

《政府租契續期條例草案》委員會

**因應2024年4月22日會議席上所作討論而須採取的
跟進行動一覽表**

選不續期備忘錄

法案委員會要求政府當局對下列提問作出回應：

- (a) 就選不續期備忘錄加入須由見證人簽署，且見證人必須是一名執業律師的要求，作為見證人的執業律師，除了有責任核實簽署人士的身分證明文件並親自見證該人士簽署備忘錄的過程外，是否亦有責任向簽署人士講解選不續期備忘錄的內容及簽署該備忘錄的後果(包括該備忘錄草擬本第5段的保證條款)；
- (b) 就選不續期備忘錄須由《政府租契續期條例草案》(“《條例草案》”)第9條第(4)款指明的所有人簽署的規定，若某按揭的承按人根據一份在多年前於土地註冊處註冊的、存續的文書享有有關土地的權益，但承租人現已無法尋獲該承按人，因而出現既無法獲承按人解除按揭，又無法就選不續期備忘錄取得其簽署的情況，承租人除了尋求法院就承按人的土地權益作出命令外，政府當局會否考慮以其他行政程序(例如要求承租人作出歸還貸款額的書面承諾)以處理因上述情況而導致選不續期備忘錄無法妥為簽署的問題；及
- (c) 鑒於委員認為在選不續期備忘錄加入保證條款仍未能有效保障其他人(例如銀行作為按揭承按人)就有關土地擁有的產業權或權益，政府當局會否重新考慮對備忘錄的生效日期作出修訂(例如修訂為交付後一個月才生效)；或考慮修訂《條例草案》以訂明在某選不續期備忘錄涉及作出虛假保證、誤導等例外情況時，該備忘錄將作廢及無效，

並把有關權力以適當字眼載列於選不續期備忘錄。

負擔及契諾等

2. 就《條例草案》第13條，法案委員會要求政府當局對下列提問/建議作出回應，包括：

- (a) 建議把第(2)(b)及(2)(c)款要求承租人對租契外的土地作出契諾的範圍，縮減至只涵蓋承租人根據有關適用租契享有權利的土地或土地上的建築物的部分；
- (b) 政府作為出租人，在收回某租契的標的土地作公共用途時，將根據甚麼因素或法律基礎，選擇根據《收回土地條例》(第124章)或是按照地契條款，收回有關土地並向承租人支付補償金；及
- (c) 《收回土地條例》的法律效力是否凌駕於任何地契的條款。

3. 就《條例草案》第13條，法案委員會建議分別修訂第(2)(b)及(2)(c)款，除了訂明承租人須在各方面符合指明條例及其附屬法例，以及修訂該條例及其附屬法例的任何法例外，亦訂明以往獲政府當局按相關指引、作業備考及/或實務守則容忍的土地發展或使用及在土地上的構築物可繼續存在。

4. 委員建議屋宇署、規劃署及地政總署發出聯合作業備考，以說明《建築物條例》(第123章)和《城市規劃條例》(第131章)的監督事宜主要分別由屋宇署署長和規劃署署長負責。若適用租契的標的土地或該標的土地上的建築物出現違反上述條例的情況，只有在屋宇署署長及/或規劃署署長根據上述條例行使監督權力後，承租人仍然沒有履行、遵守或符合《條例草案》第13條的任何契諾及條件，或承租人忽略履行、遵守或符合任何該等契諾及條件的情況下，地政總署才會行使《條例草案》第13條賦予的權力。

涉及外國關連實體的適用租契的特別條文

5. 委員要求政府當局說明《條例草案》第19條如何適用於受取締的外國關連實體。

草擬方面的事宜

6. 就《條例草案》第13條第(2)(d)(ii)款中，“承租人根據該租契享有的權利，須絕對停止和終止(如重收有關土地的某部分，則該等權利須就該部分絕對停止和終止)，但此事不損害特區政府就該租契的該等契諾及條件遭違反、不獲遵守或不獲履行而具有的權利、補救及申索”的英文本，其字眼是否應作下列以底線標示的修訂：“the rights of the lessee under the applicable lease **is are** to absolutely cease and determine (or, if the re-entry relates to a part of the land, absolutely cease and determine in respect of such part) but without prejudice to the rights, remedies and claims that the Government have in respect of any **antecedent** breach, non-observance or non-performance of the covenants and conditions of the applicable lease”。

7. 《條例草案》第14條第(1)款中，“中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署”的英文本是否應為“the Commissioner’s Office of the Ministry of Foreign Affairs of the People’s Republic of China in the Hong Kong Special Administrative Region”。

8. 《條例草案》第18條第(3)(a)款的中、英文本字眼是否分別應作下列以底線標示的修訂：“須為符合以下說明的期間內的中間收益，對特區政府負上**共同與各別**法律責任——”(“are **jointly and severally** liable to the Government for the mesne profits for the period that—”)。

立法會秘書處

議會事務部1暨公共申訴辦事處

2024年5月9日