

修訂《業主與租客（綜合）條例》第 IV 及 V 部，並作出相應修訂。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《2003 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》。

(2) 本條例自房屋及規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本條例中——

"主體條例" (principal Ordinance) 指《業主與租客（綜合）條例》(第 7 章)；

"指定日期" (appointed day) 指根據第 1(2) 條為本條例生效而指定的日期；

"第 IV 部" (Part IV) 及 "第 V 部" (Part V) 分別指主體條例第 IV 部及第 V 部；

"審裁處" (Tribunal) 指根據《土地審裁處條例》(第 17 章) 設立的土地審裁處。

第 2 部

修訂第 IV 部

3. 廢除條文

第 IV 部的下述條文現予廢除——

(a) 第 116(3)、(4) 及 (4A) 條——本部適用範圍；

(b) 第 117(1) 及 (2) 條——租賃的繼續及新租賃的授予；

(c) 第 118 條——在本部適用前發出通知書；

(d) 第 119 條——業主終止租賃；

(e) 第 119A 條——租客要求給予新租賃；

(f) 第 119AA 條 (由《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》(2002 年第 32 號) 第 14 條所加入者)——要求署長提供租賃資料；

(g) 第 119B 條——租客終止固定租期的租賃；

(h) 第 119C 條——協議重訂租賃；

(i) 第 119D 條——審裁處命令授予新租賃；

(j) 第 119E 條——業主對新租賃的申請作出反對；

(k) 第 119F 條——以有意重建為理由反對申請的附加條文；

(l) 第 119FA 條——處所的一部分的新租賃；

(m) 第 119FB 條 (由《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》(2002 年第 32 號) 第 19 條所加入者)——述明處所的應課差餉租值和根據第 119F(4) 條就處所應支付的賠償金的證明書；

(n) 第 119G 條——因業主成功地反對而撤銷新租賃的申請；

(o) 第 119H 條——罰則；

(p) 第 119I 條——新租賃的租期；

- (q) 第 119J 條——新租賃的其他條款；
- (r) 第 119K 條——新租賃的租金；
- (s) 第 119M 條——執行有關新租賃的命令；
- (t) 第 119N 條——租賃暫時繼續以待審裁處的裁定；
- (u) 第 119NA 條——拒絕新租賃後應繳付的租金等；
- (v) 第 119O 條——短期租約；
- (w) 第 119P 條——分租租賃；
- (x) 第 119Q 條——上訴。

4. 在租賃協議上批署

第 119L 條現予修訂，廢除第 (1) 款而代以——

"(1) 凡業主與租客雙方訂立或重訂屬本部適用的租賃，則業主須向署長提交指明格式的通知書，而署長須——

- (a) 將收到該通知書的日期批署在該通知書上；並
- (b) 通知雙方他已收到該通知書。"

5. 關乎第 IV 部的保留條文

(1) 就在指定日期之前已存在的屬第 IV 部適用的租賃而言，如——

- (a) 業主在指定日期之前已根據和按照主體條例第 119 條發出通知書以終止租賃；或
- (b) 租客在指定日期之前已根據和按照該條例第 119A 條要求給予新租賃，

則自指定日期起——

- (c) 被本條例第 3 條廢除的條文須繼續適用於該租賃，猶如該等條文並未被廢除一樣；及
- (d) 經本條例第 8 至 15 條以及附表修訂的成文法則（如適用的話）須適用於該租賃，猶如該等成文法則並未經修訂一樣。

(2) 就在指定日期之前已存在的屬第 IV 部適用的租賃而言，如在指定日期之前並無通知書根據主體條例第 119 條就該租賃發出，亦無要求根據主體條例第 119A 條就該租賃提出，則自指定日期起——

- (a) 該租賃可按照其條款或業主與租客雙方協定的其他方式終止；或
- (b) 如該租賃為憑藉該條例第 117 條繼續有效的租賃，該租賃可作為按月租賃或按照業主與租客雙方協定的方式終止。

(3) 如業主在指定日期之前基於主體條例第 119E(1) 條 (b) 或 (c) 段指明的理由成功地反對授予新租賃，則該條例第 119F 及 119H 條的條文以及根據任何該等條文施加的條件的條文或作出的命令就該業主而適用，猶如該等條文並未在該日期被廢除一樣。

(4) 如租客於指定日期在主體條例第 119NA(1) 條所描述的情況下管有處所，則該條例第 119NA 條就該租客而適用，猶如該條並未在該日期被廢除一樣。

(5) 儘管本條例第 3 條已廢除第 IV 部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於指定日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自指定日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(6) 本條所保留的關乎第 IV 部條文的法律程序可自指定日期起在審裁處展開。

第 3 部

修訂第 V 部

6. 廢除條文

第 V 部的下述條文現予廢除——

- (a) 第 122 條——終止租賃的最短通知期限；
- (b) 第 124 條——業主另以通知書代替已發通知書；
- (c) 第 127 條——因違反租賃而產生權利的保留條文。

7. 關乎第 V 部的保留條文

(1) 儘管主體條例第 122 條於指定日期被廢除——

(a) 在該日期之前已根據該條例第 122(1) 條送達的終止租賃通知書須就該條所適用的有關租賃而具有效力；而

(b) 該條例第 120A 條中 "終止租賃通知書" 的定義須繼續就該租賃而適用。

(2) 就在指定日期之前已存在的屬第 V 部適用的租賃而言，如在指定日期之前並無終止租賃通知書根據主體條例第 122(1) 條就該租賃送達，則自指定日期起——

(a) 該租賃可按照其條款或業主與租客雙方協定的其他方式終止；或

(b) 如該租賃為憑藉該條例第 122(4) 條繼續有效的租賃，該租賃可作為按月租賃或按照業主與租客雙方協定的方式終止。

(3) 儘管本條例第 6 條已廢除第 V 部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於指定日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自指定日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(4) 本條所保留的關乎第 V 部條文的法律程序可自指定日期起在審裁處展開。

第 4 部

相應修訂

對主體條例作出的相應修訂

8. 釋義

第 115(1) 條現予修訂——

(a) 廢除 "市值租金"、"終止日期" 及 "現行租賃" 的定義；

(b) 在 "租賃" 的定義中——

(i) 在 (a) 段中，在末處加入 "及"；

(ii) 在 (b) 段中，廢除末處的 "及"；

(iii) 廢除 (c) 段。

9. 本部適用範圍

第 116 條現予修訂——

(a) 在第 (1) 款中，廢除 "及 (3)"；

(b) 在第 (2)(d) 款中，廢除 "，或署長根據第 119H(2)(a) 條所特准達成的租賃"。

10. 法律程序

第 119S 條現予修訂——

(a) 在第 (2) 款中，廢除 "、117(1) 或 119F(5)"；

(b) 在第 (4) 款中，廢除 "除第 119Q 條另有規定外，"。

11. 署長行使權力

第 119T (1B) 條現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中，在末處加入 "或"；
- (b) 在 (b) 段中，廢除 "；或" 而代以句號；
- (c) 廢除 (c) 段。

12. 釋義

第 120A 條現予修訂，廢除 "終止租賃通知書" 的定義。

13. 適用範圍

第 121(2) 條現予修訂——

- (a) 在 (h) 段中，在末處加入 "及"；
- (b) 在 (j) 段中，廢除末處的分號而代以句號；
- (c) 廢除 (k) 及 (l) 段。

14. 《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》

制定後的過渡性條文等

第 144 條現予修訂，廢除第 (6)(a) 及 (7)(a) 款。

對其他成文法則作出的相應修訂

15. 對其他成文法則作出的相應修訂

附表所指明的成文法則，按附表所列的方式修訂。

附表 [第 15 條]

對其他成文法則作出的相應修訂

《土地審裁處條例》

1. 審裁處的司法管轄權

《土地審裁處條例》(第 17 章) 第 8 條現予修訂，加入——

"(10) 第 (6)、(7) 及 (8) 款就《業主與租客（綜合）條例》(第 7 章) 第 IV 或 V 部所適用的租賃而賦予的司法管轄權，須受《2003 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》(2003 年第 號)

對該兩部的若干條文作出的廢除所規限。"

2. 審裁處的常規及程序

第 10(2) 條現予修訂——

- (a) 在 (c) 段中，在末處加入 "及"；
- (b) 在 (d)(iii) 段中，廢除 "；及" 而代以句號；
- (c) 廢除 (e) 段。

3. 決定的覆核

第 11A(6) 條現予修訂，廢除 "或該條例第 119F(2) 條"。

《土地審裁處規則》

4. 表格

《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A) 的附表現予修訂，在表格 7 中，廢除 "或需佔用該處所的各人的姓名、年齡及與答辯人的關係 (如反對通知書是根據《業主與租客（綜

合) 條例》(第 7 章) 第 119E(1)(b) 條發出的)"。

《差餉條例》

5. 署長的一般權力

《差餉條例》(第 116 章) 第 5(1B) 條現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中，在末處加入 "或"；
- (b) 在 (b) 段中，廢除 "；或" 而代以句號；
- (c) 廢除 (c) 段。

《地租 (評估及徵收) 條例》

6. 估價署長的一般權力

《地租 (評估及徵收) 條例》(第 515 章) 第 31(1B) 條現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中，在末處加入 "或"；
- (b) 在 (b) 段中，廢除 "；或" 而代以句號；
- (c) 廢除 (c) 段。

《電子交易 (豁免) 令》

7. 獲豁免於本條例第 5 條的適用範圍之外的條文

《電子交易 (豁免) 令》(第 553 章，附屬法例 B) 附表 1 現予修訂，廢除第 1 項。

《地下鐵路條例》

8. 土地權益

《地下鐵路條例》(第 556 章) 第 47(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《香港紅十字會條例》

9. 土地權益

《香港紅十字會條例》(第 1129 章) 第 12C(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《渣打 (亞洲) 有限公司條例》

10. 土地權益的歸屬

《渣打 (亞洲) 有限公司條例》(第 1136 章) 第 12(a) 條現予廢除。

《英國勞合銀行 (合併) 條例》

11. 土地權益

《英國勞合銀行 (合併) 條例》(第 1137 章) 第 12(a) 條現予廢除。

《蘇格蘭皇家銀行條例》

12. 土地權益及其他財產的轉讓

《蘇格蘭皇家銀行條例》(第 1138 章) 第 16(a) 條現予修訂，廢除在 "獲取" 之後的所有字句而代以 "；或"。

《德意志銀行 (合併) 條例》

13. 土地權益

《德意志銀行 (合併) 條例》(第 1142 章) 第 12(a) 條現予廢除。

《美國國際商業銀行 (香港業務轉讓) 條例》

14. 土地權益

《美國國際商業銀行（香港業務轉讓）條例》（第 1144 章）第 11(a) 條現予廢除。
《第一太平銀行有限公司條例》

15. 土地權益

《第一太平銀行有限公司條例》（第 1146 章）第 13(a) 條現予廢除。
《道亨銀行有限公司條例》

16. 土地權益

《道亨銀行有限公司條例》（第 1152 章）第 14(a) 條現予修訂，廢除 "、53(7)(a)、119E(2) 及 119H(1)(a)" 而代以 "或 53(7)(a)"。
《中東財務國際有限公司（業務移轉）條例》

17. 土地權益

《中東財務國際有限公司（業務移轉）條例》（第 1154 章）第 14(a) 條現予修訂，廢除
"、53(7)(a)、119E(2) 及 119H(1)(a)" 而代以 "或 53(7)(a)"。

《宣道會（香港不動產移轉）條例》

18. 土地權益

《宣道會（香港不動產移轉）條例》（第 1155 章）第 8(a) 條現予修訂，廢除 "《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 119E(2) 條或"。

《東京三菱銀行條例》

19. 土地權益

《東京三菱銀行條例》（第 1160 章）第 14(a) 條現予廢除。
《東京三菱銀行（附屬公司合併）條例》

20. 土地權益

《東京三菱銀行（附屬公司合併）條例》（第 1161 章）第 16(a) 條現予修訂，廢除 "、53(7)(a)、119E(2) 或 119H(a)" 而代以 "或 53(7)(a)"。
《香港聖約翰救護機構法團條例》

21. 財產的歸屬

《香港聖約翰救護機構法團條例》（第 1164 章）第 6(4)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《中國銀行（香港）有限公司（合併）條例》

22. 土地權益

《中國銀行（香港）有限公司（合併）條例》（第 1167 章）第 18(1)(a) 條現予修訂，廢除
"、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《東亞銀行有限公司條例》

23. 土地權益

《東亞銀行有限公司條例》（第 1168 章）第 15(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《Mizuho Corporate Bank, Ltd.（香港合併）條例》

24. 土地權益

《Mizuho Corporate Bank, Ltd. (香港合併) 條例》(第 1169 章) 第 13(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《東亞銀行有限公司 (合併) 條例》

25. 土地權益

《東亞銀行有限公司 (合併) 條例》(第 1170 章) 第 15(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《中信嘉華銀行有限公司 (合併) 條例》

26. 土地權益

《中信嘉華銀行有限公司 (合併) 條例》(第 1171 章) 第 16(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《道亨銀行有限公司 (合併) 條例》

27. 土地權益

《道亨銀行有限公司 (合併) 條例》(2003 年第 11 號) 第 16(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

《東亞銀行有限公司 (附屬公司合併) 條例》

28. 土地權益

《東亞銀行有限公司 (附屬公司合併) 條例》(2003 年第 13 號) 第 14(1)(a) 條現予修訂，廢除 "、119E(2) 或 119H(1)(a)"。

摘要說明

《業主與租客 (綜合) 條例》(第 7 章) ("主體條例") 第 IV 部藉賦權租客申請新租賃而為大部份的私人住宅租賃提供租住權保障。主體條例第 V 部對非住宅租賃的終止施加最短通知期的規定。本條例草案旨在廢除主體條例第 IV 及 V 部的實施條文，使住宅及非住宅租賃市場可盡量自由運作。本條例草案亦對若干其他條例作出相應修訂。

2. 第 1 部訂定了簡稱，並賦權房屋及規劃地政局局長為制定後的條例指定生效日期。該日期在草案第 2 條中界定為 "指定日期"，該條亦界定了 "主體條例" 以及在本條例草案中使用的若干其他詞語。

3. 第 2 部廢除主體條例第 IV 部中處理租住權保障的條文 (草案第 3 條)，但就在指定日期前已發出的通知書或提出的要求、在指定日期後仍繼續的租賃以及在指定日期尚存的土地審裁處的決定訂定了保留條文 (草案第 5 條)。

4. 草案第 4 條修訂主體條例第 119L 條，以簡化向差餉物業估價署署長發出通知書的程序。

5. 第 3 部廢除主體條例第 V 部中處理終止租賃通知書的條文 (草案第 6 條)，但就在指定日期前已送達的通知書、在指定日期後仍繼續的租賃以及在指定日期尚存的土地審裁處的決定，訂定了保留條文 (草案第 7 條)。

6. 第 4 部對主體條例 (草案第 8 至 14 條) 及其他條例 (草案第 15 條及附表) 作出相應修訂。其中對《土地審裁處條例》(第 17 章) 第 8 條所作的修訂規定土地審裁處就主體條例第 IV 及 V 部所具有的司法管轄權，將會受制定後的本條例草案所實施的條文廢除所規限。