

立法會 *Legislative Council*

立法會LS115/02-03號文件

2003年6月13日內務委員會會議文件

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

法律事務部報告

I. 摘要

1. **條例草案目的** 修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(下稱“該條例”),以刪去該條例第IV部有關住宅處所租住權保障的條文,以及廢除第V部有關終止租賃通知的規定,並作出相應修訂。
2. **意見** 條例草案會首先影響在該條例第IV部下,租賃於獲通過的法例生效當天或之後期滿、而未有在法例生效3個月前要求給予新租賃的租客,或租賃會在法例生效4個月後期滿的租客。對該條例第V部作出擬議修訂,會即時影響租賃在法例生效日期當天或之後期滿的所有商業處所租戶,除非業主已經向其送達終止租賃通知書。在沒有最短通知期發揮緩衝作用的情況下,店鋪租戶可能會較易順從業主的的要求。
3. **公眾諮詢** 政府當局曾在2003年1月22日就有關的立法建議發出諮詢文件,邀請公眾及有關專業團體和組織提出意見。
4. **諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾在房屋事務委員會2003年2月14日的會議上,向該事務委員會簡介有關建議,並在2003年4月7日向該事務委員會匯報諮詢結果。
5. **結論** 條例草案會影響全港所有租戶,包括床位和板間房的住客。議員可考慮成立法案委員會,詳細研究條例草案所造成的影響。

II. 報告

條例草案目的

修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(下稱“該條例”),以刪去該條例第IV部有關住宅處所租住權保障的條文,以及廢除第V部有關終止租賃通知的規定,並作出相應修訂。

立法會參考資料摘要

2. 請參閱房屋及規劃地政局在2003年5月27日發出的立法會參考資料摘要(檔號:HD(CR) 5/15/231)。

首讀日期

3. 2003年6月11日。

意見

4. 條例草案會撤除根據該條例第IV部為住宅處所租客實施的租住權保障,這是近25年以來的首次。租客享有要求按市值租金給予新租賃的權利會成為過去。業主將可在租約期滿時重新取得所租出處所的管有權,而無須在任何法庭或審裁處席前證明其有充分理由這樣做。然而,有關的保留條文會確保獲通過的法例不會對在其生效之前業主送達的終止租賃通知書或租客作出的給予新租賃的要求造成影響。就這些通知書、要求和任何根據這些通知書及要求在地審裁處展開或待決的法律程序而言,未經條例草案作出修訂的現行法例會繼續有效。

5. 由於該條例第I及II部已在1998年年底期滿失效,而過渡性條文亦已喪失時效,所有現存的住宅處所租賃目前均屬該條例第IV部的規管範圍。條例草案建議對第IV部作出的修訂,將影響全港所有住宅租賃。條例草案關乎第IV部的保留條文與該條例第119A條結合起來所產生的效果,會令一些租客首先喪失該條例第IV部所訂的租住權保障。這些租客是租賃於獲通過的法例生效當天或之後期滿、而未有在法例生效3個月前要求給予新租賃的租客,或租賃會在法例生效4個月後期滿的租客。

6. 廢除該條例第V部有關終止租賃通知的規定,將影響商業處所逾30年的法例規定撤銷。租賃的租期按月計和租賃少於3年固定租期的租客,會喪失在租賃終止不少於6個月前獲送達終止租賃通知書的權利。在沒有最短終止租賃通知期發揮緩衝作用的情況下,店鋪租戶可能會較易順從業主的要求。獲通過的法例不會影響在其生效前所送達

的終止租賃通知書或在土地審裁處待決的法律程序；就這些通知書及法律程序而言，未經條例草案作出修訂的現行第V部會繼續有效。

7. 條例草案如獲制定成為法例，將由房屋及規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起生效。

公眾諮詢

8. 政府當局曾在2003年1月22日就放寬住宅處所租住權保障及廢除終止租賃通知規定的建議發出諮詢文件，邀請公眾及有關專業團體和組織提出意見。諮詢期在2003年3月22日結束。據政府當局所述，有關建議獲絕大多數的支持。大律師公會是唯一質疑當局基於何種邏輯將租住權保障規定放寬的專業團體。

諮詢立法會事務委員會

9. 政府當局曾在房屋事務委員會2003年2月14日的會議上，向該事務委員會簡介有關建議，並在2003年4月7日向該事務委員會匯報諮詢結果。在有關會議上，部分議員關注到條例草案對樓宇租賃市場和有需要人士的影響。

結論

10. 條例草案會影響全港所有租戶，包括床位和板間房的住客。議員可考慮成立法案委員會，研究條例草案所造成的影響。法律事務部現正要求政府當局就條例草案若干條文作出澄清。

立法會秘書處
助理法律顧問
顧建華
2003年6月9日