

(立法會秘書處法律事務部用箋)

(譯文)

來函檔號：
本函檔號：LS/B/34/20-21
電話：3919 3508
電郵：vkfcheng@legco.gov.hk

電郵函件(kathy.chan@housingauthority.gov.hk)

九龍何文田
佛光街 33 號
房屋委員會總部
運輸及房屋局
運輸及房屋局局長辦公室
劏房租務管制研究工作小組秘書處
助理署長(劏房租務管制)
陳納思女士

陳女士：

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

本部現正審研上述條例草案在法律及草擬方面的事宜，
祈請閣下澄清以下事項：

《基本法》第六條及第一百零五條

1. 條例草案旨在就有關分間單位的租賃引入租務管制制度，當中包括租金管制及租住權保障。本部察悉，《基本法》第六條及第一百零五條就私有財產權提供保障。《基本法》第一百零五條訂明，香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。擬議租務管制制度似乎限制了分間單位業主使用及處置財產的權利。就此，請澄清擬議租務管制制度能否符合 *Hysan Development & Others v Town Planning Board* [2016] 6 HKC 58 一案所訂包含 4 個步驟的相稱性驗證標準("相稱性驗證標準")，因而符合《基本法》第六條及第一百零五條。

《基本法》第二十五條

2. 本部察悉，擬議分間單位租務管制制度包括就擬議第 IVA 部所指的規管租賃引入租金管制、租住權保障和其他法定規定，以及訂立新罪行，而該制度只會適用於分間單位而非其他類型處所的租賃。因此，分間單位業主與不受擬議租務管制制度規限的其他類型處所的業主，待遇並不相同。請澄清，上述兩類業主的待遇不同，會否抵觸《基本法》第二十五條及《香港人權法案》第二十二條所確立在法律面前一律平等的原則，並符合相稱性驗證標準。

擬議第 120AA 及 120AAB 條

3. 根據擬議新訂第 120AAB(1)條，租賃如符合以下說明，即屬擬議第 IVA 部下的租務管制制度所適用的規管租賃：(a) 在條例草案制定成為法例的生效日期當日或之後開始；(b) 屬住宅租賃；(c) 租賃的標的處所屬分間單位；(d) 租賃的租客是自然人；及(e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅。擬議的分間單位指組成建築物單位一部分的處所。如分間單位是天台或平台，則包括在其上豎設的任何構築物(擬議第 120AA(2)條)。擬議的"單位"就建築物而言，指該建築物符合以下兩項或其中一項描述的處所——(a) 在該建築物的建築圖則中，劃定為或顯示為一個獨立單位(不論如何描述)的處所；(b) 在該建築物的公契中，提述為一個單位(不論如何描述)的處所，而該處所的擁有人，相對於該建築物其他部分的擁有人或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者(擬議第 120AA(1)條)。請澄清以下事項：

- (a) 在建築物單位由睡房、廚房、浴室及起居室組成的情況下，請澄清，若符合擬議第 120AAB(1)條所訂的其他條件，因應以現有方式草擬的分間單位的擬議定義，建築物單位內這些獨立房間(不涉及任何結構上或非結構上的改動者)會否被視作分間單位，以致與這些房間(例如睡房)有關的租賃會被視作擬議第 IVA 部所指的規管租賃；
- (b) 視乎閣下就上文(a)項所作的答覆，以現有方式草擬的分間單位的擬議定義，似乎未能將分間單位與非分間單位區分，因為這兩類處所均是組成建築物單位一部分的處所。就此，請說明就擬議第 IVA 部而言，會被視作分間單位的處所包含哪些獨特的特徵或元素。為求清晰起見，請考慮分間單位的定義是否應予修訂，在該定義中開列會被視作分間單位的處所包含的獨特元素或特徵；

- (c) 請澄清，若建築物單位有非法構築物或就建築物單位作出任何非法改動，是否仍會令與該單位內的分間單位有關的租賃，受擬議第 IVA 部下的擬議租務管制制度規限；
- (d) 根據《床位寓所條例》(第 447 章)第 2 條，"床位"指供單人住宿或擬供單人住宿的樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施，或任何樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施中供作或擬供作該用途的部分。"床位寓所"指內有 12 個或以上已被人根據租用協議用作或擬供人根據租用協議用作住宿的床位的 (a) 任何居住單位；或 (b) 在同一建築物內而單位之間間隔牆已被拆去的兩個或以上的相連居住單位。就此，請澄清第 447 章所指的床位寓所內的床位會否被視作分間單位，以及此類床位的租賃會否受擬議第 IVA 部下的租務管制制度規限；及
- (e) 根據擬議第 120AAB(2)條，擬議第 IVA 部不適用於擬議附表 6 指明的租賃。此類租賃包括從社會服務機構取得而持有的、由該機構提供的房屋單位的租賃。"社會服務機構"的擬議定義為旨在提供社會服務，並以非牟利性質營辦的非牟利機構(擬議附表 6 第 1 條)。請舉例說明哪些房屋單位是從社會服務機構取得而持有。

擬議第 120AAE 及 120AAF 條

4. 根據擬議第 120AAE 條，享有處所的權益的人，可向土地審裁處("審裁處")申請，要求裁定該處所的租賃是否屬第 IVA 部所指的規管租賃。擬議第 120AAF(1)條訂明，審裁處在接獲根據擬議第 120AAE 條提出的申請後，須作出裁定。請澄清以下事項：

- (a) 如出現關於租賃的標的處所是否屬分間單位的爭議，某人可否向審裁處申請，要求就此作出裁定；
- (b) 如閣下就上文(a)項所作的答覆為肯定，審裁處在作出裁定時可能會考慮哪些因素，以及為求清晰起見，是否適宜在條例草案中列明這些考慮因素；及
- (c) 審裁處根據擬議第 120AAF(1)條作出的裁定是否屬最終裁定，抑或可予上訴；若屬後者，可根據哪些理由提出上訴，以及是否適宜在條例草案中列明這些理由。

擬議第 120AAK 條

5. 擬議第 120AAK 條訂明，將任何處所用作旅館或旅舍，即屬並非用作住宅用途。請澄清，將任何處所用作酒店、賓館、宿舍、集體寢室或類似住處，會否被視為並非用作住宅用途；若然，請考慮應否在條例草案中訂明此點。

擬議第 120AAN 條

6. 根據擬議第 120AAN(2)條，儘管某租賃以書面指明，有關處所並非作為租客本身的住宅出租，如審裁處認為裁定有關處所實際上是作為租客本身的住宅出租乃屬適當，則審裁處仍可作出如此裁定。請說明審裁處在裁定有關處所實際上是作為租客本身的住宅出租時，會考慮哪些因素。

擬議第 120AAS 條

7. 擬議第 120AAS(6)條訂明，次租期要約一經作出，在首期租賃屆滿前，一直可供租客接受，而業主不得撤回要約。有些情況可能是租客在接受次租期要約後但在次期租賃開始前，違反擬議附表 7 第 4 部所列的某些義務，例如沒有在到期日後的 15 日內繳付租金、將處所用作不道德或非法用途，或未經業主事先書面同意而對處所作出結構上的改動。請澄清是否有必要訂明業主可在上述情況下撤回次租期要約；如沒有必要，不容許業主撤回要約的理據為何。

擬議第 120AAY 條

8. 擬議第 120AAY(1)條訂明，如有某些情況，則該條適用，其中包括分間單位的規管周期中的首期租賃在其屆滿前已告終止，而終止理由並非是因為業主根據第 120AAZI(2)(b)條藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權。請澄清，除業主藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權外，在哪些情況下首期租賃會在其屆滿前被終止。

擬議第 120AAZA 條

9. 擬議第 120AAZA(6)條訂明，即使規管租賃的租期，與上一級租賃的租期同時屆滿，下一級業主須視為具有該規管租賃的預期復歸權。請澄清擬議第 120AAZA(6)條的目的及效力。

擬議第 120AAZB 條

10. 如(a) 分間單位規管租賃的租客，在該租賃的租期內去世；及(b) 在該租客去世時("有關時間")，該租客的家庭成員，與該租客在該分間單位同住，則擬議第 120AAZB 條適用(擬議第 120AAZB(1)條)。根據擬議第 120AAZB(2)條，租客根據第 IVA 部有權在其在生時享有的規管租賃之下已存在的利益及保障("指明權益")，在該租客去世後，可由有關家庭成員取得。擬議的"家庭成員"就任何人而言，指(a) 該人的配偶；(b) 該人的父母；或(c)該人的成年子女(擬議第 120AA(1)條)。在同一時間，只有租客的一名家庭成員有權享有指明權益(擬議第 120AAZB(3)條)。

(a) 就家庭成員的定義而言，為確定某人是否去世租客的父母或成年子女，請澄清以下事項：

(i) 成年子女是否包括去世租客的非婚生子女、領養子女及繼子女；

(ii) 半血親關係會否視為全血親關係；及

(iii) 如閣下就上文(i)及(ii)項所作的答覆為肯定，請考慮在條例草案中就此作出明文規定。

(b) 請澄清為何家庭成員的定義不包括去世租客的兄弟或姊妹、祖父母或外祖父母、孫或孫女或外孫或外孫女，以及未成年子女，不論是全血親或半血親。

(c) 根據擬議第 120AAZB(4)條，如在有關時間，有兩名或多於兩名家庭成員，與有關租客同住；及他們之間不能就誰人有權享有指明權益達成協議，他們須將有關事宜轉介予審裁處作出裁定。擬議第 120AAZB(5)條訂明，審裁處須按它覺得公正及公平的理由，就有關事宜作出裁定。請澄清審裁處作出裁定時會考慮哪些因素。

擬議第 120AAZE 條

11. 擬議第 120AAZE 條列出機制，以確定屬次租期的規管租賃租客應繳付的最高租金。條例草案建議，次期租賃的租金增幅不得超過(a) 差餉物業估價署("差估署")在相關期間就所有類別的私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數的百分比變動("管制百分比")；或(b) 15%，以較低者為準。請述明將租金增幅上限定於 15%的理據為何。

擬議第 120AAZF 條及擬議附表 7 第 6 條

12. 根據擬議第 120AAZF 條，擬議附表 7 的條文，須隱含地納入每項規管租賃內，並在與租賃的其他規定有抵觸或不一致的情況下，以納入條文為準。擬議附表 7 第 5 條訂明，業主有義務保養和維修僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管和電線，以及處所的窗戶。擬議附表 7 第 6 條訂明，如業主沒有履行擬議附表 7 第 5 條所訂的義務，租客可藉給予不少於 30 日的事先書面通知，終止有關租賃。請澄清，擬議第 120AAZH(3)條所訂終止日期不得早於租期第一年最後一日的限制，是否適用於根據擬議附表 7 第 6 條作出的終止。

擬議第 120AAZI 條

13. 擬議第 120AAZI 條旨在不准許規管租賃的業主在租期屆滿前終止該租賃，但如有關終止是按照擬議第 120AAZ(7)條或擬議附表 7 第 2 部第 4(3)條作出，或是為強制執行業主按照擬議附表 7 第 4 部的重收權或沒收租賃權，則屬例外。根據擬議第 120AAZI(2)(b)條，業主可按照附表 7 第 4 部(該部已根據擬議第 120AAZF 條隱含地納入有關租賃內)，強制執行重收權或沒收租賃權。擬議第 120AAZI(4)條訂明，儘管有《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 58(14)條的規定，(a) 第 120AAZI(2)(b)條及附表 7 第 4 部第 7 及 12(1)(a)及(2)條，在第 219 章第 58(4)及(10)條的規限下，具有效力；及(b) 第 120AAZI(2)(b)條及附表 7 第 4 部第 8、9、10、11 及 12(1)(b)及(2)條，在第 219 章第 58 條(第 58(14)條除外)的規限下，具有效力。請澄清以下事項：

(a) 請考慮，除在擬議第 120AAZI 條所訂明的情況下提前終止租賃外，是否有必要訂明如業主合理地需要有關處所作為他或她本人或其至親家庭成員的居所，業主可行使提前終止租賃的權利；及

(b) 請澄清擬議第 120AAZI(4)條的目的及效力。

擬議第 120AAZK 及 120AAZL 條

14. 根據擬議第 120AAZK 條，如規管租賃的業主要求租客支付不屬以下種類的款項，或從租客收取不屬以下種類的款項，即屬犯罪：租金、按金(不得超過兩個月租金)、付還根據有關租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務的收費，以及因租客違反該租賃引致的損害賠償。擬議第 120AAZL 條訂明，如有以下情況，業主即屬犯罪：業主要求租客繳付任何指明公用設

施及服務的收費的付還，或從租客收取該等收費的付還，而(a)沒有出示有關繳費單副本，以及沒有提供帳目，顯示就同一單位內的分間單位及其他組成部分分攤有關費用的詳情，以及各經分攤款額的總和，不超過繳費款額；或(b)所涉款項超過在業主提供的帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額。犯擬議第 120AAZK(1)或 120AAZL(2)及(3)條所訂罪行的人，如屬首次定罪，可處第 3 級罰款(即 10,000 元)；如屬第二次或其後再被定罪，可處第 4 級罰款(即 25,000 元)。

15. 就擬議第 120AAZK(1)及 120AAZL(2)和(3)條所訂罪行而言，被檢控的人不得以該人錯誤相信本身有權或獲准許收取有關款項，作為免責辯護(請參閱擬議第 120AAZK(3)及 120AAZL(5)條)。請澄清以下事項：

- (a) 擬議第 120AAZK(1)及 120AAZL(2)和(3)條所訂罪行屬絕對法律責任罪行抑或嚴格法律責任罪行；如屬前者，將該等罪行訂為絕對法律責任罪行的理據為何；及
- (b) 視乎閣下就上文(a)項所作的答覆，如該等罪行屬嚴格法律責任罪行，請澄清擬議第 120AAZK(3)及 120AAZL(5)條會否具有豁除普通法下"誠實和合理的錯誤信念"這項免責辯護的效力；如會，作出這種豁除的理據為何。

擬議第 120AAZX 及 120AAZY 條

16. 根據擬議第 120AAZX 條，為決定處所的主要用途及確定是否有人正就或曾就該處所犯擬議第 IVA 部所訂罪行，差餉物業估價署署長("署長")如持有由裁判官發出的手令，可進入有關處所，並行使擬議第 120AAZY 條指明的權力。這些在擬議第 120AAZY 條列明的權力包括視察處所、在處所內拍照和錄影、要求身在處所的人提供令署長能夠執行其職能所需的協助或資料，以及檢驗在處所發現的文件等。就此，請澄清不遵從署長根據擬議第 120AAZY 條作出的要求是否有法律後果。

擬議第 120AAZY 及 120AAZZ 條

17. 根據擬議第 120AAZY 條，為決定該處所的主要用途及確定是否有人正就或曾就該處所犯擬議第 IVA 部所訂罪行，署長可要求任何人向其提供資料及文件。根據擬議第 120AAZZ 條，如署長認為向指明人士披露根據擬議第 IVA 部取得的資料，會使該指明人士得以或會有助該指明人士行使《業主與租客(綜合)

條例》(第 7 章)、《差餉條例》(第 116 章)或《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)授予該指明人士的權力(包括權利)，或執行以上條例委予該指明人士的職能(包括職責)，署長可向該指明人士披露該等資料。在交出或披露該等資料及文件方面，請澄清是否有必要訂明，擬議第 IVA 部不影響可基於法律專業保密權的理由而產生的任何聲稱、權利或享有權。《金融機構(處置機制)條例》(第 628 章)第 200 條、《財務匯報局條例》(第 588 章)第 56 條及《支付系統及儲值支付工具條例》(第 584 章)第 52A 條可作為參考。

擬議第 120AAZZB 條

18. 擬議第 120AAZZB(2) 條訂明，只有在為第 120AAB(1)(b)條裁定某租賃是否屬住宅租賃的情況下，方可傳召署長或差估署人員(即差估署僱用的公職人員)在法院席前進行的法律程序中作證。請考慮是否有必要訂明，署長或差估署人員在法院進行的有關法律程序中作證，有權享有的特權及豁免權，與假若他或她是在原訟法庭民事法律程序中所享有者相同。

擬議第 120AAZZF 條

19. 擬議第 120AAZZF 條旨在賦權署長指明根據擬議第 IVA 部須予採用的表格(將於憲報刊登)。請澄清這些表格會否屬附屬法例；如否，為求清晰起見，請考慮就此加入明訂條文。

祈請閣下盡早以中、英文回覆。

助理法律顧問

(鄭喬丰)

副本致：律政司

(經辦人：署理副法律草擬專員 II 蔡之慧女士)

(電郵：raynechai@doj.gov.hk)

法律顧問

高級助理法律顧問 2

法案委員會秘書

2021 年 7 月 28 日