

2002年12月6日內務委員會會議文件

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告

X X X X X X X X

法定收樓程序

12. 目前，業主因租客欠租要收回處所，在有人提出反對通知書的情況下，整個過程需時共103天才可完成。過程包括為期35天的申請階段、最少28天的強制濟助階段、10天的處理階段和30天的執行階段。設立濟助期限的目的，是給予租客最後機會，讓其仍可在收回處所命令執行前清繳欠租。為盡量減少慣性欠租的租客濫用濟助期限的機會，條例草案建議將濟助期限由28天縮短至7天。

13. 法案委員會雖然同意有關建議是朝正確方向邁進一步，但認為法定收樓程序仍可進一步精簡，以保障業主的權益，尤其若租客多番欠租。當局應考慮准許某些步驟同時進行，以縮短整個過程所需的時間，包括

- (a) 准許業主在申請收回處所命令期間申請排期聆訊；
- (b) 無須向法院申請發出管有令狀的許可，而讓執達主任直接執行收回處所命令；及
- (c) 在條例草案內加入與高等法院相同的簡易判決程序的规定。

14. 關於准許業主同時申請排期聆訊此點，政府當局解釋，根據法律意見，因為個案候審時間或會延長或浪費，此舉並不能節省時間。目前，在約50%的收回處所個案中，租客並無提交反對通知書，業主因而可在無反對的情況下不經聆訊而由法院作出判決，便可收回處所。租客收到業主的收回處所申請通知書後，必須在14日內提交反對通知書。假如准許有關的步驟同時進行，到業主得悉租客並無提交反對通知書而撤回排期聆訊申請時，距離聆訊日期可能只有數日，審裁處不大可能安排另一聆訊在該段空出的時間補上。因此，有關建議會浪費資源，最終更延長個案候審時間。

15. 至於可否容許無須向法院申請發出管有令狀的許可，政府當局解釋，法院有責任審慎考慮每宗收回處所的申請。租客如果在為期28天的濟助期限(條例草案建議縮短至7天)屆滿前清繳欠租，便有權免遭業主收回處所。《高等法院規則》第45號命令第3條規則規定，沒有法院許可，不得發出管有令狀。除非能夠證明實際管有處所的人士全都接到有關法律程序的通知，否則法院不得發出是項許可。這項條文的目的是要讓每名相關人士或分租客均得悉業主與租客雙方正進行法律程序。雖然主租客沒有清繳租金，但分租客可能已依時交租給主租客。如果執達主任可直接執行命令而分租客卻毫不知情，便會剝奪上述規則第45號命令第3條規則賦予分租客的濟助權利，對分租客不公平。

16. 就有關簡易判決程序的建議，政府當局認為，根據《高等法院規則》第14號命令第1條規則，簡易判決程序在以下情況可被引用：當被告人(租客)雖已就訴訟發出擬抗辯通知書，但原告人(業主)仍以被告人對包括在令狀中的申索或對該申索的某部分無法抗辯為理由，或除了所申索的損害賠償款額外，對該申索或該部分無法抗辯為理由，要求作簡易判決。這會涉及法院聆訊，而申請必須藉誓章支持的傳票提出。傳票和誓章副本必須在聆訊日期前最少10整天送達租客。除非租客對業主的申索顯然無法抗辯，否則，若土地審裁處採用類似第14號命令的程序，反而可能會耽延收樓程序。

17. 委員對於政府當局的解釋並不信服。他們仍認為，當局應考慮到受屈業主的困境，竭力加快收樓程序。當局或須設立特快收樓程序，使業主可盡快收回處所，這對遇上租客多番欠租的業主尤為重要。考慮到委員的關注，政府當局同意在條例草案內加入針對租客經常遲交租金的沒收租賃權隱含條款，以協助未有在租賃協議內加入該項條款的業主。此規定亦會同樣適用於把處所用作不道德或非法用途的情況。當局會為此動議委員會審議階段修正案。

18. 法案委員會認為或須提供更多人手及財務資源，以協助法院處理此類申索。當局亦應考慮仿效勞工處處理勞資糾紛的做法，授權估價署處理不超過某指定金額的租務糾紛。應委員要求，估價署參考了勞工處就勞資糾紛所作的審裁及調解服務，並曾徵詢司法機構政務長的意見，司法機構政務長對此頗有保留。委員同意暫時擱置此建議，待日後時機適當時或會再提出。在此期間，法案委員會會要求司法及法律事務委員會繼續討論法庭處理租賃申索所需的財務及人手資源。

X X X X X X X X

