

立法會
Legislative Council

(只透過電郵發放)
立法會CB(3) 1063/20-21號文件

檔 號 : CB(3)/B/TH/3 (20-21)

電 話 : 3919 3328

日 期 : 2021年10月8日

發文者 : 立法會秘書

受文者 : 立法會全體議員

2021年10月13日的立法會會議

**就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
提出的擬議修正案**

繼2021年9月27日發出的立法會CB(3) 1016/20-21號文件，立法會主席已批准，若上述條例草案獲二讀，運輸及房屋局局長可就條例草案動議修正案。

2. 現按照主席指示，附上擬議修正案，供議員考慮。

立法會秘書

(陳俊威代行)

連附件

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
4	在建議的第 120AA(1)條中，在 家庭成員 的定義中，在(b)段中，刪去“或”。
4	在建議的第 120AA(1)條中，在 家庭成員 的定義中，加入 —— “(d) 該人的祖父母或外祖父母；或 (e) 該人的成年孫或成年外孫；”。
4	在建議的第 120AA(1)條中，按筆劃數目順序加入 —— “ 子女 (child)包括非婚生子女、繼子女及循法律認可方式領養的子女，而 父母 (parent)、 孫 、 外孫 (grandchild)及 祖父母 、 外祖父母 (grandparent)則須據此解釋；”。
4	在建議的第 120AAZE(2)(b)條中，刪去“15%”而代以“10%”。
4	在建議的第 IVA 部中，在第 6 分部中，加入 —— “120AAZJA. 分租客在上級租賃終止時負有限的法律責任 (1) 如有以下情況，則本條適用 —— (a) 分間單位的規管租賃，是產生自另一租賃的分租租賃； (b) 該規管租賃因某項在其上的租賃(上級租賃)的終止而被終止；及 (c) 在該規管租賃被終止的日期(終止日期)當日，該規管租賃的租客(分租客)沒有交回該分間單位在空置情況下的管有。 (2) 只有以下的人，可就分租客沒有在終止日期交回有關分間單位在空置情況下的管有，以追討

民事債項的方式，向分租客追討根據第(3)款釐定的賠償(賠償)——

- (a) 終止上級租賃的上級業主；或
- (b) 如上級業主以書面方式放棄追討賠償的權利——有關規管租賃的業主(下級業主)。

(3) 賠償按照以下公式釐定 ——

$$A = B \times C$$

在公式中 ——

A 指賠償；

B 指在緊接終止日期前，分租客根據有關規管租賃就有關分間單位而應繳付的每月租金；

C 指自終止日期的翌日起至分租客交回該分間單位在空置情況下的管有的日期為止的期間(繼續佔用期)所涵蓋的月份數目。

(4) 如繼續佔用期所涵蓋的月份數目並非整數，則該數目須下捨至最接近的整數。

(5) 上級業主或下級業主可追討的賠償，須由分租客在交回有關分間單位在空置情況下的管有的日期後 15 日內支付。

(6) 上級業主或下級業主，根據普通法規則或衡平法原則，就分租客沒有在有關規管租賃終止時交回有關分間單位在空置情況下的管有，及其在繼續佔用期內就該分間單位侵佔土地，而針對以下的人提出進一步申索的權利(如有的話)，現予廢止 ——

(a) 分租客；或

(b) 為分租客在該規管租賃下的法律責任提供保證或擔保的保證人或擔保人。

(7) 此外，上級業主或下級業主，就以下情況而針對其他佔用人(在繼續佔用期內與分租客在有關分間單位同住者)提出申索的權利(如有的話)，現予廢止 ——

(a) 該等佔用人沒有在有關規管租賃終止時搬離該分間單位；及

(b) 該等佔用人(在繼續佔用期內)就該分間單位侵佔土地。

- (8) 除第(9)款另有規定外，儘管有《高等法院條例》第 52A 條、《區域法院條例》第 53 條及《土地審裁處條例》第 12 條的規定，在以下法律程序(指明法律程序)中，不得針對分租客而作出有利於上級業主或下級業主(視何者適用而定)的訟費命令 ——
- (a) 由上級業主展開，以收回對有關分間單位的管有的法律程序；
 - (b) 由上級業主或下級業主展開，以向分租客申索賠償的法律程序。
- (9) 第(8)款 ——
- (a) 在以下情況下不適用：分租客在指明法律程序中，以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟；及
 - (b) 對於分租客在指明法律程序中作出的反申索的訟費，並不適用。
- (10) 此外，儘管有《高等法院條例》第 48 條、《區域法院條例》第 49 條及《土地審裁處條例》第 12B 條的規定，在指明法律程序中，就上級業主或下級業主(視何者適用而定)針對分租客獲判勝訴的判令而言，在該判令獲得的款項中，不得包括就賠償的全部或部分而給予的利息。
- (11) 在本條中 ——
- 上級業主** (superior landlord)具有第 120AAZJ(7)條所給予的涵義；
- 《土地審裁處條例》** (Lands Tribunal Ordinance)指《土地審裁處條例》(第 17 章)；
- 《高等法院條例》** (High Court Ordinance)指《高等法院條例》(第 4 章)；
- 《區域法院條例》** (District Court Ordinance)指《區域法院條例》(第 336 章)。”。

4 在建議的第 120AAZZE(6)(a)條中，在分號之後加入“或”。

4 在建議的第 120AAZZE(6)(b)條中，刪去“；或”而代以逗號。

4 刪去建議的第 120AAZZE(6)(c)條。

- 5 在英文文本中，在建議的 *landlord* 的定義中，刪去“giving”而代以“given”。
- 8 在建議的附表 6 中，將第 1 條重編為第 1(1)條。
- 8 在建議的附表 6 中，在中文文本中，在第 1(1)條中，在**社會服務機構**的定義中，刪去“構。”而代以“構；”。
- 8 在建議的附表 6 中，在第 1(1)條中，按筆劃數目順序加入 ——
- “**佔用許可證** (occupation permit)指根據《建築物條例》發出的佔用許可證(但不包括臨時佔用許可證)；
- 最近期建築圖則** (latest building plan)就建築物而言，指該建築物的建築圖則，而於佔用許可證就該建築物發出之日，該建築圖則是建築事務監督根據《建築物條例》批准的最近期的建築圖則；
- 睡房** (bedroom)就建築物而言，指在該建築物單位中的處所，而在該建築物的最近期建築圖則中，該處所是被劃定為睡房。”。
- 8 在建議的附表 6 中，在第 1 條中，加入 ——
- “(2) 在本附表中以下詞句的涵義，與第 120AA 條中該等詞句的涵義相同 ——
- 建築物**；
- 《建築物條例》**；
- 建築圖則**；
- 租客**；
- 租賃**；
- 單位**；
- 業主**。”。
- 8 在建議的附表 6 中，在第 2 條中，加入 ——
- “(ba) 符合以下說明的租賃 ——
- (i) 並非分租租賃；
- (ii) 其標的處所屬單位內的睡房；及

- (iii) 其業主 ——
 - (A) 是自然人；及
 - (B) 在租賃開始時在該單位內居住；”。

8 在建議的附表 6 中，在第 2 條中，加入 ——
“(ca) 屬在香港房屋協會的未補價資助出售房屋—出租計劃下的處所的租賃；”。

8 在建議的附表 6 中，在第 2(e)條中，刪去“、由該機構提供的房屋單位的”。

9 將該條重編為第 9(4)條。

9 加入 ——

“(1) 第 8(8)(c)條 ——

廢除

“及”。

(2) 第 8(8)(d)條 ——

廢除句號

代以

“；及”。

(3) 在第 8(8)(d)條之後 ——

加入

“(e) 繳付該條例第 120AAZJA 條所指的賠償的命令。”。