

## 《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

### 政府建議的全體委員會審議階段修正案 (關乎終止作為分租租賃的規管租賃)

#### 目的

本文件列出政府就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(下稱「《條例草案》」)建議的一項全體委員會審議階段修正案(下稱「修正案」)，該項修正案關乎終止屬分租租賃的規管租賃。

#### 背景

2. 《條例草案》的目標是為分間單位租客提供租務保障。大部份的分間單位租客皆為低收入人士和家庭，他們一般議價能力較低，往往須無奈接受一些對他們不利的租賃條款。《條例草案》其中一項措施，是為分間單位租客提供合理的租住權保障：每項規管租賃的租期固定於兩年<sup>1</sup>；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<sup>2</sup>(即「2+2」規管周期)；及分間單位規管租賃的業主，除了在某些情況下，不得在租期屆滿前終止該租賃<sup>3</sup>。

3. 我們相信，在分間單位的市場內，分租情況十分普遍。分租的情況會令執行分間單位租務管制尤其租住權保障遇到困難。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，分間單位的分租租賃亦會同時告終。原則上，當分租租賃終止，上級業主有權要求分租客搬離處所。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，及令可供租賃的分間單位供應減少。

4. 為保障分間單位分租客的利益，《條例草案》擬訂的第120AAZJ條訂定，如分間單位的規管租賃是產生自另一租賃的分租租賃，倘若上級業主向法院申請對該分間單位的管有，在強制執行法院的命令以收回對分間單位的管有前，上級業主須連續三日在分間單

<sup>1</sup> 《條例草案》第4條擬訂的第120AAO(1)條。

<sup>2</sup> 《條例草案》第4條擬訂的第120AAR(1)條。

<sup>3</sup> 《條例草案》第4條擬訂的第120AAZI條。

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 日期間屆滿前，批予發出管有令狀的許可，以便執行有關命令，除非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。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分租客足夠時間，另覓居所。

5. 雖然有以上 60 日暫緩期，如分租客在其分租租賃因上級租賃終止而被終止後繼續佔用處所，分租客或因此須向上級業主負上法律責任。上級業主可在收回有關分間單位的訴訟(如有的話)或在其他法律程序中，向分租客申索損害賠償，例如就由分租租賃終止至分租客遷出處所的期間申索「中間收益」(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)，及上級業主蒙受的其他損失(例如分租客在上述期間對處所作出破壞)。同時，分租客或須就因其違反分租租賃下交回有關分間單位在空置情況下的管有的明訂或隱含契諾引致的損害賠償等，向本身的業主負上法律責任。

6. 總括而言，如果分租客在分租租賃因上級租賃終止而終止後沒有交回有關分間單位在空置情況下的管有，或須支付「中間收益」及上級業主和本身的業主所蒙受的其他損失、有關法律程序的訟費和附帶費用，以及利息。以上分租客可能須承擔的費用，或遠超其在已終止的規管租賃下應繳付的租金，對分租客造成沉重的財政負擔，這與我們為分間單位分租客提供 60 日暫緩期以便他們有足夠時間另覓居所的目標並不相符。

## 建議的修正案

7. 因此，我們建議就《條例草案》提出一項修正案，以局限屬分租租賃的規管租賃的租客(下稱「分租客」)，因其在有關分租租賃因上級租賃終止而被終止後仍繼續佔用有關分間單位而須向(a)擬訂的第 120AAZJ(7)條所定義的在該規管租賃終止後尋求收回對該分間單位的管有的「上級業主」<sup>4</sup>；及(b)分租客的業主(共同稱為「有關人士」)支付的財務賠償。

<sup>4</sup> 擬訂的第 120AAZJ(7)條定義「上級業主」為就分間單位(或分間單位屬其組成部分的處所)而言，有權享有該分間單位(或該處所)的即時復歸權的人(但有關規管租賃的業主除外)。

8. 具體而言，如果(i)分間單位的規管租賃是產生自另一租賃的分租租賃；(ii)該規管租賃因該另一租賃的終止而被終止；及(iii)該規管租賃的租客(即分租客)在其分租租賃終止當日沒有交回該分間單位在空置情況下的管有，則 –

(a) 以下人士可從分租客收取賠償，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自有關分租租賃終止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(下稱「繼續佔用期間」)而計算 –

(i) 上級業主；或

(ii) 如上級業主以書面放棄收取上述賠償的權利，分租客的業主；及

(b) 有關人士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；及

(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。有關人士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。

9. 我們注意到，根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 12 條、《區域法院條例》(第 336 章)第 53 條及《高等法院條例》(第 4 章)第 52A 條，法律程序的訟費和附帶費用均由法院酌情決定。我們建議儘管有以上條文的規定，法院不得在上級業主為收回對有關分間單位的管有而啟動的法律程序中，及/或在有關人士為向分租客就第 8(a)段所指的法定賠償提出申索而啟動的法律程序(下稱「有關法律程序」)中，就訟費針對分租客作出有關人士為受益人的命令，但如分租客在該等法律程序中以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，則屬例外。然而，以上建議並不適用於關乎分租客在有關法律程序中提出的任何反申索的訟費。

10. 此外，我們留意到，根據第 17 章第 12B(1)和(2)條、第 336 章第 49(1)條及第 4 章第 48(1)條，法院可酌情決定判給判決前的利息。我們建議儘管有以上條文的規定，法院不得在有關法律程序中，在判令有關人士獲得的款項中，加入判決前的利息。然而，某人根據第 17 章第 12C(1)條、第 336 章第 50(1)條及第 4 章第 49(1)條有權享有判定債項的利息則不受影響。

11. 我們建議在《條例草案》第 4 條擬訂的第 120AAZJ 條後加入新一條，以施行上述修正案。

### 徵詢意見

12. 請委員就建議的修正案提供意見。

運輸及房屋局  
2021 年 9 月