

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道2號
政府總部西翼

West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-10/81
來函檔號 Your Ref. CB1/BC/9/23

電話 Tel.: 3509 8830
傳真 Fax: 2845 3489

以電郵發出

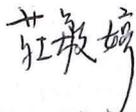
立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：蔡柏柱先生)

蔡先生：

《政府租契續期條例草案》委員會
因應2024年3月7日會議席上所作討論而須採取的
跟進行動一覽表

跟進2024年3月13日來函夾附有關上述會議的跟進行動一覽表，現提供政府的回覆，載於附件，供委員參閱。

發展局局長

(莊敏婷  代行)

2024年3月28日

副本致：

律政司

(經辦人：高級助理法律草擬專員 莊家寧先生)

(經辦人：高級政府律師 曾海鋒先生)

地政總署

(經辦人：總產業測量師(產業管理組) 冼桂蘭女士)

(經辦人：助理署長/法律事務/港島及荃灣(法律諮詢及田土轉易處)
陳惠儀女士)

政府的酌情決定權

- (i) 政府當局就法案委員會2024年2月16日會議提出的事宜作出的回應(即立法會 [CB\(1\)279/2024\(02\)](#) 號文件)的第3及4段指出：

“根據過往法庭判例，地政總署署長(“署長”)對租契所作的決定，有機會是以業主身分行使租契下的權利，而只屬私法範疇(即不涉及公法及不可被司法覆核)；亦有機會是代表政府行使其公眾職能，有關決定涉及公法及可被司法覆核。署長在某一個案的決定屬私法或公法範疇，以及可否被司法覆核，須視乎有關個案的情況及性質逐個個案判定。

“律政司的法律意見表示，……由於《政府租契續期條例草案》(“《條例草案》”)的性質是公法，如把租契續期的完全決定權作為酌情決定權訂明於法例之內，對會否改變署長現行的完全決定權將造成不確定性，或會影響法庭將來在詮釋署長的權力時的取態。考慮到《條例草案》不應影響署長在租契下向來可行使的權力，為謹慎起見，我們不建議在《條例草案》提述署長對租契續期的酌情決定權。”

- (ii) 就上述回應，法案委員會要求政府當局向法案委員會提供律政司的相關法律意見以作參考，以及就下列提問/建議作進一步回應和解說：

(a) 文件中提及的“完全決定權”與“酌情決定權”，在法律定義上有何分別，以及把上述的決定權寫入《條例草案》之內，對署長根據《條例草案》就租契續期所作決定的影響；

(b) 政府當局以何準則判斷署長對某一租契所作的決定屬私法或公法範疇；以及署長按《條例草案》的規定為租契續期及就相關事宜作出的決定，將屬於私法或公法範疇；

- (c) 鑒於1997年7月15日發出的臨時立法會參考資料摘要(“1997年土地政策文件”)已訂明政府可完全酌情決定為沒有續期權利的租契續期或不續期，政府當局認為把“可完全酌情決定”為租契續期的有關字眼訂明於《條例草案》，“對於會否改變署長現行的完全決定權將造成不確定性，或會影響法庭將來在詮釋署長的權力時的取態”的原因為何，以及所指的不確定性和影響法庭詮釋的詳情；及
- (d) 委員認為，政府當局若把政府“可完全酌情決定”為租契續期的有關字眼訂明於《條例草案》內，能為法庭將來詮釋署長的權力提供更清晰的法理基礎，同時可確保在1997年土地政策文件內載有的完全酌情決定權不會被削弱。就此，委員建議當局考慮在《條例草案》內訂明署長就租契續期及各項相關事宜作出的決定是以業主身分行事(即屬私法範疇)或代表政府行使其公眾職能(即涉及公法)，及/或在《條例草案》內按照不同情況分別訂明適用條文。

1. 我們理解委員提出把「政府可完全酌情決定為租契續期」的有關字眼訂明於《條例草案》內，用意是希望以明文訂明地政總署署長(署長)的權力基礎，確保署長為租契續期或不續期的決定權不被削弱，從而減低有關決定被法律挑戰的風險。此外，委員亦建議政府考慮在《條例草案》訂明署長就租契續期的決定屬私法範疇或公法範疇，避免法庭按每宗個案的情況來作出詮釋的不確定性。
2. 我們與政府的法律團隊(包括律政司和地政總署法律諮詢及田土轉易處)仔細研究了有關建議。法律團隊的意見如下：

署長就政府租契作出決定的權力基礎

- (a) 署長作為政府的土地代理人，獲授權對政府租契作出各項決定，包括批出、修訂、延續或終止任

何政府租契。有關權力源自《基本法》第7條，當中訂明香港特別行政區境內的土地由香港特別行政區政府（特區政府）負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發。此外，就租契續期而言，《基本法》第123條訂明香港特別行政區成立以後滿期而沒有續期權利的土地契約，由香港特別行政區自行制定法律和政策處理。

- (b) 特區政府於1997年7月公布土地政策（1997年土地政策），訂明各項土地契約相關事宜的政策（包括新批、修訂、續期）。就租契續期而言，該政策文件表明，沒有續期權利的租契於滿期時可由特區政府完全酌情決定續期或不續期。

如何斷定署長就政府租契的決定屬私法或公法範疇

- (c) 政府認為，署長就政府租契是否續期所作出的決定，大部分是以地主身分在私法範疇內作出，但不排除在個別情況下因個案涉及公眾利益或相關公共政策考慮而屬公法範疇。法庭過往的判例亦顯示，署長就政府租契所作的決定一般屬私法範疇，即純粹以地主身分與承租人處理合約事宜，有關決定不可被司法覆核¹。然而，如果署長的某項決定含有充分的公共元素(sufficient public element)，並涉及行使政府的公共職能，該決定可能會被判屬公法範圍及可被司法覆核²。
- (d) 法庭須按照每宗個案的情況，判斷署長的決定是屬私法或公法範疇，難以一概而論³。當中，法庭考慮的關鍵問題在於署長作出涉案決定時所擔當的角色或履行的職能，是否具有充分的公共元素，致使該決定可被司法覆核。至於有關決定是否具充分的公共元素，須視乎每宗個案的案情事實和程度而定。

¹ *Hang Wah Chong Investment Co. Ltd v A-G* [1981] 1 WLR 1141.

² *Hong Kong and China Gas Co Ltd v Director of Lands* [1997] HKLRD 1291 及 *Kam Lan Koon & Ors v Secretary for Justice* [1999] 3 HKC 591.

³ *Anderson Asphalt Ltd v Secretary for Justice* [2009] 3 HKLRD 215.

(e) 上訴法庭在2024年3月8日於 *Sime Darby Motor Services Limited and Director of Lands* [2024] HKCA 207 案的裁決中⁴，羅列了相關案例，包括以下案例涉及署長有關租契或土地文書的決定，或可協助委員理解法庭如何考慮某一決定屬私法或公法範疇：

- *Hong Kong and China Gas Co Ltd v Director of Lands* [1997] HKLRD 1291 案關乎署長拒絕為一份特殊用途租契續期。法庭認為，有關決定牽涉土地是否仍需用作原本的批地用途（即供給市民使用的氣體儲存庫），以及平衡關於如何使用該塊土地的不同公眾利益考慮，因此認為有關決定屬於行使公共職能，有關決定可被司法覆核。

- *Chau Tam Yuet Ching v Director of Lands* [2013] 3 HKLRD 169 案關乎署長取消佔用未批租政府土地許可證的決定。法庭認為，該決定沒有充分的公共元素，令其轉變為一項公法決定，署長作出有關決定是行使其作為地主及許可證發出人的權利，並履行其私人職能，取消該許可證屬商業決定，因此有關決定不可被司法覆核。

(f) 不論某項決定屬私法或公法性質，承租人均可向政府提出訴訟，分別在於法庭所應用的法律原則和審理框架將有所不同。在私法範疇下，法庭主要會根據合約法（包括對相關合約內容的詮釋），裁定合約方有否違約。在公法範疇下，法庭會從合法性、合理性及程序公平性等公共行政法原則，裁定有關決定是否合法。就第2(e)段提及的兩宗案例，法庭斷定相關案件屬私法或公法性質後，便按照適用的法律原則審理，最終認為政府的決定妥當及判政府勝訴。

⁴ 在準備本回覆時，此案的進一步上訴限期尚未屆滿。鑑於該案可能有進一步司法程序，我們不在此討論該案的情況。

把「政府可完全酌情決定為租契續期」的有關字眼訂明於《條例草案》內，能否為法庭詮釋署長的權力時提供更清晰的法理基礎

- (g) 於《條例草案》內明文訂明署長可完全酌情決定為租契續期或不續期，並不代表有關決定可免受法律挑戰。當有人就有關租契續期的決定向法庭提出訴訟時，法庭仍會視乎個案的情況根據適用的法律原則，檢視有關決定是否妥善作出。
- (h) 至於在《條例草案》訂明署長就租契續期作出決定是以某一個身分作出及屬於某一個法律範疇(例如：是屬以業主身分作出及屬私法範疇，或是屬代表政府行使其公眾職能及涉及公法範疇)，並不一定能限制法庭對署長以甚麼身分作出有關決定及屬於哪個法律範疇自行進行詮釋。法例條文的詮釋須遵照「按目的詮釋」原則及《釋義及通則條例》(第1章)第19條，即條例必須當作有補缺去弊的作用，按其真正用意、涵義及精神，並為最能確保達致其目的而作出公正、廣泛及靈活的釋義。如果法例字詞的意思與一般正常意思不同，則不應只採納字詞的一般意思；亦即是說，詮釋法例條文時並不能脫離事物的本質，如果字面意思與事物本質有偏差，則不應盲目採納字面意思。因此，即使《條例草案》明文訂明署長為政府租契續期或不續期的完全酌情決定權的性質，法庭可能仍會按每宗個案的情況考慮署長作出個別決定時是履行何等性質的職能，來裁定該決定屬私法還是公法範疇。

把完全酌情決定權訂明於《條例草案》內對署長的權力有何影響

- (i) 假如政府在《條例草案》內明文訂明署長可完全酌情決定為租契續期或不續期，當有人就有關決定向法庭提出訴訟時，可能會挑戰有關權力為法定權力，即署長的完全酌情決定權是由此新法例

賦予的權力。如署長的完全酌情決定權被視為源自法定權力，法庭詮釋署長的決定權時或會有額外考慮因素，包括：按照整條法例的目的和上文下理來作出有目的之詮釋時，法例訂明的法定制度是否為有關決定灌輸了充分的公共元素，使其受司法覆核涵蓋⁵；以及根據該法定權力所作出的決定，是否符合立法機關的設想等。這些額外考慮因素將如何影響法庭詮釋署長的決定權屬私法或公法性質，須待有實際法庭判例時才能知悉，目前難以估計。

- (j) 事實上，署長就租契續期的決定何時屬私法範疇及何時屬公法範疇，並沒有絕對性，因此，我們有實際困難在法例內按照不同情況分別訂明各種情況屬私法或公法範疇，這樣亦可能反倒限制署長行使完全酌情權的權力。
3. 經參考以上法律意見，我們對於把「政府可完全酌情決定為租契續期」的有關字眼訂明於《條例草案》內此建議，仔細地權衡了利弊，列舉如下：
- (a) **《基本法》和1997年土地政策是署長完全酌情權的權力基礎** - 法律意見確認，署長作為政府的土地代理人，本已有權力可完全酌情決定為租契續期(見第2(a)及(b)段)。法庭在過往的判例中，亦認同署長有完全酌情決定權對政府租契或其他土地文書(例如佔用未批租政府土地許可證)的事宜作出決定，包括是否續期。因此沒有需要透過《條例草案》另行提供有關權力。
 - (b) **不在《條例草案》列明無損署長的完全酌情權** - 《條例草案》的目的只是精簡地契續期的方式，即透過由署長刊登續期公告及「不予續期列表」，取代政府與業權人逐一簽立新地契的繁複程序安排。法律意見確認，署長為租契續期的原有完全酌情決定權不受《條例草案》現有條文影響或削弱。

⁵ *Chau Tam Yuet Ching v Director of Lands* [2013] 3 HKLRD 169.

- (c) **即使訂明不代表免受法律挑戰** - 無論《條例草案》有否訂明署長的完全酌情決定權，相關人士亦仍有可能對署長的決定提訴，法庭亦有責任就有關決定作出全盤檢視（見第2(g)段）。因此，把完全酌情決定權訂明於《條例草案》內未必有明顯好處。
- (d) **如訂明或會影響法庭考慮** - 把署長為租契續期的完全酌情決定權訂明於《條例草案》內，有機會影響法庭詮釋署長權力時的考慮因素（見第2(i)段）。在有實際法庭判例前，相關的具體影響未能確定，包括會否改變現有法律狀態及造成政策原意以外的改變亦難以估計。為謹慎起見，我們認為不另行在《條例草案》內訂明有關權力會較為穩妥。
- (e) **如訂明甚或限制署長的完全酌情權** - 署長的決定屬以業主身分在私法範疇內作出，還是代表政府行使其公眾職能在公法範疇內作出，須由法庭按每宗個案的情況作出判斷，以應用合適的法律原則去審理有關個案（見第2(c)至(f)段）。即使法例明文訂明署長的決定是以某一身分作出及屬某一法律範疇，法庭可能仍會逐個個案詮釋（見第2(h)段）。由於署長的決定是屬私法或公法範疇並沒有絕對性，我們難以在法例內訂明各種情況屬私法或公法範疇，這樣亦可能反倒限制署長行使完全酌情權的權力（見第2(j)段）。

綜合以上分析，在《條例草案》內訂明「政府可完全酌情決定為租契續期」的有關字眼，未必能達致委員期望的效果（即減低署長就租契是否續期的決定被法律挑戰的風險，及減低法庭按每宗個案詮釋署長決定的不確定性），加上此舉有機會對日後的法律情況造成不確定性，我們不建議訂明有關字眼。

4. 對於政府2024年3月6日的回覆內提及「如把租契續期的完全決定權作為酌情決定權訂明於法例之內，對會否改

變署長現行的完全決定權將造成不確定性」，委員詢問「完全決定權」與「酌情決定權」在法律定義上有何分別。在擬備該回覆時，政府所提及的「完全決定權」，是反映署長現時對租契事宜可完全酌情決定是否續期；而「酌情決定權」則是法例賦予的政府權力的常見描述。我們理解委員會一直的討論，是把1997年土地政策文件內的政府權力，即政府為租契續期的「完全酌情決定權」，訂明於《條例草案》內。為清晰起見和避免不同字詞可能造成的混淆，我們將如本回覆所示，往後統一使用「完全酌情決定權」一詞。

《條例草案》的簡稱和詳題

(iii) 法案委員會建議政府當局考慮修訂《條例草案》的簡稱和詳題，以清晰區分《條例草案》和其他與政府契約續期有關的條例，包括《政府租契條例》(第40章)和《新界土地契約(續期)條例》(第150章)。

5. 《條例草案》的簡稱為《政府租契續期條例》，詳題為「就某些政府土地租契的續期，訂定條文；以及就相關事宜訂定條文」。根據法律草擬原則，條例草案的簡稱的用意是作為標籤，對條例加以命名，用途是方便提述，因此其目標是以識別為主，描述為次；詳題則須以一般性詞句，說明該條例草案的主旨，一般而言，詳題的描述應足以包羅條例草案的所有內容。現時建議的簡稱和詳題，恰當地反映《條例草案》的內容（即是就某些政府租契的續期訂定條文），並能符合上述的草擬準則和目標，因此無需作出修改。

6. 我們認為委員毋須擔心公眾會把《條例草案》與《政府租契條例》(第40章)和《新界土地契約(續期)條例》(第150章)混淆。《條例草案》的適用範圍條文(第3條)清晰界定了其適用範圍，與《政府租契條例》(第40章)和《新界土地契約(續期)條例》(第150章)有所區分，三者各不重疊。該三條法例的適用條文如下：

- 《條例草案》適用於符合以下說明的政府租契，即：
 - (a) 在指定日期（即本條例開始實施的日期）當日或之後屆滿；
 - (b) 不載有續任何年期的權利，或一項再續任何年期的權利已就該租契行使；及
 - (c) 並非短期租約。

- 《政府租契條例》（第40章）旨在為有續期權利的政府租契，透過法例自動行使租契內的續期權利，而無須向政府作出申請及簽立相關文書。該條例第3條清晰界定了適用範圍，即：
 - (a) 在該條例生效日期（即1973年12月14日）前期滿的下述政府租契：
 - (i) 凡將新九龍或新界任何其他部分的土地以75年的年期批租和載有再續一個年期的權利的政府租契；及
 - (ii) 附表所指明的每一地段的政府租契；以及
 - (b) 在該條例生效日期（即1973年12月14日）後期滿的下述政府租契：
 - (i) 凡將香港（新界除外）的土地以99年的年期或75年的年期批租，和載有再續一個年期的權利的政府租契；及
 - (ii) 凡將新九龍或新界任何其他部分的土地以21年的年期批租，和載有再續一個年期的權利的政府租契。

- 《新界土地契約（續期）條例》（第150章）旨在以法例為1997年6月30日前屆滿的新界契約一次過續期至2047年6月30日，免卻政府逐一與業權人簽立新契約的手續。該條例第2條清晰界定了適用範圍，

即在該條例生效日期（即1988年2月26日）時存在而若非因該條例便會在1997年6月30日前屆滿的每份新界契約，除了：

- (a) 短期租約；
- (b) 特殊用途契約；或
- (c) 承租人根據第5條以備忘錄形式註冊的契約。

草擬方面的事宜

- (iv) 法案委員會要求政府當局對下列有關續期公告及不予續期列表（即《條例草案》第7及8條）的建議作出回應，包括：
 - (a) 修訂第7條第(5)款，以訂明署長如根據第7條第(1)款刊登續期公告，除了須在地政總署的網站發布該公告，亦須同時於本港出版的中英文報章刊登該公告；
 - (b) 修訂第7條第(8)款，以訂明批准公告除了須述明有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍，及已押後的指明日期，亦須同時述明押後指明日期的原因；
 - (c) 修訂第8條第(3)(b)款，以訂明署長除了須在地政總署的網站發布不予續期列表，亦須同時於本港出版的中英文報章刊登該列表；及
 - (d) 修訂第8條第(3)(c)款，以訂明署長須把不予續期列表在適用租契的標的土地之上或其附近的顯明位置，或在該土地上任何處所或構築物上的顯明位置，張貼該列表。
- 7. 我們同意委員上述所有建議：(a)及(c)項建議有助更廣泛地宣傳已刊憲的「續期公告」及「不予續期列表」，(b)項建議能加強押後刊登續期公告時的透明

度，(d)項建議有助確保該列表張貼在有關土地上或其附近的當眼處，令公眾及受影響人士更易得悉。我們將於稍後提出修正案，對有關條文作出修訂。

(v) 法案委員會要求政府當局對有關適用租契的承租人(下稱“承租人”)選擇租契在屆滿時不續期(即《條例草案》第9條)的下列提問/建議作出回應，包括：

(a) 在下列情況下，誰會被視為承租人(即第9條第(4)款所擬議為施行第(2)款而指明的人(下稱“指明的人”))：(i)承租人為精神上無行為能力人士；(ii)承租人已去世，不論是否有人(例如遺囑執行人或遺產管理人)已就死者的遺產獲發遺囑認證或遺產管理的授予書；及(iii)若有人已向法院提出針對承租人的破產呈請；

8. 《條例草案》訂明，「選不續期備忘錄」須由第9(4)條指明的所有人簽署(「指明的人」)，包括：

(a) 以本身的姓名或名稱在土地註冊處註冊為：有關適用租契的標的土地的擁有人或契約持有人、或在該租契下的權益的持有人的人；

(b) 根據就有關土地於土地註冊處註冊的售賣協議、按揭或押記而享有該土地權益的人士。

如(a)或(b)提述的人多於一名，所有該等人士均須簽署「選不續期備忘錄」。

9. 在以下情況，「指明的人」為：

(i) 承租人為精神上無行為能力人士：根據《精神健康條例》(第136章)第11及12條，如法庭信納被指稱為精神上無行為能力的人因精神上無行為能力而無能力處理和管理其財產及事務，則法庭如認為合適，可委任產業受託監管人，及命令受託負責管理該等產業的人，須具有原訟法庭認為需要和恰當的權力，以便管理該等產業。就本《條

例草案》而言，如承租人為精神上無行為能力人士，當法庭委任產業受託監管人及作出相關命令後，視乎法庭的命令，該產業受託監管人可代替承租人成為「指明的人」。

(ii) 承租人已去世，不論是否有人(例如遺囑執行人或遺產管理人)已就死者的遺產獲發遺囑認證或遺產管理的授予書：當一名人士去世後，任何人處理死者遺產之前，必須先取得由法庭發出的「授予書」⁶。就本《條例草案》而言，當承租人去世後，取得有關土地的「授予書」的人士，隨即代替承租人成為「指明的人」。

(iii) 若有人已向法院提出針對承租人的破產呈請：根據《破產條例》(第6章)第12、17及58條，當法院接獲針對某人的破產呈請並作出破產令後，破產管理署署長即藉該命令而成為破產人財產的暫行受託人，直至法院或破產人的債權人就破產人的財產委任受託人。破產令一經作出，破產人的財產即歸屬破產管理署署長，而其後任何人一經獲委任為受託人，有關財產亦隨即轉移並歸屬獲委任的受託人。就本《條例草案》而言，當承租人被法院頒下破產令，破產管理署署長或其後獲委任的受託人隨即代替承租人成為「指明的人」。在法院頒下破產令之前，原有承租人仍然是「指明的人」，然而債權人可在現行機制下採取適當行動保障自身的權益，請參閱第14-15段。

(b) 若適用租契的標的土地是以宗族、家族或堂名義而持有(俗稱“祖/堂土地”)，則指明的人是否該宗族、家族或堂委任的司理；

10. 根據《新界條例》(第97章)第15條，以任何宗族、家族或堂名義擁有的土地(祖堂地)，則該宗族、家族或堂須委任一名司理作為代表，每項司理的委任須由民

⁶ 「授予書」大致分兩類：一類是「遺囑認證書」，適用於死者遺囑內指示的遺囑執行人；另一類是「遺產管理書」，適用於死者沒有立遺囑或沒有指定遺囑執行人的情況下，按照相關法律可獲授權管理死者遺產的人士。

政及青年事務局(民青局)局長批准。獲委任的司理經民青局局長同意下，有全權將相關祖堂地予以處置或以任何方法處理，猶如他是該土地的唯一擁有人一樣。每份與祖堂地有關的文書，如由獲委任的司理在民青局局長面前簽立或簽署，並經民青局局長簽署見證，即就所有目的而言，均屬有效，猶如該份文書是由祖堂全體成員所簽立或簽署的一樣。就本《條例草案》而言，相關祖堂地獲委任的司理為該祖堂地的「指明的人」，由他簽署的「選不續期備忘錄」須符合前述第97章的要求（包括取得民青局局長同意、在民青局局長面前簽立或簽署文書，並經民青局局長簽署見證）。

(c) 若適用租契的標的土地上的處所或構築物有多於1位業權人，則根據第9條第(2)款向土地註冊處交付的選不續期備忘錄是否須由所有有關業權人簽署；

11. 若適用租契的標的土地有多於一名「指明的人」，「選不續期備忘錄」須由所有「指明的人」簽署，見第8段。

(d) 澄清第9條第(4)款所擬議指明的人，是否及如何能涵蓋上述(a)、(b)和(c)項所述的情況；如否，建議對第9條第(4)款作出相應的修訂；

12. 如上文第9至11段解釋，問題(a)、(b)及(c)項的情況均有相關適用法律和既定機制處理，建議無需對第9(4)條作出修訂。

(e) 若因適用租契的標的土地出現訴訟、爭議或其他原因，導致承租人的身份在一段期間內(例如訴訟程序尚在進行中，而法庭判決尚未頒發前)未能確定，第9條將如何應用在此等情況；及

13. 如適用租契的標的土地出現業權訴訟，在法庭作出判決前，提告人的提告事項尚待法庭裁定是否成立，因此原有的土地業權人仍然是第9(4)條下的「指明的

人」；當法庭作出判決並宣告另一名人士為土地擁有人或命令土地的財產業權轉讓予另一名人士，則該另一名人士藉法庭判決或命令成為註冊土地擁有人後隨即成為第9(4)條下的「指明的人」。在現行機制下，尚未完成訴訟程序的個案內的提告人可採取適當行動保障他們的權益，請參閱第14-15段。

(f) 建議修訂第9條，以保障擬向承租人提出訴訟、爭議的人士(例如債權人)的合法權益不會因承租人有權選擇租契在屆滿時不續期而受損，包括考慮就已註冊生效的選不續期備忘錄引入撤回機制。

14. 「選不續期備忘錄」必須在特定時限內（如《條例草案》第9條第(2)(a)段適用，即續期公告刊登當日後的一年內；或如《條例草案》第9條第(2)(b)段適用，在2024年12月31日當日或之前），經所有「指明的人」簽署後交付土地註冊處。我們理解，委員關注在前述的時限屆滿之時，若業權訴訟程序或破產呈請程序尚未完成，而原有承租人以「指明的人」身分惡意選擇不為地契續期以損害其他訴訟方的權益，是否有機制保障其他訴訟方的權益免受損害。
15. 在現行法律制度下，訴訟各方有權在相關司法程序完成之前，向法庭申請相關命令來保障自身的權益，例如他們可申請禁止原有承租人簽署及交付「選不續期備忘錄」的禁制令。在該禁制令有效期間，土地註冊處將不會註冊任何接獲的「選不續期備忘錄」。我們認為現行機制足以保障此類個案的訴訟各方，毋須在《條例草案》容許已註冊生效的「選不續期備忘錄」予以撤回。《條例草案》的設計應讓公眾能夠在確切的日期，透過查閱土地登記冊確定適用租契是否已獲續期，這對土地物業市場的確定性十分重要。為已註冊生效的「選不續期備忘錄」提供撤回機制將違背此目標。我們相信，由於不同訴訟個案的情況及各訴訟方提告方的理據亦各有不同，由法庭逐一審理及決定是否作出相關命令是較適合的做法。

- (vi) 法案委員會要求政府當局提供《條例草案》第9條第(2)款所述的選不續期備忘錄的範本以供參考。

16. 「選不續期備忘錄」的範本載於附錄。

其他事宜

- (vii) 就政府當局向法案委員會提交的文件，委員提醒政府當局在會議前，應同時提供文件的中文本及英文本，供委員審閱。

17. 我們為此向委員致歉，日後會在會議前提供文件的中文本及英文本供委員審閱。

《政府租契續期條例》(第 xxx 章) 第 9(2)條

選不續期備忘錄

[地段編號: (_____) (下稱「該地段」)]

該地段的租契(下稱「該租契」)為地政總署署長於 _____ 年 ____ 月 ____ 日刊登的續期公告(第[____號]政府公告)(下稱「該公告」)所涵蓋的適用租契。

2. 本人是／我們所有人皆是⁽¹⁾—
- (a) 以本身的姓名或名稱，註冊為該地段的擁有人或該地段的契約持有人，或註冊為本身在該租契下的權益的持有人；*及
 - (b) *根據就該地段註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記而享有該地段的權益的人，

現根據《政府租契續期條例》(下稱「該條例」)第 9(2)條，向土地註冊處交付此選不續期備忘錄註冊⁽²⁾，選擇該條例第 12 條不適用於該租契。本人／我們的簽署載於後頁。

3. 土地註冊處將根據《土地註冊條例》(第 128 章)或《土地業權條例》(第 585 章)註冊本備忘錄，而本備忘錄會根據該條例第 9(5)條在其註冊當日生效⁽³⁾，據此—

- (a) 就該租契的續期而言，該公告不具效力；及
- (b) 該條例第 12 條不適用於該租契。

日期： _____ 年 ____ 月 ____ 日

以本身的姓名或名稱，註冊為：該地段的擁有人／該地段的契約持有人／本身在該租契下的權益的持有人（如有需要，可附加紙張提供有關資料）—

姓名：_____ 簽署：_____

姓名：_____ 簽署：_____

*根據就該地段註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記而享有該地段的權益的人（如有需要，可附加紙張提供有關資料）—

姓名：_____ 簽署：_____

姓名：_____ 簽署：_____

(*刪去不適用者)

備註

- (1) 根據該條例第 9(2)條，該租契的承租人如希望第 12 條不適用於該租契，須向土地註冊處交付本備忘錄註冊，凡第 9(4)(a)、(b)及(c)條指明的所有人均須簽署本備忘錄。
- (2) 根據該條例第 9(2)(a)條，該租契的承租人須在該公告刊登當日後的一年內向土地註冊處交付本備忘錄註冊。但根據該條例第 9(2)(b)條，如該租契的屆滿日期，是在[該條例開始實施的日期]至 2030 年 12 月 31 日（首尾兩日包括在內）期間內，該租契的承租人則須在 2024 年 12 月 31 日當日或之前向土地註冊處交付本備忘錄註冊。
- (3) 就該條例第 9(5)條而言，本備忘錄的註冊日按《土地註冊規例》（第 128A 章）或《土地業權條例》（第 585 章）（視乎本備忘錄根據第 128 章或第 585 章註冊而定）斷定。