府達致盡量減少對市場的干預，全面恢復租務市場自由運作的政策目標。若以6萬元應課差餉租值為分界線，現時已租出的24萬個物業單位中，據估計約有半數將不受條例草案規管。換言之，儘管現有的租住權保障機制已沒有繼續實施的理據，私人租務市場中仍有半數物業受該機制所規管。更重要的是，有關建議對應課差餉租值較低物業單位的業主極不公平，而這些業主通常都並不富裕。把照顧貧困者住屋需要的政府責任，加諸他們身上實在於理不合。再者，有關建議一方面恢復高值物業市場的業主在租賃期滿時轉換租客的自由，另一方面卻繼續剝奪較低租值單位的業主這方面的自由，這實有欠公允。況且，並無證據顯示，承租應課差餉租值低於6萬元的物業單位的租客，特別需要租住權保障。根據差餉物業估價署的資料，涉及應課差餉租值低於6萬元的出租物業中，約有89%的租賃期少於4年，當中有69%的租賃只維持一個為期兩年的租期或更短時間。由此可見，很多租客並非十分依賴租住權保障。

21. 政府當局表示，若有租客因租賃期滿物業被收回而難以另覓居所，社會上已為這類租客設有全面的安全網，為他們提供住屋協助。有關詳情載於**附錄III**。此外，有關的過渡安排實已保證所有現有租客在修訂條例生效後至少一年內，仍可享有租住權保障。此安排應能給予租客充裕時間去適應新機制，並在有需要時另覓居所。既有安全網及有關的過渡安排，實無需要局部保留租住權保障機制。與此同時，在條例草案開始實施時將應課差餉租值的分界線定於6萬元，會帶來一連串的執行問題。舉例而言，對於在條例草案生效前並未作差餉評估的新樓宇，或豁免差餉評估的物業，其業主及租客均無從得知有關物

業在條例草案生效當日的應課差餉租值，他們須申請應課差餉租值評估。此外，由於差餉評估是以整個物業單位來估值，部分出租及分租的物業單位因應課差餉租值亦未有確實計算，而須面對相同問題。這樣會令應課差餉租值評估的需求大增，但《差餉條例》(第116章)中並無條文訂明業主及租客可基於這些情況，就應課差餉租值的評估提出爭議。

22. 儘管政府當局提出反對，何俊仁議員仍認為有必要提出其擬議委員會審議階段修正案，以保障居於應課差餉租值較低物業單位的租客的權益。不過，他認同有需要在擬議修正案中加入更多條文，以顧及部分出租及分租單位的情況。

23. 田北俊議員表示，何議員建議的應課差餉租值分界線定得過高，以致有半數的物業單位不受條例草案規管。然而，他同意應加強對應課差餉租值較低物業單位的租客的保障。就此，田議員表示，自由黨的議員將動議委員會審議階段修正案，以保留應課差餉租值為36,000元以下物業單位的租住權保障，為期3年，之後便完全撤銷租住權保障限制。

24. 法案委員會察悉，政府當局反對此建議。據政府當局所述，沒有妥善的過渡安排，該建議只會為居於應課差餉租值在分界線以下的物業單位的租客，造成不明朗因素及困難。業主將無須通知租客其有意收回物業。在3年的寬限期結束後，若租客的租賃期滿，業主只須送達一個月的通知，便可迫使租客遷出。因此，租客或須在短暫的通知期內遷出另尋居所。田議員其後表示，自由黨的議員會修改其委員會審議階段修正案，將業主送達過渡性終止通知書的通知期，由12個月延長至36個月。

收樓程序

25. 收樓過程冗長，一直是委員關注的問題。法案委員會察悉，該條例於2002年經修訂後，收樓程序所需的時間已減短了21天。委員曾研究在撤銷租住權保障後，收樓程序可否進一步簡化。政府當局同意，與沒收租賃權的情況不同，當租住權保障機制撤銷後，租客在租約期滿時，應沒有理由不遷走。當局經諮詢有關部門後，現建議把租客就業主的申請提交反對通知書的“反對期”，由14天減至7天。政府當局將為此動議委員會審議階段修正案。當局亦告知委員，在司法機構政務長推行業務重整程序措施後，執達主任執行管有令狀所需的平均時間，亦已由30天縮短至25天。因此，視乎租客有否就業主的申請提交反對通知書，建議中就已期滿租賃作出的收樓程序，將需時63天至70天。

26. 法庭在申請階段需時11天，而在處理階段又另需10天時間，才能在沒有反對的情況下發出收樓令，有委員質疑整個過程(尤其是在租客並無提出反對的情況下)所需的時間為何如此冗長。司法機構政務長解釋，提交反對通知書的時限屆滿後，申請人可根據《土地審裁處規則》第15條提出申請，請求法庭在無反對的情況下作出判決。申請

人須呈交一份附有支持證據的申請表。有關證據包括租約、欠租詳情、徵收差餉通知書及管理費單據等。土地審裁處登記處人員在收到申請表後，會查看租客是否確實從未提交反對通知書，核對所提交的證據，並同時核實原訴申請書是否已經送達對方。當一切文件備妥後，有關檔案便會送交副司法常務官作最後核對批註。其後，申請人會獲告知土地審裁處已在租客無反對的情況下作出命令。現時，在沒有反對的情況下作出判決的收樓案件數目約相當於經聆訊處理的收樓案件數目的8倍，而實際的處理時間平均約為10天。當局正致力進一步重整工序，並重新調配土地審裁處的內部人手，以期不久便可改善有關情況。如案件量保持穩定，平均處理時間可望由11天縮短至7天。

27. 司法機構政務處又表示，申請人在履行《實務指示》第16.4項的規定後，可向土地審裁處提交申請，請求准予發出管有令狀。此項申請會先由土地審裁處法官的書記處理。他們既須翻查有關檔案以確定法庭並無發出任何擋置執行的命令，亦須核對申請書上的資料。核査完成後，申請人的檔案便會呈交土地審裁處法官。若法官信納申請合乎規定，便會給予許可。其後，土地審裁處會以書面告知申請人法庭已給予許可。此時，申請人便須繳交執行命令的按金，這些手續均在處理階段的其中10天內進行。在申請人支付按金後，管有令狀就會發出，而土地審裁處亦會將經簽署的令狀送交執達主任執行。由於此階段涉及多項步驟，故未必有可縮短處理時間的餘地。

28. 法案委員會在商議過程中察悉，土地審裁處已由2004年1月起調整其排期方法，以期優先處理收樓案件。經調整後，現時土地審裁處每星期至少有一天撥出一個法庭來專責處理收樓案件，聆訊以過堂方式進行。土地審裁處會將大量案件(約15至20宗)排期，簡單的案件可即日審結。較複雜的案件會押後，按照正常的排期時間審理。預計有80%的案件是簡單直接案件，而非較複雜的案件。

29. 委員雖然對新安排表示歡迎，但認為土地審裁處可考慮每天早上撥出數小時而非一星期只撥出一天，用作審理收樓案件，藉以進一步加快收樓程序。政府當局表示，實際上，土地審裁處正在某程度上將此概念付諸實行，如法庭排期表上其他日子有任何時段空出，收樓案件均可排期在該等時段進行過堂聆訊。

受重建影響的住宅租客的補償

30. 委員察悉，條例草案除撤銷租住權保障外，亦撤銷業主(包括發展商及市區重建局(“市建局”))在收購住宅物業進行重建時須向租客支付法定補償的現有條文。他們指出，撤銷補償條文不但有違租客(尤其是前土地發展公司(“土發公司”))已宣布的餘下項目中已等候重建多時的租客)的合理期望，亦與市建局所提倡以人為本的方針背道而馳。市建局表示，該局對住宅租客的安置及現金補償政策，旨在履行其改善住屋水平的機構宗旨，貫徹其以人為本的市區重建方針，協助受重建項目影響的居民搬遷。在條例草案通過成為法例後，雖有助市建局消除或減少因現有法定補償規定而導致或加劇的若干濫用補償權利情

況，例如，另有居所的租客在重建項目範圍內保留租約、租客從一個重建項目取得補償後又遷往另一個重建項目範圍內居住，以及在某項目宣布重建後才遷往項目範圍以圖索取補償等，但市建局預計仍須繼續向合資格的住宅租客提供安置及現金補償，以照顧受影響居民的需要。

31. 至於住宅租客在條例草案通過前與通過後所獲補償的差別，據市建局解釋，目前租客可選擇安置或現金補償。現金補償的金額，是根據該條例計算的現金補償，另加70%的特惠金(上限為20萬元)。單身租戶最少可獲7萬元，兩人或以上家庭最少可獲8萬元。租客補償的準則載於**附錄IV**。雖然市建局董事會仍未議定條例草案通過後的補償安排，但可能會提出下列兩個方案——

- (a) 由於大部分住宅租賃均為期兩年，特惠津貼可以應課差餉租值的兩倍為上限。根據市建局首批項目的經驗，全個單位出租的物業，平均應課差餉租值約為45,000元，按此計算，平均每個單位估計可獲得的現金補償上限約為9萬元；或
- (b) 重建津貼，反映租客因重建搬遷而須付出的費用。該重建津貼以市建局付予住宅物業自住業主的相關費用津貼(現時約為87,000元)為基準，但改為以每平方米面積計算金額。

市建局在兩個方案中均會採用浮動計算方法，租客於搬遷前在有關樓宇居住的時間愈長，所得的補償愈高。舉例而言，在項目範圍內居住兩年或以上的租客將可取得補償上限。居住一年的租客將可獲得相當於應課差餉租值或搬遷津貼五成的補償。以上述浮動方法計算的補償額，最少為應課差餉租值的五成(約6個月租金)或搬遷津貼的25%，以協助租客支付基本的搬遷費用。此計算方法的目的，是多付補償予居住年期較長的居民，原因是他們在搬遷時要面對較多困難。

32. 委員深切關注到，建議的補償額水平，遠低於《業主與租客(綜合)條例》現時所訂的法定補償。此外，減少補償此舉，與政府當局於2000年通過《市區重建局條例草案》時所作的承諾不符。當局當時承諾，受市建局項目影響的租客所獲發放的現金津貼，不會少於業主或私人發展商根據該條例的規定，向被收樓重建的租戶所發放的法定補償。他們指出，對前土發公司餘下項目的租客而言，問題更見嚴重，因為當條例草案通過後，他們得到的補償將遠少於前土發公司已展開項目的租客所獲的補償。為確保公平起見，當局應考慮保留這些租客的法定補償。

33. 就此，政府當局解釋，上述承諾是市建局給予受影響住宅租客的現金補償，不會少於當時該條例所規定的法定補償。據市建局所述，市建局董事會將不時制訂安置及補償政策，以反映市場情況，而不管有關項目是前土發公司的項目與否，均會以下列原則為基準——

- (a) 安置及特惠補償政策須互相配合，盡量靈活照顧受清拆影響居民的需要；
- (b) 若受清拆影響居民符合安置的一般資格，安置會是照顧居民住屋需要的主要途徑；
- (c) 特惠津貼須定於合理水平，以照顧受清拆影響居民的需要，但不可過高，以免居民寧取津貼而捨安置；及
- (d) 政策須可有利於清拆順利進行而又易於管理。

市建局亦關注到，將前土發公司項目與新項目分開處理，會令社會感到混淆。

34. 然而，鑑於委員的關注，市建局計劃提出下列建議——

- (a) 在條例草案通過成為法例後開展的市建局重建項目，受影響的住宅租客若合乎資格，可獲得房屋委員會(“房委會”)、房屋協會(“房協”)或市建局自置物業的安置；
- (b) 未合安置資格或合資格但不願接受安置的租客，會獲得特惠現金補償。金額以其佔用物業的應課差餉租值3倍計算，另加上差餉租值一半，鼓勵他們在28日內簽署同意書，交回物業；及
- (c) 現時的最低補償額維持不變，即單身租客可獲7萬元，而兩人或以上家庭可獲8萬元。

35. 委員認為，前土發公司餘下項目的租客在前土發公司於1998年公布重建該等項目後，已等待重建至今，而經修訂的補償安排與他們可接受的補償，仍相去甚遠。委員強調，議員與政府當局商議《市區重建局條例草案》期間，曾就受市建局項目影響的租客的補償及安置安排商討多時，倘當局未有承諾給予受市建局項目影響的租客的現金津貼，不會少於業主或私人發展商根據《業主與租客(綜合)條例》的規定向受重建影響的租戶所發放的法定補償，《市區重建局條例草案》當時不能通過成為法例。

36. 在委員屢次要求下，政府當局最終取得市建局同意，就前土發公司於1998年1月宣布的餘下項目而言，有關的合資格住宅租戶如因市建局收回其單位作重建發展，以下安排對其適用——

- (a) 採用該條例現行的計算補償準則計算其特惠津貼；及
- (b) 保留市建局現行政策所訂的最低津貼額，即單身租客7萬元，兩人或以上家庭8萬元。

按照經修訂的安排，市建局董事會將以上文第34段所載的建議為基礎，為日後非土發公司項目制訂政策，並可能因應當時的情況及個別

項目的要求加以調整。政府當局會在房屋及規劃地政局局長就條例草案恢復二讀辯論發言的演辭中，納入市建局的承諾及所確認的事項，即已將前土發公司餘下項目納入其最新獲批的業務綱領中，以便優先處理。委員對建議安排雖表歡迎，但察悉這只是處理了法定補償的部分；至於非法定補償的部分，則須待有關的事務委員會與市建局跟進。

37. 委員曾詢問市建局如何在重建項目開展前，防止租客被業主迫遷。市建局解釋，現時根據該條例，業主只可在重建物業或收回物業自住的情況下，才可收回出租物業。雖然市建局的政策已盡量避免有關情況出現，但市建局並不能阻止業主在租約期滿時收回物業。市建局在收購住宅物業時，一般跟隨政府在收地個案中採用的補償政策。有關政策由立法會財務委員會訂定，涵蓋物業公開市值及自置居所津貼或補助津貼。自置居所津貼為假設重置單位的價格(以同區面積相若、樓齡7年的假設單位為基準)與被收購單位公開市值之間的差額。自住業主可獲自置居所津貼，而出租及空置物業的業主則可獲補助津貼，金額相當於自置居所津貼的五成。此外，市建局亦會提供特惠津貼，以協助業主支付相關費用，並鼓勵他們早日將物業售予市建局。市建局的物業收購準則載於**附錄V**。

38. 自置居所津貼只發放予自住業主。在條例草案通過後，住宅租客將不再享有租住權保障，業主將較容易在租約期滿時要求租客搬遷。為避免業主濫用這權利，市建局將——

- (a) 維持現行政策，出租及空置物業的業主可獲得五成自置居所津貼作為補助津貼；
- (b) 繼續採用決定業主是否自住業主的準則；
- (c) 對於前土發公司曾經公布的項目，若有關業主在條例草案生效後要求租客搬遷，然後遷入自住或由其直系親屬佔用，以圖獲取自置居所津貼，市建局將按個別情況，保留權利將有關物業視作出租物業。在此等情況下，市建局可能支付補助津貼(自置居所津貼的五成)予業主，並向已經遷搬的前租客提供安置／補償，惟前租客必須沒有違反租約(如欠租)。若業主證明有真正需要收回物業自用並作為其唯一居所，也可能獲得全數自置居所津貼。在此情況下，租客不會獲得任何賠償；及
- (d) 若業主在租約期滿時收回物業，之後卻遷進更多租客，以圖利用租客補償政策謀取利益，市建局可拒絕補償新租客。

遭迫遷的租客申請租住公屋的資格

39. 有委員關注到，鑑於現時申請租住公屋(“公屋”)的資格諸多限制，許多遭迫遷的租客(尤其是前資助自置居所計劃(“資助計劃”)受惠者)將無資格申請公屋。受市建局重建項目影響的租客，亦會面對同樣

問題。委員又詢問，政府及非政府機構有何協助可提供予無力租住私人樓宇的前資助計劃受惠者。

40. 政府當局表示，曾受惠於資助計劃的人士即使在出售單位後仍不得申請公屋的限制，實有必要設立，以確保珍貴的公屋資源得到合理分配。然而，房委會一直有行使酌情權，向確實生活困苦、必須出售單位的人士編配公屋。在2002年年初，房委會通過下列審批這類申請的修訂準則——

- (a) 破產；
- (b) 陷入經濟困境，有需要領取綜合社會保障援助；
- (c) 家庭情況出現變故，例如離婚、家庭經濟支柱身故等；
- (d) 家庭收入驟減，難以負擔供樓開支；或
- (e) 家庭飽受醫療和社會問題困擾，但未至於合乎資格獲得體恤安置。

上述措施可讓因經濟或其他困難以致無法保留自置居所的家庭申請公屋，而同時又可維持公屋資源的合理分配。市建局亦表示，未符合一般申請資格的住戶，倘確因患病、傷殘或家庭情況而面對極大困難，可獲體恤安置。

委員會審議階段修正案

41. 由政府當局、何俊仁議員、涂謹申議員、李華明議員及楊孝華議員分別動議的委員會審議階段修正案文本，載於**附錄VI**。

建議

42. 法案委員會建議在2004年6月30日恢復條例草案的二讀辯論。

諮詢內務委員會

43. 內務委員會於2004年6月11日的會議上支持法案委員會提出在2004年6月30日恢復條例草案二讀辯論的建議。

立法會秘書處

議會事務部1

2004年6月23日

附錄I

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

議員名單

主席 余若薇議員, SC, JP

議員 田北俊議員, GBS, JP
何俊仁議員
涂謹申議員
許長青議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, JP
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

(總數：12位議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 黃思敏女士

日期 2003年11月20日

**曾向法案委員會提交意見書及／或作口頭申述
的團體／個別人士名單**

- (a) 英國特許房屋經理學會亞太區分會
- (b) 協群社會服務中心
- (c) 香港大律師公會
- (d) 香港房屋協會
- (e) 香港房屋經理學會
- (f) 香港測量師學會
- (g) 香港業主會
- (h) 香港地產代理商總會
- (i) 個別區議會議員
- (j) 香港律師會
- (k) 地產代理聯會有限公司
- (l) 香港地產建設商會
- (m) 由當值議員轉介
- (n) 關注重建舊區(官塘)居民協會
- (o) 市區重建局
- (p) 士丹頓街及永利街重建租客組
- (q) 關注舊區住屋權益社工聯席
- (r) 大角咀重建租客關注組
- (s) 舊區重建租客大聯盟

房委會提供的房屋援助

- 被迫遷的家庭不會無家可歸。由執行收樓令的執達主任辦事處所轉介的被迫遷家庭，只要各成員均為香港居民，房委會便會先安置他們入住臨時收容中心。
- 被迫遷的家庭在臨時收容中心居住期間，如經被認為真的無家可歸並符合公屋總輪候冊的申請資格準則，包括通過(i)入息及資產審查；以及(ii)不得擁有住宅物業審查，便會獲安置入住中轉房屋單位，以便等候安排分配公屋單位。在安排被迫遷的家庭先後入住臨時收容中心和中轉房屋單位時，房委會不會考慮該家庭是否符合居港七年的規定。該家庭在由中轉房屋單位獲安置入住公屋單位時才須符合這項規定。
- 被迫遷的家庭如未能符合入住公屋的資格準則，可入住臨時收容中心，居住期最長為三個月。在此期間，該家庭可透過有關機構轄下的 66 個家庭服務中心／綜合家庭服務中心，向社會福利署和非政府機構(例如香港家庭福利會、香港明愛、基督教家庭服務中心、鄰舍輔導會)求助。

社署和非政府機構提供的援助

提供居所

- 那些有真正需要和迫切居住問題的家庭，加上有其他充分的財政、社會及／或醫療理由，可向社會福利署申請體恤安置，入住公屋單位。
- 被迫遷的人士，如符合資格準則，可獲提供院舍住宿服務，包括：(a)安老院舍宿位，以及(b)市區單身人士宿舍。就(a)類而言，六十歲以上的單身人士或夫婦，可獲安排臨時入住資助安老院。就(b)類而言，單身成人可獲安排入住由非政府機構經營的兩個市區宿舍(聖雅各福羣會李節街單身人士宿舍和救世軍怡安宿舍)。該兩個宿舍合共提供 80 個宿位，入住期最長為六個月。

物色合適居所

- 如果被迫遷人士或家庭得不到所需支援(例如新移民)，當局會把有關合適居所的街招、報章廣告和地產代理等資料轉告他們。
- 如有需要，個案工作員會帶領並陪同有關人士或家庭四出物色合適單位。
- 社會福利署可發放信託基金，替被迫遷的租客繳付租屋按金和其他搬遷開支。四個主要慈善／信託基金包括李寶椿慈善信託基金、鄧肇堅何添慈善基金、蒲魯賢慈善信託基金及羣芳救援信託基金。

輔導服務

- 當局會向被迫遷的租客提供輔導服務，以協助他們紓緩迫遷或搬遷所引致的緊張不安情緒。

市區重建局住宅租客現金補償準則

住宅租客

基本現金補償

1. 受市建局重建項目影響的業主如將其物業連租約售予市建局，合資格的租客可獲安置。若租客因各種原因未能獲得安置，則可獲基本現金補償。
2. 基本現金補償乃根據《業主與租客（綜合）條例》所訂定的法定補償為計算基礎。

現行法定補償的計算方法如下：

<u>應課差餉租值（港幣）</u>	<u>法定補償</u>
\$30,000 或以下	應課差餉租值的七倍
隨後的\$30,001 至\$60,000	應課差餉租值的五倍
隨後的\$60,001 至\$90,000	應課差餉租值的三倍
隨後的\$90,001 或以上	應課差餉租值的一倍

3. 市建局有權因應法例對法定補償的任何改變而對上述的基本現金補償作出修訂。

額外現金補償

1. 於戶籍調查前已遷入的住宅租客，若於市建局提出補償及交吉方案後的指定限期內接受該方案，可額外獲得基本現金補償的七成作為特惠金。額外現金補償設有上限，金額由市建局不時檢討。
2. 於戶籍調查前已一直在重建項目範圍內真正居住的單身租客，連同額外現金補償最少可獲補償港幣 70,000 元，二人或以上家庭連同額外現金補償則最少可獲補償港幣 80,000 元。最少補償並不適用另有居所的租客。
3. 至於在戶籍調查後遷入的租客（只限合法的住宅租客），如在指定限期內接受補償及交吉方案，則可額外獲得基本現金補償的一成。
4. 市建局有權因應法例對法定補償的任何改變而對上述的額外現金補償及最少補償作出修訂。

收購物業計算基礎圖解

業主擁有一個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
1 自住	100%		交吉價
2 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
3 全部出租		50%	不交吉價
4 空置		50%	交吉價

業主擁有二個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
5 自住	100%		交吉價
6 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
7 全部出租		50%	不交吉價
8 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
9 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
10 全部出租		50%	不交吉價
11 空置		50%	交吉價
11 空置		25%	交吉價

業主擁有三個單位

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
12 自住	100%		交吉價
12 自住	100%		交吉價
12 自住	100%		交吉價
13 自住	100%		交吉價
13 自住	100%		交吉價
13 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
14 自住	100%		交吉價
14 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
14 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
15 自住	100%		交吉價
15 部份自住 部份出租	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
15 全部出租		50%	不交吉價
16 自住	100%		交吉價
16 自住	100%		交吉價
16 全部出租		50%	不交吉價
17 自住	100%		交吉價
17 全部出租		50%	不交吉價
17 全部出租		25%	不交吉價

住宅物業用途	自置居所津貼	補助津貼	可獲物業市值
18 	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
19 	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
		50%	不交吉價
20 	自住部份 100%	出租部份 75%	不交吉價
		50%	不交吉價
		25%	不交吉價
21 		50%	不交吉價
		25%	不交吉價
			不交吉價
22 		50%	交吉價
		25%	交吉價
			交吉價

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由房屋及規劃地政局局長動議的修正案

條次

建議修正案

- 1 (a) 在標題中，刪去“及生效日期”。
- (b) 刪去第(2)款。
- 2 刪去“指定日期”的定義而代以—
““生效日期”(commencement date)指本條例在憲報刊登的日期；”。
- 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”(the tenancy)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)款中須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、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)款中須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) 不少於 12 個月前由業主送達；或

(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。

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)
(i)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)
(ii)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 一

(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) 就本條而言 —

“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。 ” 。

7 (a) 在第(1)款中 —

(i) 刪去 “指定日期” 而代以 “生效日期” ；

(ii) 在(a)段中，刪去 “that day” 而代以 “that date” 。

(b) 在第(2)款中 —

(i) 刪去 “就在指定” 而代以 “就在生效” ；

(ii) 刪去在首次出現的“日期”之後而在“，則”之前的所有字句而代以“的前一天屬存在的第 V 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 122(1)條就該租賃送達的終止租賃通知書”。

(c) 在第(3)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”。

(d) 在第(4)款中，刪去“指定日期”而代以“生效日期”。

14 剪去該條。

附表
第 1 條 加入 —

“(11) 審裁處具有在下述情況下作出收回管有命令的司法管轄權 —

(a) 依據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004 年第號)第 5(2)條送達的過渡性終止通知書期限已屆滿；

(b) 應業主按該條例第 5B(2)條的規定提出的要求收回管有的申請；

(c) 該條例第 7(2)條所適用的租賃已終止；

(d) 在該條例生效當日或之後訂立的新租賃因時間期滿而終止。”。

附表

在緊接第 4 條之前加入 —

“3A. 法律程序的展開

《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)第 68 條現予修訂，加入 —

“(1A) 凡某租賃被依據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004 年第號)第 5(2)條送達的過渡性終止通知書終止，則在此情況下提出的要求作出收回管有命令及給予其他濟助的法律程序，須藉申請人向司法常務官提交大致上符合表格 22A 格式的申請通知書而展開。

(1B) 為要求根據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004 年第號)第 5B(1)條作出收回管有命令及給予其他濟助而提出的法律程序，須藉申請人向司法常務官提交大致上符合表格 22B 格式的申請通知書而展開。”。

3B. 反對通知書

第 69 條現予修訂 —

(a) 將該條重編為第 69(1)條；

(b) 在第(1)款中，在“答辯”之前加入“除第(2)款另有規定外，”；

(c) 加入 —

“(2) 凡有關租賃藉以下方式終止 —

- (a) 《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IV 部或第 V 部所指的終止租賃通知書；
- (b) 業主或租客發出遷出通知；
- (c) 退回租賃；
- (d) 依據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004 年第 號)第 5(2) 條送達的過渡性終止通知書；或

(e) 時間期
滿，

則如有要求作出收回管有命令的申請在《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004 年第 號)的生效日期當日或之後提出，第(1)款所述的 14 天期限須減至 7 天。”。

附表

第 4 條

(a) 將該條重編為第 4(1)條。

(b) 在第(1)款中，刪去“《土地審裁處規則》第 17 章，附屬法例 A)的”。

(c) 加入 —

“(2) 附表現予修訂，加入 —

根據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》
提出申請的通知書

依據第 5(2)條

編號 LD...../.....

申請人姓名或名稱：.....*(業主/租客)
及地址：.....

答辯人姓名或名稱：.....*(租客/分租客)
及地址：.....

處所的地址：.....

在過渡性終止通知書由.....年.....月.....日至現時租金：
送達前的租賃期限：.....年.....月.....日每月.....元

過渡性終止送達通知書屆通知書：日期：...年...月...日滿日期：...年...月...日
送達方式：.....

申請事項及詳情：

有關租賃已於過渡性終止通知書屆滿時終止，申請人現申請收回處所的管有並向答辯人申索下列各項 —

- (1) 由.....年.....月.....日至交回在空置情況下的處所的管有的日期為止期間的欠租/中間收益，以及訟費。

(2) 連同其他.....
.....。

日期： 年 月 日

.....
(申請人/申請人的授權代表*簽署)
獲授權代表
姓名的全寫：.....

致：1. 土地審裁處司法常務官。
2. 答辯人。

申請人的送達地址：.....
.....

+申請人如屬公司/法人團體，請加蓋公司圖章及列明簽署人的姓名的全寫。

*刪去不適用者。

註：如你擬反對此項申請，你必須於本通知書送達之日起 7 天內或土地審裁處命令的限期內，親自前往土地審裁處登記處，並提交反對通知書（表格 7）。

根據《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》
提出申請的通知書

依據第 5B(1)條

編號 LD...../.....

申請人姓名或名稱：.....*(業主/租客)
及地址：.....

答辯人姓名或名稱：.....*(租客/分租客)
及地址：.....

.....
.....

處所的地址：.....

租賃 由.....年.....月.....日至 現時租金：
期限：.....年.....月.....日 每月.....元

過渡性終止

通知書(如有 送達 通知書屆
的話)： 日期：...年...月...日 滿日期：...年...月...日
送達方式：.....

申請事項及詳情：

申請人現基於他合理地需要有關處所以供下述人士作住所的理由，申請收回處所的管有一

[需要佔用處所的人的姓名、年齡及與申請人的關係]

.....

並向答辯人申索下列各項 一

(1) 由 年 月 日至交回在空置情況下的處所的管有的日期
為止期間的欠租/中間收益，以及訟費。

(2) 連同其他.....
.....

日期： 年 月 日

.....
(申請人/申請人的授權代表*簽署)
獲授權代表
姓名的全寫：.....

致：1. 土地審裁處司法常務官。
2. 答辯人。

申請人的送達地址：.....
.....

+申請人如屬公司/法人團體，請加蓋公司圖章及列明簽署人的姓名的全寫。

*刪去不適用者。

註：如你擬反對此項申請，你必須於本通知書送達之日起 7 天內或土地審裁處命令的限期內，親自前往土地審裁處登記處，並提交反對通知書(表格 7)。”。

附表

加入以下新條文 一

“《渣打銀行(香港)有限公司(合併)條例》

29. 土地權益

《渣打銀行(香港)有限公司(合併)條例》
(2004 年第 6 號)第 17(1)(a)條現予修訂，廢除
“、119E(2)或 119H(1)(a)”。

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由何俊仁議員動議的修正案

條次

建議修正案

3 刪去"第 IV 部"而代以"除第 3A 條另有規定外，第 IV 部"。

新條文

加入—

"3A. 不受廢除影響的租賃

(1) 本部並不影響在生效日期當日應課差餉租值低於\$60,000 的處所的租賃或分租租賃，而在生效日期當日及之後 —

(a) 被本條例第 3 條廢除的條文須繼續適用於該租賃或分租租賃，猶如該等條文並未被廢除一樣；及

(b) 經本條例第 8 至 15 條及附表修訂的成文法則(如適用的話)須適用於該租賃或分租租賃，猶如該等成文法則並未經修訂一樣。

(2) 就第(1)款而言，任何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 條公布的差餉估價冊內，指在生效日期當日估價冊內所載

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，而該應課差餉租值，乃假設處所如已包括在(a)段所提述的估價冊內，在生效日期當日應於該冊內載明的應課差餉租值。
- (3) 如處所的任何部分是已予出租或分租 —
- (a) 第(1)款中所指的"處所"是 —
 - (i) 就租客而言，提述"處所"中屬有關租賃的標的但又不屬分租租賃的標的之部分；
 - (ii) 就分租客而言，提述"處所"中屬有關分租租賃的標的但又不屬任何其他分租租賃的標的之部分；
 - (b) 該處所已予出租或分租部分的應課差餉租值，須是差餉物業估價署署長所證明可歸於處所該部分的應課差餉租值的款額。"。

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由何俊仁議員動議的修正案

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，亦無根據主體例第 119A 條就該租賃提出的要求，則除第(2A)及(2B)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(2)款中須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。

(2B) 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

貨或提前終止租賃的權利。

- (2C) (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，或給予租客去世時與其同住的超過 18 歲的遺產代理人，而該遺產代理人並非上述提及的任何人；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、兒子或遺產代理人在內。
- (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，不得給予在租客去世時並非與其同住的遺產代理人，而即使有任何遺囑或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。

(2D) 任何若非因第(2)款中須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，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 一
 - (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”。

〈2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案〉

委員會審議階段

由涂謹申議員動議的修正案

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，亦無根據主體例第 119A 條就該租賃提出的要求，則除第(2A)及(2B)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(2)款中須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。

(2B) 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

貨或提前終止租賃的權利。

(2C) (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超過 18 歲的任何人；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人在內。

(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，不得給予在租客去世時並非與其同住的遺產代理人，而即使有任何遺囑或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。

(2D) 任何若非因第(2)款中須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，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”。

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由李華明議員動議的修正案

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，亦無根據主體例第 119A 條就該租賃提出的要求，則除第(2A)及(2B)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(2)款中須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。

(2B) 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。

- (2C) (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，提及租客時(本款除外)，須當作已包括提及該妻子、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。

(2D) 任何若非因第(2)款中須有關於過渡
性終止通知書的規定本應已終止的租賃，自生效日
期，除第 5B 條另有規定外，須按原租賃的租金
及原租賃內對接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，删去“指定日期”而代以“生效日期”。

《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 一

(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 一

“(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 一

“(2A) 第(1)(c)及(d)款所指的“該租賃”
一詞並不括任何在生效日期當日或之後根據第 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一
 - (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 一

(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 一

(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 一

(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 一

“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 一

(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 一

(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述達；

(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述達。

(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，如一

(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 一

(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
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 一

(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，業主不得一

(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 一

- (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，循公訴程序定罪後一
 - (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一
 - (i) (如屬違反第(3)(c)(i)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)
(ii)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) 如一

(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)款所述的法院(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
收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 一

“其父親、母親、兒子或女兒” (his father, his mother or an 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。”。