



致運輸及房屋局

有關《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》問題

就題述法案，本人有以下問題，謹請貴局書面回覆。

有關分租(subletting)的問題

1. 法案規管的租賃，其租客必須是自然人，租賃目的是作為租客本身的住宅。業主如要規避法案對租住權的保障，可找代理人或公司作為分間單位的租客，簽訂一份主租約，並由該代理人或公司作為二房東將單位分租出去。由於主租約不受規管，其租期可以較短，或採用定期租約形式，只要按規定作出通知，即可終止租約。根據法案建議的第 120AAZA 條，分租約須在上一級租賃的租期屆滿之時或之前屆滿。請問當上級租賃屆滿後，分租客是否即成為非法佔用人或侵入者(trespasser)？大業主是否已經有權要求分租客搬離？
2. 法案規定，如大業主向法院申請對分間單位的管有，並獲批予管有的命令，則大業主須連續三日在分間單位的大門或入口張貼通知書，以書面通知分租客，而法院則不得在自張貼有關通知書的最後一日的翌日起計的 60 日屆滿前，批予發出管有令狀的許可。請問大業主可否向分租客追討就此法律程序而支付的開支如律師費，或追討其他賠償？
3. 法案規定，由於主租約終結而導致受規管的分租約的租期改變，分租客可能得到的補救不受影響。請說明在法案之下，分租客可以得到什麼補救？是否按分租約的條款而定？如果分租約訂明，租客不得因為主租約的終止導致分租約的終止，而向二房東申索，這條款是否有效？

業主終止租約的權利

4. 如業主重建，或希望收回單位自住，或有關分間單位因為違例須拆卸，或因為火災或其他不可抗力遭到破壞，根據法案，租約可否及如何終止？

租客去世時其權益轉移予家庭成員

5. 法案規定，租客去世時其權益轉移予家庭成員。法案是否需要同時訂明，租客根據租約須履行的責任也轉由有關家庭成員履行？
6. 當租客去世而其權益轉移予其家庭成員時，有關家庭成員是否應有責任及時通知業主？如有多



於一名家庭成員並經審裁處裁定誰是受益人，有關裁定是否也應及時通知業主？

7. 如業主在不知情下以表格 **AR1** 向已經去世的租客作出次租期要約，該要約是否有效？如有多於一名家庭成員，在未知誰是受益人，或審裁處尚未決定誰是受益人的情況下，應向誰作出要約？哪一名家庭成員有權接受要約？
8. 如誰是受益人的問題懸而未決，並出現欠租問題，業主可否及如何強制執行重收權或沒收租賃權？

要求租客支付其他款項構成罪行

9. 法案建議的第 **120AAZK** 條規定，業主不能要求租客支付，或以其他方式從租客收取租金、按金、經分攤的公用設施收費，及因租客違反租賃而引致的損害賠償(如有的話)以外的款項，否則構成罪行。同時，業主不得以錯誤相信本身有權或獲准許收取有關款項，作為免責辯護。如果業主認為租客違反租賃而要求賠償，這可能涉及法律爭議和證據，如果最後不能證明租客違反租賃，業主是否已經觸犯「要求租客支付其他款項」的罪行，而且不能以錯誤相信本身有權要求賠償作為免責辯護？
10. 根據建議的附表 7「每項規管租賃隱含的強制性條款」，渠、喉、電線、窗戶、業主提供的固定附着物及裝置，均須由業主負責維修，但不包括由租客或佔用人故意或疏忽損壞的。然而，如果業主認為損壞是租客或佔用人故意或疏忽造成的，並要求租客支付維修費，這本身是否已經違反第 **120AAZK** 條的規定，構成罪行？

盼盡早回覆。謝謝。

鄭泳舜

立法會議員 鄭泳舜

2021 年 8 月 11 日