

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
運輸及房屋局
香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. THB POO 7-40 (1 C)
來函檔號 Your Ref.

電話 : 2129 3993
傳真 : 2129 3829

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓 6 樓 619 室
立法會議員暨
《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》法案委員會主席
鄭泳舜議員, MH, JP

鄭議員：

有關《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》問題

閣下 2021 年 8 月 11 日來函收悉。閣下提出有關《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《草案》)的問題，現回覆如下。

有關分租的問題

2. 我們相信，在分間單位的市場內，分租情況十分普遍。一般而言，當上級租賃屆滿或藉通知或沒收租賃權而被終止時，該分間單位的分租租賃亦同時告終。原則上，當分租租賃終止，分租客或會被視作非法侵入者，而上級租賃的業主有權要求分租客搬離處所。

3. 《草案》擬訂的第 IVA 部適用的規管租賃，必須符合擬訂的第 120AAB(1)條的條件，即(a) 租賃在關鍵日期當日或之後開始；(b) 租賃屬住宅租賃；(c) 租賃的標的處所屬分間單位；(d) 租客是自然人；及 (e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅，及有關租賃並非擬訂的附表 6 指明的獲豁免的租賃。換言之，如果源頭出租人與源頭承租人之間的租賃並不符合擬訂的第 120AAB(1)條的條件，不屬擬訂的第 IVA 部適用的規管租賃。

4. 分租的情況會令執行分間單位的租務管制遇到困難。然而，

我們並非意圖令租賃架構內的所有租契均受制於租務管制，亦非禁止分租，因為這將嚴重干擾分間單位的租務市場，以及令可供租賃的分間單位供應減少。

5. 為處理分租帶來的問題，《草案》擬訂的第 120AAZJ 條訂明，如規管租賃屬分租租賃，倘若上級業主向法院申請對分間單位的管有，並獲批予管有的命令，則上級業主須連續三日在分間單位的大門或入口張貼通知書，以書面通知該規管租賃的租客(即分租客)。法院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，但如分租客在法院批予許可前，已交回有關分間單位在空置情況下的管有，則屬例外。上述擬議的「自動暫緩執行」60 日的措施，應可給予受影響的分間單位的租客足夠時間，另覓居所。

6. 對處所收回管有權的法律程序通常在土地審裁處進行。由於土地審裁處的法律程序相對不拘形式進行，在土地審裁處進行訴訟的各方，可以選擇親自應訊及陳詞而不延聘律師代表應訊，在這個情況下，有關法律程序並不會涉及律師費¹。

7. 一般而言，如分租客在有關分租租賃終止後繼續佔用處所，法院可命令該分租客就由分租租賃終止至分租客遷出有關處所的期間支付「中間收益」(mesne profits)，金額一般而言相等於出租有關處所通常可獲得的租金款額。上級業主亦可就他蒙受的其他損失(例如如果分租客在上述期間對處所作出破壞)，提出申索。

8. 根據《草案》第4條擬訂的第120AAZA(3)條，如規管租賃是產生自上一級租賃的分租租賃，該規管租賃按擬訂的第120AAO條所訂的兩年租期，與上一級租賃的固定租期同時屆滿或於較後日子屆滿，在不局限擬訂的第120AAZA(5)條的情況下，有關規管租賃的租期，須在上一級租賃的租期屆滿之時或之前屆滿。擬訂的第120AAZA(4)條訂明，上述擬訂的第120AAZA(3)條並不影響分租客因有關規管租

¹ 法律程序的訟費及附帶訟費均由法院酌情決定，法院並有一切權力決定誰人須支付該等訟費以及須支付的範圍。一般而言，法院須命令任何法律程序(非正審法律程序除外)的訟費或附帶訟費須視乎訴訟結果而定(即敗訴一方須支付勝訴一方的訟費)，但如法庭覺得就有關案件的情況而言，應就該等訟費的全部或任何部份另作命令，則屬例外。至於須支付的訟費款額，如果法院並沒有就訟費作評估，在正常情況下雙方會先行嘗試協議訟費款額。如雙方未能達成協議，被法院命令須支付訟費的一方有權交由法院的聆案官評定訟費，以確保訟費沒有被誇大。

賃租期的調整而可能得到的補救，即分租客在現有法律下可能得到的補救不受影響。分租客能否向下一級業主作出有效的申索，視乎每宗個案的事實而定，而下一級業主與該分租客在甚麼情況下達成分租租賃及該分租租賃的條款及條件等事宜均可能是相關的因素。例如，視乎個案的事實和情況而定，如果當中涉及下一級業主作出失實陳述(不論是口頭或書面的失實陳述或憑言詞或行為的默示而產生的失實陳述)，該分租客或可撤銷租賃協議及/或就失實陳述向下一級業主追討損害賠償。

9. 規管租賃的業主和租客可就達成租賃自行商議及訂定條款，只要相關條款不抵觸《草案》條文及藉擬訂的第120AAZF條隱含地納入每項規管租賃內的條款即可。如租賃內有免責條款，免除下一級業主因上一級租賃在兩年期屆滿前終止導致分租租賃終止而須向分租客支付損害賠償的法律責任，雖然一般而言該條款是有效的，但有關條款須受現行法律的限制(例如《失實陳述條例》(第284章)第4條²)。

業主終止租約的權利

10. 《草案》其中一個重要的目標是為「劏房」租客提供適當的租住權保障。因此，擬訂的第120AAZI條訂明，除在該條第(2)款訂明的情況下，分間單位規管租賃的業主，不得在租期屆滿前終止租賃。此外，擬訂的第120AAR(1)條訂明，分間單位首期租賃的租客，有權就該分間單位享有獲授予有關規管周期中的次期租賃。業主不能以擬重建處所或須收回單位自住為由提前終止規管租賃或拒絕向租客授予有關規管周期中的次期租賃。

11. 正如我們在於2021年8月13日回覆立法會秘書處助理法律顧問的函件中(立法會CB(1)1190/20-21(04)號文件)指出，我們知道在以往租住權保障的制度下，業主合理地需要處所以供他自己、其父母或其成年子女佔用作住所，及業主擬重建處所，是其中兩個理由業主可反對租客向土地審裁處申請授予新租賃³。然而，有別於在以往的制度

² 第4條：免除失實陳述的法律責任的條文屬於無效
如合約載有條款免除或限制 —

(a)立約的一方因在立約前作出失實陳述以致可能承擔的法律責任；或
(b)立約的另一方因該項失實陳述而可獲的補救，
則該條款即告無效，但如該條款符合《管制免責條款條例》(第71章)第3(1)條所述的合理標準，則不在此限；而任何人如聲稱該條款符合合理標準，須負責證明如是。

³ 《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IV部已廢除的第119E(1)(b)及(c)條。

下只要租客願意繳付市值租金業主便須提供永續的租住權保障，擬訂的第IVA部提供的租住權保障，就每個規管周期而言只限於四年。業主可在規管周期結束後收回處所以供他自己或其家庭成員使用，或將處所重建。為防止濫用，我們不建議規管租賃的業主可以需要處所以供他自己或其直系家庭成員用作住所或擬重建處所為理由，提前終止租賃或拒絕授予有關規管周期中的次期租賃。

12. 我們曾多次強調，《草案》並非將非法「劏房」「合法化」，而對「劏房」施行租務管制並不會影響相關當局按照現行法例所採取的執法行動，特別是在建築物安全及消防安全方面。因此，如相關政府部門送達法定命令要求拆卸分間單位，相關人士有責任遵從該法定命令。業主和租客應考慮及商討如何處理有關租賃，例如，如果雙方有共識，租客可向業主退回租賃；此外，租客可行使租賃下的權利(如有的話)藉給予業主通知終止租賃，或如情況適用的話，根據擬訂的第120AAZH條藉給予業主事先書面通知在租期第一年過後終止租賃。

13. 業主和租客可在租賃內加入「不可抗力」的條款或其他合適的條款，訂明萬一有關分間單位遭到火災或「不可抗力」破壞雙方同意的處理方法。如果租賃並不包含該等條款，業主和租客應考慮及商討如何實際地處理有關情況，例如，如果雙方有共識，租客可向業主退回租賃。此外，擬訂的第IVA部並不妨礙現行法律下有關合約受挫失效的法則適用於規管租賃。然而，當分間單位遭到火災破壞或其他事件發生時，租賃會否受挫失效(因此被自動解除)須視乎每宗個案的事實和情況而定，例如，相對於在租賃下分間單位的整體使用而言，租客因此預期受阻不能使用該分間單位的程度和期間等。

租客去世後其權益轉移予家庭成員

14. 根據擬訂的第120AAZB條，如分間單位規管租賃的租客，在該租賃的租期內去世，租客根據擬訂的第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，可由在該租客去世時與該租客在該分間單位同住的家庭成員取得。

15. 根據擬訂的第120AA(4)條，就擬訂的第IVA部而言，並除在擬訂的第120AAZB條外，凡提述租客，即包括根據擬訂的第120AAZB條有權享有租客指明權益的該租客的家庭成員。因此，擬訂的第IVA部施加於規管租賃的租客的義務，亦適用於根據擬訂的第120AAZB條有權享有去世租客指明權益的該去世租客的家庭成員。

16. 現時，《草案》並無訂明當租客去世後指明權益轉移予其家庭成員時，有關家庭成員須通知業主。《草案》亦無訂明，當有超過一名合資格家庭成員在有關時間與去世租客同住及他們之間不能就誰人應有權享有指明權益達成協議而將有關事宜轉介予土地審裁處作出裁定時，被裁定有權享有該等指明權益的家庭成員須就土地審裁處的裁定通知業主。然而，我們相信在實際情況之下，有關家庭成員會就此通知業主。

17. 如果業主在不知情的情況下以表格AR1向已去世的租客作出次租期要約，該要約應為有效，及可由根據擬訂的第120AAZB條有權享有去世租客指明權益的家庭成員，按照擬訂的第IVA部第3分部第2次分部的條文接受，因為根據上述擬訂的第120AA(4)條，該等條文所述的租客包括該名家庭成員。至於如有多於一名合資格家庭成員在有關時間與去世租客同住而他們之間不能就誰人應有權享有指明權益達成協議，該等家庭成員應盡快解決爭議。如該名獲土地審裁處裁定有權享有指明權益的家庭成員在首期租賃屆滿前，沒有通知業主他/她接受有關次租期要約⁴，按照擬訂的第120AAV(2)條，則租客須視為已拒絕接受該次租期要約。

18. 如規管租賃出現欠租的問題，即租客違反擬定的附表7第4部第7條，業主可按照該部第7及12(1)(a)及(2)條，並在《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(4)及(10)條的規限下，強制執行重收權或沒收租賃權。有關家庭成員之間就誰人應有權享有指明權益出現糾紛並不會影響業主的重收權或沒收租賃權。

要求租客支付其他款項構成罪行

19. 《草案》擬訂的第120AAZK條訂明，規管租賃的業主，如就有關租賃要求租客支付或以其他方式從租客收取不屬(i)指明租金、(ii)指明租金按金、(iii)付還根據該租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務的收費，及(iv)因租客違反該租賃引致的損害賠償四個種類的款項，即屬犯罪。如果業主認為租客違反租賃而要求租客就此支付損害賠償，但法律上業主其實沒有權向租客取得此等損害賠償，業主要求租客支付「損害賠償」有可能已因要求租客支付不屬以上四個種類的款項而觸犯擬訂的第120AAZK(1)條。正如我們在2021年8月13

⁴ 根據擬訂的第120AAV(3)條，如果租客僅在首期租賃屆滿後，才將接受要約通知送達業主，或當租客將表格AR1交回業主時並沒有在該表格上簽署，租客即為沒有通知業主有關次租期要約已為租客接受。

日回覆立法會秘書處助理法律顧問的函件(立法會CB(1)1190/20-21(04)號文件)中指出，擬訂的第120AAZK(1)條所訂的罪行屬絕對責任罪行。擬訂的第120AAZK(3)條訂明，就第120AAZK(1)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。我們在《草案》內沒有就該罪行提供法定的免責辯護，被檢控的人亦不能以普通法下真誠和合理地相信他/她有權收取有關款項作為免責辯護。有鑑於「劏房」業主收取租客各項雜費的情況嚴重，將有關罪行訂為絕對責任罪行會加強其阻嚇作用，因而大大增加對「劏房」租客的保障。

20. 《草案》擬訂的附表7列出每項規管租賃隱含的強制性條款，該等條款藉擬訂的第120AAZF條隱含地納入每項規管租賃內。根據該附表第3部，業主須保養和維修僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線、處所的窗戶，亦須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置，並須保持它們正常運作。業主在收到租客通知，要求維修上述項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。然而，如有關項目的損壞，是因租客、處所的其他佔用人或獲租客准許留在處所的人故意或疏忽的作為所引致的，則業主無須負責有關項目的保養及維修。如果業主和租客在達成的租賃內訂明，租客或處所的其他佔用人不得故意或因疏忽的作為損壞有關項目，則如該等人士故意或因疏忽的作為損壞有關項目時，租客會視作違反該租賃。假若因為租客違反租賃令業主有權向租客追討損害賠償，業主因此要求租客支付相關損害賠償，一般而言並不違反擬訂的第120AAZK(1)條。然而，視乎有關租賃的條款，如有關的行為並不涉及租客違反租賃但業主要求租客支付「維修費」，有關要求的費用未必屬於擬訂的第120AAZK(1)(d)條所指的「因租客違反該租賃引致的損害賠償」，因此業主有可能觸犯擬訂的第120AAZK(1)條。

運輸及房屋局局長

(陳納思)



代行)

2021年8月23日

副本送：

律政司司長

(經辦人：蔡之慧女士)

差餉物業估價署署長

(經辦人：詹婉珊女士)

法律事務部

(經辦人：鄭喬丰女士)

法案委員會秘書