

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1359/20-21 號文件

檔 號：CB1/BC/9/20

2021 年 9 月 24 日內務委員會會議文件

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告

目的

本文件匯報《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會("法案委員會")的商議工作。

背景

2. 一直以來均有市民提出建議，促請政府再度引入租務管制(例如管制分間單位(俗稱"劏房")租金和租住權的措施)，以保障基層租客的權益。¹ 2020 年 1 月 14 日，行政長官宣布成立工作小組，以研究劏房租務管制的可行方案，因為在欠缺對租金作出適當規管的情況下，政府提供的租金津貼或電費和水費寬減，將難以令一直長時間承擔沉重租金及面對不利租務安排的大量居於劏房的家庭受惠。2020 年 4 月 16 日，運輸及房屋局宣布委任劏房租務管制研究工作小組("工作小組")，就本港劏房的情況進行研究和向政府作出報告，並就應否推行劏房租務管制和各個可行方案，向政府提供意見。

3. 工作小組建議政府應就劏房實施適當的租務管制，以保障基層劏房租客的權益，並提出規管框架和一系列措施，以落實擬議的劏房租務管制，包括強制規定劏房業主與租客簽立訂明雙方的權利和義務的書面租賃協議；為租客提供為期 4 年的租住權保障；限制租金增幅，規定須參照差餉物業估價署("差估署")編制和公布的相關私人住宅物業租金指數的變動，並以 15% 為上限；以及禁止業主向租客濫收公用設施費用等。

¹ 一如立法會 [IN16/16-17](#) 號文件所述，本港的租務管制始於 1921 年，當年制定了《租金條例》，保障租客免受無理加租和任意迫遷的影響。此後，政府透過修訂及/或制定各項相關條例，實施兩種形式的租務管制，分別是租金管制和租住權保障。租金管制在 1998 年 12 月廢除，租住權保障則在 2004 年 7 月撤銷。

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

4. 《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》("《條例草案》")於 2021 年 7 月 9 日在憲報刊登，並於 2021 年 7 月 14 日的立法會會議上首讀。《條例草案》旨在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)("《條例》")，以規管建築物分間單位的租賃，並就相關事宜訂定條文。據政府當局所述，政府當局按工作小組的建議，制訂了《條例草案》中的各項建議，詳情載於運輸及房屋局在 2021 年 7 月 6 日發出的立法會參考資料摘要第 9 至 29 段。

5. 《條例草案》的主要條文包括以下各項：

- (a) 《條例草案》第 2 部第 4 條旨在於《條例》加入新訂第 IVA 部(載有擬議新訂第 120AA 至 120AAZZG 條)，就規管分間單位的住宅租賃訂定條文。租賃如符合以下說明，將受新訂第 IVA 部所訂擬議租務管制制度規限("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) 租客是自然人；(e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅；及(f) 並非《條例》擬議附表 6 指明的租賃(擬議新訂第 120AAB 條)。分間單位的擬議定義為組成建築物(即按照建築圖則建造或改動以供使用的建築物或構築物)單位一部分的處所(擬議新訂第 120AA(1)條)；
- (b) 分間單位租賃的規管周期，將由該分間單位的連續兩項規管租賃所組成，而每項規管租賃的租期為兩年。首期租賃的租客有權享有同一規管周期中的次期租賃，因而享有合共 4 年的租住權保障(擬議新訂第 120AAO 及 120AAR 條)；
- (c) 在租賃的租期內，業主不可上調租客應繳付的租金款額，但可下調有關款額(擬議新訂第 120AAZD 條)；
- (d) 次期租賃的租金增幅會有上限。次期租賃的租金增幅不得超過(a) 差估署在相關期間就所有類別的私人住宅物業編制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%，兩者以較低者為準(擬議新訂第 120AAZE 條)。如所確定的管制百

分比是負數，則次期租賃的租金須至少按同一百分比下調；

- (e) 訂明業主與租客各自的義務的某些強制性條款(載於《條例》擬議附表 7)，會隱含地納入每項規管租賃內，並會對雙方具約束力；
- (f) 新訂第 120AAZK 至 120AAZN 條列出新訂第 IVA 部下關乎罪行和罰則的條文。業主如要求租客支付不屬以下種類的款項，或以其他方式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(即水、電、煤氣或石油氣、通訊服務)的收費，以及因租客違反該租賃引致的損害賠償(擬議新訂第 120AAZK 條)；
- (g) 新訂第 120AAZP 至 120AAZZ 條列出在新訂第 IVA 部下差餉物業估價署署長的權力和義務；及
- (h) 《條例草案》第 3 部(《條例草案》第 9 至 17 條)旨在就新訂第 IVA 部所指的規管租賃的實施，對多項成文法則(包括《土地審裁處條例》(第 17 章)、《土地註冊條例》(第 128 章)、《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)等)作出相關修訂。

6. 《條例草案》各項主要條文的詳細資料，載於立法會參考資料摘要第 30 段及《條例草案》的法律事務部報告(立法會 LS91/20-21 號文件)第 4 至 13 段。《條例草案》如獲通過，將自經制定的條例於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

法案委員會

7. 在 2021 年 7 月 16 日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，審議《條例草案》。鄭泳舜議員當選為法案委員會主席。法案委員會的委員名單載於**附錄 I**。

8. 法案委員會先後與政府當局舉行 6 次會議，並曾邀請公眾人士及相關團體提交意見書。法案委員會收到 18 份意見書。曾向法案委員會提交意見書的團體/個別人土名單載於**附錄 II**。政府當局已就團體代表的意見書所提事宜，提供書面回應²。

² 立法會 CB(1)1241/20-21(01)及 CB(1)1332/20-21(01)號文件。

法案委員會的商議工作

9. 法案委員會委員普遍支持就分間單位引入租務管制，為分間單位租客提供保障；分間單位租客一般為低收入人士及來自低收入家庭，在住宅租務市場上議價能力薄弱。法案委員會的商議工作載於下文各段，內容如下：

- (a) 分間單位的定義(第 10 至 14 段)；
- (b) 界定分間單位的方法和理據(第 15 至 18 段)；
- (c) 出租住宅處所的空置房間(第 19 至 25 段)；
- (d) 工業大廈內的分間單位的租賃(第 26 及 27 段)；
- (e) 續訂租賃時的租金增幅上限(第 28 至 32 段)；
- (f) 就分間單位租賃訂定起始租金(第 33 至 37 段)；
- (g) 租賃的規管周期及租住權保障(第 38 及 39 段)；
- (h) 用作重建的地段上的建築物內分間單位的租住權保障(第 40 至 43 段)；
- (i) 終止屬分租租賃的規管租賃(第 44 至 46 段)；
- (j) "家庭成員"的定義(第 47 至 50 段)；
- (k) 分間單位業主的維修義務(第 51 及 52 段)；
- (l) 實施事宜(第 53 及 54 段)；
- (m) 是否符合《基本法》所訂對私有財產權的保障(第 55 至 59 段)；
- (n) 《基本法》所訂在法律面前一律平等的原則(第 60 至 62 段)；及
- (o) 《條例》第 IV 部及擬議第 IVA 部的適用範圍(第 63 段)。

分間單位的定義

10. 委員曾詳細研究分間單位的定義，而擬議租務管制制度的規管範圍正是建基於該定義。部分委員詢問，根據《條例草案》，處所內沒有被業主進一步分間或改動為與建築圖則所載者不同的房間，會符合"單位"抑或分間單位的定義範圍。法案委員會法律顧問("法律顧問")及委員詢問，若符合擬議第 120AAB(1)條所訂的其他條件，由睡房、廚房、浴室及客廳組成的建築物單位內的獨立房間(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)有關的租賃可能屬擬議第 IVA 部所指的規管租賃。

11. 政府當局解釋，《條例草案》將"分間單位"界定為組成建築物單位一部分的處所，而"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。就"單位"的定義(a)項的描述，有關概念是建築物的某些處所相對於該建築物的另一處所，是否為一個獨立單位，而就"單位"的定義(b)項的描述，有關概念是建築物的某些處所的擁有人，相對於該建築物其他部分的擁有人或佔用人而言，是否有權享有該等處所的獨有管有權。在一般情況下，以一幢住宅大廈為例，該大廈的單位 A 屬在該大廈的建築圖則中劃定或顯示為一個獨立單位的處所，或在該大廈的公契中屬提述為一個單位的處所，而該處所的擁有人，相對於該大廈其他部分(例如單位 B)的擁有人或佔用人而言，有權享有該處所的獨有管有權。在上述例子中，如單位 A 符合《條例草案》所載"單位"的定義，單位 A 內的每間睡房由於屬組成建築物單位一部分的處所，因此符合《條例草案》所載"分間單位"的定義。儘管如此，分間單位的租賃必須符合《條例草案》第 4 條擬議第 IVA 部第 120AAB(1)條列明的所有條件，並且不屬於附表 6 指明的租賃，方會受到規管。

12. 至於分間單位的定義，法律顧問表示，按照《條例草案》中以現有方式草擬的分間單位的定義理解，很明顯，任何組成建築物單位一部分的處所(不論這些處所在建築圖則中是否顯示為獨立房間)，均會被視作分間單位，而該定義並無規定這些處所應涉及任何分間。只要租賃與組成建築物單位一部分的處所有關，並符合擬議第 120AAB 條所列的條件，該租賃將屬擬議租務管制的涵蓋範圍，而不論是否涉及任何分間。

13. 法律顧問察悉，以現有方式草擬的分間單位的擬議定義，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，並詢問就擬議第 IVA 部而言，會被視作分間單位的處所須具備哪些獨特的特徵或元素，以及為求清晰起見，政府當局會否考慮修訂分間單位的定義，在該定義中開列會被視作分間單位的處所須具備的獨特元素或特徵。

14. 政府當局答稱，當局認為不宜在分間單位的定義中加入處所須具備的元素或特徵，例如設有盥洗設施，因為這會不必要地收窄規管範圍，以及造成容易規避規管的漏洞。政府當局回應時表示，當局在《條例草案》中將分間單位界定為"組成建築物單位一部分的處所"，以便當局可擴大範圍，涵蓋低收入家庭及人士。此外，政府當局強調，在草擬《條例草案》時，當局與律政司已仔細考慮"單位"及"分間單位"的定義，並認為有關定義能夠符合當局的政策目標，在法律上亦屬穩妥。

界定分間單位的方法和理據

15. 法律顧問察悉及部分委員關注到，《條例草案》所載分間單位的定義，有別於政府統計處("統計處")在 2018 年 1 月發表的《香港 2016 年中期人口統計—主題性報告：居於分間樓宇單位人士》("《2016 年主題性報告》")中，就分間樓宇單位採納的定義(在 2021 年 3 月提交的"劏房"租務管制研究工作小組報告中亦有提述該定義)。在《2016 年主題性報告》中，分間樓宇單位是指"個別住宅單位被分間成兩個或以上"屋內互通"及"屋外直達"的單位，一般是作出租用途。很多時候，原有屋宇單位內的非結構間隔牆可能會被拆除，並以新的間隔牆建成分間樓宇單位。一些分間樓宇單位或會加裝或改建渠管，以配置獨立的廁所及/或廚房"。據此，部分委員質疑，《條例草案》建議採納的分間單位定義會造成將規管範圍擴闊的效果，令所涵蓋的住宅租賃較原先擬涵蓋者為多。法律顧問及委員要求政府當局澄清不採納《2016 年主題性報告》所載的分間樓宇單位定義的理據為何，特別是政府當局發現該定義有何不足之處，令《條例草案》的政策目標無法達到。

16. 政府當局回應法律顧問及委員的提問時表示，一直以來，分間單位並無一個官方或劃一的定義。儘管統計處採納了上述的分間樓宇單位定義，但統計處在更早時於 2014 年及 2015 年進行有關"香港分間樓宇單位的住屋狀況"的主題性住戶統計調查中，就"分間樓宇單位"採納了一個不同的定義，把"分間樓宇單位"分成兩類，即"有可見間隔牆的分間樓宇單位"和"沒有可見

間隔牆的分間樓宇單位"。舉例而言，在 2014 年及 2015 年進行的主題性住戶統計調查中，板間房和床位被歸類為"沒有可見間隔牆的分間樓宇單位"，但在《2016 年主題性報告》中則被歸類為"一個屋宇單位內的一屋多戶"而非"分間樓宇單位"。

17. 政府當局並無在《條例草案》中採納統計處在《2016 年主題性報告》中就"分間樓宇單位"確立的定義，因為該定義未能達到盡可能將更多分間單位納入擬議租務管制制度的涵蓋範圍的政策目標，而該政策目標獲工作小組、關注團體及來自各個主要政黨的眾多立法會議員廣泛支持。若採納《2016 年主題性報告》所載的定義，實質上會豁除"在屋宇單位內，兩個或以上的住戶要共同使用共用空間(例如客廳)內的設施(廁所及廚房除外)，即共用空間並非主要作進出用途"(它們在《2016 年主題性報告》中被歸類為"一個屋宇單位內的一屋多戶")。由於住戶成員要經過其他住戶起居生活的地方才能走出街道、公共走廊或梯台，不符合"屋外直達"的條件，因此在《2016 年主題性報告》中，"一個屋宇單位內的一屋多戶"未有被界定為"分間樓宇單位"。"一個屋宇單位內的一屋多戶"很可能包括板間房、床位、閣樓空間及太空艙，其租客與居於所謂"屋外直達"的分間樓宇單位的租客一樣，應同樣是擬議租務管制制度的受惠對象。此外，若一方面納入"屋外直達"的分間樓宇單位而另一方面則豁除"一個屋宇單位內的一屋多戶"，可能會造成漏洞，令無良經營者能夠輕易規避有關的規管制度。

18. 此外，政府當局認為，就《2016 年主題性報告》所載"分間樓宇單位"的定義而言，"分間"未有予以清晰界定。舉例而言，何謂"分間"往往有不同的說法和爭議，例如"分間"是否必須涉及裝設某些間隔牆、對這些間隔牆的大小及用料有否任何要求，以及不需要這些間隔牆的床位或其他類似住宿會否被視作涉及"分間"。此外，在《2016 年主題性報告》中，就一個屋宇單位內的單位而言，何謂"屋外直達"亦未有予以清晰界定。由於《條例草案》一方面必須要能夠清楚訂明哪些處所會受擬議租務管制措施規管，另一方面則必須反映政策原意，因此政府當局認為不宜在《條例草案》中，採納統計處在《2016 年主題性報告》中為進行統計調查而制訂的"分間樓宇單位"的定義。

出租住宅處所的空置房間

19. 部分委員極為關注，因應《條例草案》所載分間單位的現有定義，擬議的規管範圍太闊，會將那些只是出租其住宅單位內的空置房間的業主涵蓋在內。部分業主可能是退休人士，他們將其單位內的空置房間出租以賺取租金收入，幫補退休後的生

活。委員認為，這些可能位於豪宅區的處所的租賃不應受到規管，並應與那些通常被認為屬於不適切住屋的劏房的租賃區分。劏房的居民是基層人士，議價能力薄弱，而且面對不利的租賃安排，例如被業主濫收水費和電費等。委員認為，擬議規管範圍屬不必要地過大，偏離了政府當局所聲稱規管劏房租賃的政策原意，而且幾乎等同恢復對住宅處所實施租務管制。

20. 政府當局重申，《條例草案》並不影響業主(包括年長業主)將自己單位內的空置房間出租以賺取額外租金收入的權利。此外，擬議租務管制措施不會不合比例地侵犯業主的財產權，包括業主可在每個規管周期開始時訂定首期租賃的租金，以及可在續訂租賃時賺取大致上與私人住宅租務市場現行收益看齊的回報。

21. 委員對政府當局的回應依然不表信服。主席及易志明議員各自就《條例草案》提出一項修正案，該等修正案的主要概念是，倘若業主居於單位內而只出租單位內一個房間或部分剩餘房間(即有關租賃涵蓋單位內的一個分間單位)，而有關租賃為租客提供住宅並且是該單位內唯一存續的住宅租賃，該租賃便應豁除於《條例》擬議第 IVA 部的適用範圍之外。

22. 關於委員提出的上述修正案，政府當局指出，如業主在有關租賃(下稱"租賃 A")的租期內將單位內另一個房間出租給另一個住戶作為住宅(下稱"租賃 B")，該單位內便會有多於一個存續的住宅租賃。在此情況下，根據擬議修正案，租賃 A 會因不再符合擬議修正案列明的所有條件而不再屬於獲豁除租賃，導致在實際操作上會非常混亂。此外，有一點並不肯定，就是根據擬議修正案，倘若租賃 A 被終止，即該單位內變回只有一項存續的住宅租賃(即租賃 B)，租賃 B 屆時會否被視作符合擬議修正案列明的條件，因而獲得豁免。若會，這表示租賃 B 的租客即使來自低收入家庭或屬低收入人士，因負擔不起租住整個住宅單位而須租住分間單位，亦將無法享有任何保障。這除了有違《條例草案》的政策目標及導致實際情況非常混亂，當局亦必須考慮當中是否有充分和合理的理據。擬議修正案亦與《條例草案》現時在租賃訂立時已能決定有關租賃是否屬於附表 6 指明的租賃而該狀態一般不會在租賃的租期內改變的設計完全不同。

23. 政府當局進一步指出，根據現時的《條例草案》，不論業主將房間單獨抑或整體出租，有關的租賃若符合第 120AAB(1)條所訂的一切條件及不屬現行附表 6 所訂的獲豁除租賃，皆屬

"規管租賃"。然而，根據擬議修正案，若業主保留單位內一個房間自住，並以單一住宅租賃的形式將所有餘下房間出租予一個獨立住戶作為住宅，有關租賃將不會受到規管。業主因此可能有誘因將該等房間整體出租給一些需要較多居住空間的群體，例如家庭成員較多的家庭(很可能是少數族裔家庭)，以圖規避受新制度規管。

24. 儘管指出了委員的擬議修正案存在上述問題，但政府當局表示理解委員的關注。就此，政府當局在立法會 CB(1)1348/20-21(01)號文件中建議將以下類型的租賃豁除於擬議第 IVA 部的適用範圍之外——

(a) 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) 其業主是自然人及在租賃開始時在該單位內居住；及

(b) 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。根據該計劃，香港房屋委員會及香港房屋協會轄下未補價的指定資助出售單位的合資格業主可將其整個單位或單位內的個別睡房，出租予合資格的公共租住房屋("公屋")申請人。

25. 至於上文第 24(a)段所述的擬議修正案，法律顧問要求政府當局澄清按何理據只要求業主在租賃開始時而非在租賃的整個租期內在該單位內居住。政府當局解釋，《條例草案》現時的設計是在租賃開始時，業主與租客應可決定其租賃是否屬於擬議附表 6 指明的租賃而該狀態一般不會在租賃的租期內改變。在符合此項設計的原則下，政府當局認為，若租賃要屬於藉擬議修正案加入擬議附表 6 的租賃類別，要求租賃的業主在租賃開始時在有關單位內居住是合適的做法，以便業主與租客可在租賃開始時決定是否符合此項要求而據此行動。若修改此項要求，要求業主須在租賃的整個租期內在有關單位內居住，則很可能只可在該租賃結束後方可決定該租賃是否符合上述要求(從而決定該租賃是否屬於附表 6 指明的租賃而不屬擬議第 IVA 部的適用範圍)，這會對實施及執行擬議租務管制制度造成困難，並會為業主與租客帶來不確定性。

工業大廈內的分間單位的租賃

26. 《條例草案》建議的規管範圍不僅涵蓋住宅/綜合用途大廈內的分間單位，亦涵蓋工業/商業大廈內的分間單位。委員詢問，若工業大廈內的處所的業主無意將有關處所出租作住宅用途，居於有關處所的租客會否能夠享有新的租務管制制度的保障；若能夠享有保障，如何保障業主的權益。

27. 政府當局表示，一如《條例草案》所訂，當局會考慮一籃子因素，以決定某項租賃是否確實屬於住宅租賃。對任何處所擁有權益的人(包括該處所的租客)可向土地審裁處提出申請，以決定該處所的租賃是否屬於規管租賃，包括在出現爭議時，有關租賃是否屬於擬議第 120AAB(1)(b)條所指的住宅租賃。根據擬議第 120AAI 條，如在處所的租賃中提述的用途並非住宅用途，但該處所在違反租賃下正用作住宅，則租客負有舉證責任，確立上述的用途改變一事已獲業主同意或默許。為了享有新的租務管制制度的保障，工業大廈內的處所的租客若在違反租賃下將處所用作住宅，必須確立處所用途改變一事已獲業主同意(不論明示或默示)。這項要求可保障那些無意將處所出租作住宅用途的業主的權益，或未必能夠充分知悉或控制其租客在租賃的租期內於處所內的行為的業主的權益。

續訂租賃時的租金增幅上限

28. 《條例草案》建議，在規管周期內續訂規管租賃時，租金增幅不得超過差估署在相關期間就所有類別的私人住宅物業編制和公布的全港性租金指數的百分比變動。若租金指數的百分比變動超過 15%，業主在續訂租賃時不得加租超過 15%。

29. 委員認為，為了保護分間單位租客免被業主任意加租和減輕他們的租金負擔，規管租金增幅並設定續訂租賃時的租金增幅上限至為重要。然而，15%的上限對減輕分間單位租客的租金負擔幫助不大，因為這個百分比遠遠超出了分間單位租客的負擔能力。鑒於近年分間單位租金有持續上升的趨勢，加上租客在分間單位租務市場上議價能力薄弱，委員非常肯定地認為，分間單位業主在續訂租賃時必定會按法例所容許的最高增幅提高租金。因此，他們強烈要求政府當局將有關上限下調至 10%，理由是公屋的最高租金調整幅度為 10%。

30. 政府當局對此事的初步立場是，當局認為分間單位屬私營房屋，其性質有別於公屋，因此兩者不能直接比較。再者，參考 1998 年以來差估署的上述租金指數每兩年的變動，當中有

10 年的指數的相關變動超逾 10%。就續訂租賃時設定 10%的租金增幅上限，很可能會把分間單位的租金壓制在遠低於市值的水平。進一步將租金增幅上限收緊至 10%可能會被認為不合比例地侵犯分間單位業主的私有財產權，增加受到法律挑戰的風險。這亦可能會大大減低業主出租其處所的誘因和意欲，導致分間單位的供應大減，繼而會推高租金，令最弱勢的租客被迫遷往更惡劣的居住環境。

31. 委員不同意政府當局的想法，即訂立 10%的上限會對分間單位的供應造成重大影響，因為現時的業主在投入資金將其單位改建為分間單位後，不會輕易退出分間單位租務市場，而在規管周期內續訂租賃時最多可加租 10%，對很多業主而言，出租分間單位仍是一門有利可圖的生意。主席及另外 4 名委員(李慧琼議員、陳恒鎮議員、柯創盛議員及郭偉強議員)提出修正案，將《條例草案》第 4 條下擬議第 IVA 部第 120AAZE(2)(b)條所訂的續訂規管租賃時的租金增幅上限，由 15%下調至 10%。

32. 考慮到委員極為關注此事，加上大部分分間單位租客來自低收入家庭及屬低收入人士，當局希望為他們提供更多保障，經審慎考慮後，政府當局接納委員的建議，並會提出修正案，將第 120AAZE(2)(b)條所訂續訂租賃時的租金增幅上限，由 15%修訂為 10%。

就分間單位租賃訂定起始租金

33. 委員認為，政府當局應規管分間單位租賃的"起始租金"，防止分間單位業主大幅加租，以圖抗衡擬就日後續訂租賃時加租作出的限制。部分委員建議，政府當局應考慮在擬議租務管制下就分間單位租賃的每平方呎租金水平訂定上限。

34. 政府當局認為制訂既客觀且易於施行的機制以公平地決定分間單位業主可收取的最高起始租金並不可行，因為估計全港現時有大約 11 萬個分間單位，特徵各有不同，而在訂定起始租金時理應考慮每個分間單位的特徵。個別分間單位的租金受多項因素影響，而即使位於同一單位內，各個分間單位的租金水平亦會因應一籃子因素而有所不同，這些因素包括分間單位的面積、座向、採光、通風、噪音水平；是否有獨立廚房/廁所；業主在分間單位內提供的設備；每個分間單位的衛生和維修狀況等。以行政手段為全港每個分間單位重新訂定起始租金，亦會無可避免地在業主與租客之間引發大量糾紛。

35. 政府當局進一步指出，就分間單位租賃的租金水平訂定一個甚低的上限，可能會不合比例地侵犯《基本法》所保障的分間單位業主的私有財產權。若實施較嚴格的租務管制，一些分間單位業主可能會決定永久退出市場。在這種情況下，數以千計的受影響住戶可能會遇到困難，無法覓得一個負擔得來的新地方居住。

36. 委員認為，與分間單位相關的事宜是本港多年來的主要社會問題之一，這歸咎於政府當局一直沒有處理和解決這些事宜，導致分間單位租務市場急速增長，以及分間單位的租金水平不合比例地高。他們認為，鑒於分間單位的現有租金水平超出租客的負擔能力，政府當局應透過規管起始租金干預分間單位租務市場，而這些措施不應被視作侵犯業主的財產權。

37. 政府當局不同意委員的意見，並重申其目標是先行透過《條例草案》以規定受《條例草案》規管的租賃的業主須在租賃的租期開始後 60 日內，向差估署提交關於該租賃的資料，以便差估署能適時收集市場上分間單位租金的資訊及分間單位的其他資料。這有助政府當局評估及檢討租務管制措施的成效，並讓政府當局能夠適時考慮是否需要規管分間單位的起始租金。

租賃的規管周期及租住權保障

38. 《條例草案》訂明，分間單位首期租賃的租客有權享有該分間單位規管周期中的次期租賃，因而享有合共 4 年的租住權保障。委員詢問政府當局按何理據將租住權保障限制為 4 年。委員指出，不少分間單位居民為公屋申請人，而截至 2021 年 6 月底，公屋一般申請人的平均輪候時間為 5.8 年。委員認為，為期 4 年的租住權保障並不足夠，並促請政府當局考慮將租住權保障延長至 6 年。

39. 政府當局解釋，當局建議為分間單位租客提供為期 4 年的租住權保障，是考慮到有需要避免對分間單位業主施加過度嚴格的限制，同時參考了工作小組委託機構進行調查的結果。有關結果顯示，約 56% 的分間單位住戶在現時的分間單位已居住兩年以上，而截至 2021 年 6 月底，公屋一般申請人的平均輪候時間為 5.8 年。政府當局同意工作小組的建議，認為為期 4 年的租住權保障將可在侵犯分間單位業主的私有財產權與為分間單位租客提供保障之間，取得合理平衡。將租住權保障由 4 年延長至 6 年可能會不合比例地侵犯分間單位業主的私有財產權，更重要的是，上述建議意味着分間單位業主可能須忍受一些不理想的租客長達 6 年，因而會大大減低分間單位業主出租其處所

的意欲，導致分間單位的供應減少，或令業主更嚴格挑選租客。這會令最弱勢的一群(例如收入不穩定的人士或家庭)更難覓得居所。

用作重建的地段上的建築物內分間單位的租住權保障

40. 石禮謙議員指出，就屬土地審裁處發出的售賣令標的之擬重建地段，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)藉確保該地段上的單位在空置情況下的管有及該地段上的用地清空，對該地段的購買者提供保障，惟有關保障不適用於下述情況：多數份數擁有人與少數份數擁有人已在法庭外就重建項目達成和解，或任何人在沒有根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請售賣令的情況下成為該地段的擁有人，並已獲建築事務監督批准建築物的拆卸工程圖則。石議員關注到，在沒有土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》發出的售賣令或沒有根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請售賣令(視屬何情況而定)的情況下，分間單位租客在規管周期內有權續訂租賃一次，因而享有合共 4 年的租賃期，會減低他們進行庭外和解的意欲，亦會妨礙重建。因此，他提出修正案，令擬重建地段的建築物內分間單位的租賃在上述情況下可獲豁免，無須提供租住權保障。

41. 政府當局同意石議員的意見，認為市區重建的步伐不應因《條例草案》而受到不利影響，並向委員保證，《條例草案》不會凌駕或影響《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。換言之，多數份數擁有人向土地審裁處申請強制售賣令的權利，以及《土地(為重新發展而強制售賣)條例》對有關地段的購買者的保障，將不會受到影響。就某地段的唯一擁有人(或共同擁有人)有意重建該地段上的建築物的情況，《條例草案》並無禁止業主與租客就提早退租及相關的賠償安排進行商議。政府當局相信，任何人如有意購買某地段的份數以進行重建，會考慮該項購買所涉及的已存在的合約及/或其他義務。

42. 政府當局亦察悉，就擬進行重建的地段，對於在任何人在土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出售賣令前成為該地段的擁有人後，或任何人在沒有根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請售賣令的情況下成為該地段的擁有人並已獲建築事務監督批准該地段上建築物的拆卸工程圖則，該地段上建築物的租賃應否被法定終止這個問題，石議員的擬議修正案牽涉一連串非常複雜和備受爭議的事宜，當中包括擬議的法定終止租賃應否適用於同一地段上的規管租賃及非規

管租賃；在租客的租賃的租期屆滿後至自緊接任何人在土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出售賣令前成為地段的擁有人之日，或任何人在沒有根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請售賣令的情況下成為某地段的擁有人並已獲建築事務監督批准該地段上建築物的拆卸工程圖則之日起計的 6 個月屆滿時，該租客可以甚麼身份逗留在單位內；租客是否須就在上述期間逗留在單位內而支付任何賠償(若是，金額為何)；以及應否制訂任何保障措施，確保重建確實會按擬議的時間表進行等。

43. 儘管不少在上文特別提出的事宜未能在現時的《條例草案》的範圍內處理，而且處理需時，政府當局承諾會與相關政策局繼續跟進，留意有關情況。日後如有需要，政府當局會檢討是否應推出適當措施，以促進重建。

終止屬分租租賃的規管租賃

44. 擬議第 120AAZJ 條訂明，如分間單位的規管租賃是產生自另一租賃的分租租賃，以及上級業主向法院申請對該分間單位的管有，在強制執行命令以收回對該分間單位的管有前，上級業主須連續 3 日在該分間單位的大門或入口張貼通知書，以書面通知有關規管租賃的租客(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 日期間屆滿前，批予發出管有令狀的許可，以便執行有關命令，但如分租客在許可獲批予前已交回有關分間單位在空置情況下的管有，則屬例外。

45. 正如主席指出，如分租客在其分租租賃隨着上級租賃終止而被終止後保持佔用單位，分租客或須因其繼續佔用有關單位而向上級業主負上法律責任。分租客或須支付"中間收益"和上級業主及其本身的業主因分租客在分租租賃隨着上級租賃終止而被終止後沒有交回有關分間單位在空置情況下的管有而蒙受的其他損失、有關法律程序的訟費和附帶費用，以及利息。分租客或須承擔的這些潛在費用，可能遠超該分租客在已終止的規管租賃下應繳付的租金，並對該分租客造成沉重的財政負擔。

46. 有鑒於此，政府當局會建議修正《條例草案》，以局限上述分租客因在其分租租賃隨着上級租賃終止而被終止後未有交回有關分間單位在空置情況下的管有，而須向(a) 在有關規管租賃終止後尋求對有關分間單位的管有的上級業主；及(b) 分租客的業主支付的財務賠償。就此，政府當局建議，上級業主可向分租客追討賠償，金額根據分租客在緊接有關規管租賃被終止前應繳付的每月租金及緊接有關規管租賃終止之日至分租客交

回有關分間單位在空置情況下的管有之日的期間("繼續佔用期間")而計算，而只有在上級業主以書面放棄追討賠償的權利的情況下，規管租賃的業主(即下級業主)方可向分租客追討賠償。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在繼續佔用期間侵佔該分間單位而針對(i) 分租客；或(ii) 分租客在該規管租賃下的法律責任的保證人或擔保人提出進一步申索的權利，會予廢止。上級業主或下級業主針對在繼續佔用期間與分租客在有關分間單位同住的其他分間單位佔用人，就其沒有在分租客的規管租賃終止時遷出該分間單位及在繼續佔用期間侵佔該分間單位提出申索的權利，亦予廢止。委員不反對政府當局動議上述修正案。

"家庭成員"的定義

47. 如屬下述情況，關於在租客去世時其權益轉移予家庭成員的擬議第 120AAZB 條適用：(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，該租客的家庭成員與該租客在該分間單位同住(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，在該租客去世後，可由有關家庭成員取得。《條例草案》建議，"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)。

48. 法律顧問要求政府當局澄清，成年子女是否包括任何人的非婚生子女、領養子女及繼子女。法律顧問亦要求政府當局澄清，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。部分委員認為，上述的"家庭成員"定義過於狹窄，未能涵蓋租客與同一分間單位內其他佔用人之間可能存在的多種關係，例如未成年子女、祖父母或外祖父母、孫或孫女或外孫或外孫女等。有鑒於此，容海恩議員建議將"家庭成員"的定義修正為"組成住戶而共同居住的人士"。

49. 政府當局解釋，就租客根據《條例》擬議第 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，在該租客去世後有權取得該等利益及保障的不同家庭成員(即該去世租客的配偶、父母或成年子女)，與在該租客去世後可以就住宅租賃取得《條例》現有第 IV 部所給予的利益及保障的不同家庭成員(即該去世租客的"妻子、丈夫、母親、父親或超過 18 歲的女

兒或兒子")(請參閱《條例》第 IV 部第 116(5)條)是一樣的。關於法律顧問的提問，政府當局表示，《父母與子女條例》(第 429 章)第 3(1)條訂明多項事宜，包括凡在任何條例中，"對兩個人之間的關係有所提述，不論是明示方式或隱含方式的提述，在理解有關提述時，除非出現用意相反的情況，否則無須理會他們二人中是否或曾否有人屬非婚生人士"。擬議第 IVA 部並沒有用意相反的情況，因此在擬議第 120AA(1)條"家庭成員"的定義中的"成年子女"，應被理解為包括屬非婚生人士的成年子女。一如《條例》第 IV 部第 116(5)(a)條，政府當局的政策原意是，擬議第 IVA 部擬議第 120AA(1)條"家庭成員"的定義中的"成年子女"，包括"被領養的成年子女"及"繼成年子女"。政府當局會就《條例草案》提出修正案，以清楚述明此項政策原意。

50. 就容議員提出的修正案，政府當局表示對提出任何會將範圍大幅擴闊至涵蓋"組成住戶而共同居住的人士"的修改有所保留，因為有關修改會從根本上偏離《條例》現有第 IV 部所訂去世租客家庭成員的涵蓋範圍。儘管如此，經聽取委員的意見及平衡各項因素(包括實際情況)，政府當局建議將擬議第 120AA(1)條中"家庭成員"的定義擴大至包括任何人的"祖父母"及"成年孫子女"。

分間單位業主的維修義務

51. 根據有關每項規管租賃隱含的強制性條款的《條例草案》附表 7，該附表的第 3 部訂明業主須保養和維修僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管和電線及處所的窗戶。業主亦須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置(例如冷氣機及熱水爐)，並須保持它們正常運作。如業主沒有履行藉《條例草案》隱含地納入每項規管租賃的強制性條款所訂明的保養和維修義務，租客可選擇終止租賃。委員詢問，除終止租賃外，租客是否有其他選擇。委員關注到，部分分間單位業主可能故意不履行有關義務，並任由其處所的狀況惡化，從而實際上迫使分間單位租客遷離有關的分間單位。委員質疑，就分間單位業主的維修義務訂定的條文是否足以阻止業主作出上述行為，並促請政府當局在法例上強制規定業主須在指明時間內完成維修。

52. 政府當局表示，根據規管租賃的隱含條款，業主在收到租客通知，要求維修有關項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。如業主沒有履行上述義務，租客可藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知，終止有關租賃。另一做法是租客可在切實可行的情況下進行有關維修，然後向業主討回有關費用。如有

需要，租客可訴諸法律行動(例如在所涉金額不多於 75,000 元的情況下向小額錢債審裁處提出申索)。政府當局認為，上述強制性條款應有助確保業主會履行與維修及保養相關的義務。鑒於在每宗個案中，維修相關設備或裝置所需的時間和所涉及的情況並不相同，政府當局認為不宜在法例上強制規定業主須在指明時間內完成維修。

實施事宜

53. 委員認為，規管租賃的業主與租客均不熟悉在新的租務管制制度下各自的權利和義務，並詢問政府當局將為他們提供的協助的詳情為何，以及差估署因應預期須處理在執行《條例草案》的新條文時所涉及的大量工作而將會投放的額外資源(包括人力資源)的詳情為何。

54. 政府當局表示，差估署正成立一個約有 50 名人員的新小組，以執行《條例草案》的新條文，包括推動公眾對新規管制制度的認識；處理查詢；就租賃事宜提供諮詢及調解服務；批署租賃通知書；發布有關已申報的分間單位租金資料概要；以及採取執法行動等。差估署會密切留意新法例實施後的情況，並會在適當時增加人力資源。為提高執行新法例的成效，政府當局會委託非政府機構在地區層面為分間單位的業主與租客提供所需支援，協助他們認識在新法例下各自的權利和義務；協助發放分間單位租金資料概要；以及提供其他有關分間單位租務事宜的資訊。政府當局亦會邀請地產代理監管局發出指引，就在新規管制度下分間單位的出租事宜訂定良好實務守則，供地產代理依循。為了讓差估署能充分準備就分間單位實施租務管制的工作及向市民宣傳新條例的詳情，同時讓政府當局能透過招標委託非政府機構在地區層面為分間單位業主和租客提供所需支援，政府當局建議《修訂條例》將自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

是否符合《基本法》所訂對私有財產權的保障

55. 法案委員會察悉，《基本法》第六條及第一百零五條就物業的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 and 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 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。法律顧問察悉，擬議租務管制制度限制了分間單位擁有人使用及處置財產的權利，並要求政府當局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。

56. 政府當局認為，基於下文所述的原因，《條例草案》所訂的擬議分間單位租務管制能符合上述相稱性驗證標準。首先，分間單位租客普遍是低收入人士及來自低收入家庭，在住宅租務市場上議價能力薄弱，他們的困境一直備受社會關注。分間單位的租金水平不合比例地高，居住環境亦不理想。社會上不同界別一直強烈要求政府就分間單位推行適當的租務管制，以應對有關問題。擬議分間單位租務管制透過將清楚列明業主與租客各自的權利和義務的強制性租賃條款隱含地納入每項規管租賃、規管續訂租賃時的租金增幅、為分間單位租客提供一定程度的租住權保障，以及禁止業主向分間單位租客濫收公用設施費用，從而達致為分間單位租客提供合理租務保障的合法目的。

57. 其次，政府當局認為，擬議租務管制措施與上述為分間單位租客提供合理租務保障的目的有合理關連。具體而言，政府當局認為，如實施有關措施，可達致為分間單位租客提供合理保障的政策目標，特別是為分間單位租客提供其殷切所需的租住權保障、防止分間單位業主在續訂租賃時任意加租，以及禁止分間單位業主濫收指明公用設施和服務的費用。

58. 第三，政府當局認為，擬議分間單位租務管制措施(例如擬議的續訂租賃時的租金增幅上限及為期 4 年的租住權保障)，並沒有超越為達致向分間單位租客提供合理保障的目的所需的程度。擬議分間單位租務管制應能夠盡量減少不符原意的後果，例如分間單位供應大幅減少、分間單位租金大幅上升或最弱勢的分間單位租客被迫遷往更惡劣的居住環境。

59. 第四，政府當局認為，擬議分間單位租務管制為分間單位租客帶來社會利益，同時不會對分間單位業主造成不可接受的負擔。雖然首期租賃的租金在租期內不可增加，但分間單位業主在一般情況下可參照差估署就所有類別私人住宅物業編製的租金指數的整體變動，增加規管周期中的次期租賃的租金，因而讓分間單位業主可就其物業賺取與私人住宅租務市場的當前收益看齊的回報。此外，每個規管周期的租住權保障只限於 4 年(而非無限期的租住權保障)，分間單位業主可在租賃的規管周期完結後每 4 年重新訂定租金叫價。如分間單位租客沒有履行擬議附表 7 第 4 部所載列的隱含條款下的義務，例如沒有在到期日後 15 日內繳付租金，或將處所用作任何不道德或非法用途，分間單位業主可強制執行重收權或沒收租賃權，以收回對有關

處所的管有。同時，加諸分間單位業主的義務，包括保養和維修分間單位內某些項目或要求業主單獨承擔租賃協議的印花稅，應不會對他們構成不可接受的嚴苛負擔。政府當局認為已在擬議限制所帶來的社會利益與個別人士受憲法保障的權利所受到的影響之間，取得合理平衡，尤其是追求該等社會利益不會對有關個別人士造成不可接受的嚴苛負擔。

《基本法》所訂在法律面前一律平等的原則

60. 法律顧問察悉，擬議分間單位租務管制制度包括就擬議新訂第 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。法律顧問要求政府當局澄清，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》第二十二條所確立的法律面前一律平等的原則，並符合相稱性驗證標準。政府當局回應時表示，《基本法》第二十五條及《香港人權法案》第二十二條所確立的法律面前一律平等的權利，要求同類個案應以相似的方法處理，不同的個案則應以不同的方法處理。在現時的情況下，決定平等一事的基本問題是究竟分間單位業主與不受擬議租務管制制度規管的其他類別處所的業主(非分間單位業主)之間存在的不同，是否足以作為他們受差別待遇的充分理由。

61. 據政府當局所述，就擬議分間單位租務管制制度而言，分間單位業主與非分間單位業主並非處於可以比較或類似的情況。具體而言，很多居住在分間單位的人士皆為低收入人士或來自低收入家庭，他們的議價能力低，因此正遭受或很可能遭受各種不利的待遇，而分間單位的居住環境一般較非分間單位的居住環境為差。很多(即使並非全部)分間單位租客屬於弱勢社群，因此需要租務保障。基於分間單位業主與非分間單位業主不屬同類個案，在法律面前一律平等的權利並不要求兩者須受相似的待遇。

62. 政府當局解釋，就擬議分間單位租務管制制度而言，即使分間單位業主與非分間單位業主處於可以比較或類似的情況，當局認為，分間單位業主與非分間單位業主之間的差別待遇(如有的話)亦可通過相稱性驗證標準。因此，政府當局認為，擬議分間單位租務管制制度不會抵觸《基本法》第二十五條及《香港人權法案》第二十二條所確立的法律面前一律平等的權利。

《條例》第 IV 部及擬議第 IVA 部的適用範圍

63. 《條例》第 IV 部適用於私人住宅租賃，而且既不管制加租，亦不提供租住權保障。《條例》擬議第 IVA 部所訂的擬議租務管制制度，將適用於屬住宅租賃而租賃的標的處所屬分間單位的租賃。根據《條例草案》第 3 條，《條例》第 IV 部將不適用於擬議第 IVA 部適用的租賃。法律顧問察悉，《條例》第 IV 部及擬議第 IVA 部均適用於私人住宅租賃，因此要求政府當局澄清如何決定某住宅租賃將受第 IV 部抑或擬議第 IVA 部規管。政府當局回應時表示，租賃如符合擬議第 120AAB(1)條所訂的全部 5 項條件，將受擬議第 IVA 部規管。住宅租賃如屬《條例》擬議第 IVA 部的適用範圍，會根據《條例》第 116(2)(a)條(建議藉《條例草案》第 3 條予以修訂)獲豁免而不屬《條例》第 IV 部的適用範圍。另一方面，租賃如屬住宅租賃但不符合擬議第 120AAB(1)條其他 4 項條件中任何一項，將受《條例》第 IV 部規管，除非該租賃根據《條例》第 116(2)條獲豁免而不屬該部的適用範圍。

就《條例草案》提出的修正案

64. 政府當局會就《條例草案》提出上文第 24、32、46、49 及 50 段所述的修正案。法案委員會察悉政府當局提出的擬議修正案(載於**附錄 III**)。法案委員會將不會就《條例草案》提出任何修正案。

恢復《條例草案》的二讀辯論

65. 法案委員會不反對在 2021 年 10 月 13 日的立法會會議上，恢復《條例草案》的二讀辯論。

徵詢意見

66. 謹請議員察悉法案委員會的商議工作。

立法會秘書處

議會事務部 1

2021 年 9 月 23 日

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

委員名單*

主席	鄭泳舜議員, MH, JP
副主席	容海恩議員, JP
委員	石禮謙議員, GBS, JP 張宇人議員, GBS, JP 李慧琼議員, SBS, JP 葉劉淑儀議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP 易志明議員 陳恒鑾議員, BBS, JP 麥美娟議員, BBS, JP 郭偉強議員, JP 盧偉國議員, GBS, MH, JP 柯創盛議員, MH 陳振英議員, JP 謝偉銓議員, BBS, JP (總數：14 名委員)
秘書	羅英偉先生
法律顧問	鄭喬丰女士

*委員名單的變更載於**附錄 I** 的附件。

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
鄭松泰議員	至 2021 年 8 月 25 日
易志明議員	自 2021 年 9 月 6 日起

[根據香港特別行政區政府於2021年8月26日依據《全國人民代表大會常務委員會關於香港特別行政區立法會議員資格問題的決定》作出的宣布，鄭松泰已於2021年8月26日喪失立法會議員的資格。]

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

曾向法案委員會提交意見的團體/個別人士名單

1. 一名公眾人士
2. 一名公眾人士
3. Anon
4. 全港關注劏房平台
5. Justice Centre Hong Kong
6. 自由黨
7. 吳子倫先生
8. 新民黨
9. 聖雅各福群會社區發展服務
10. 香港社會服務聯會
11. 香港測量師學會
12. 荃灣舊區租客行動
13. 土瓜灣劏房戶租務管制關注組
14. 民間監察政府推行租管陣線
15. 葵涌劏房居民大聯盟
16. 觀塘劏房居民關注組

《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擬稿

條次

建議修正案

- 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)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) 該規管租賃因其上級租賃(**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，就獲判勝訴的上級業主或下級業主(視何者適用而定)針對分租客而在判令獲得的款項中，不得包括就賠償的全數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“，”。

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，在中文文本中，在第 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 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 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；”。
- 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。”。