

《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

政府建議的委員會審議階段修正案

目的

本文件列出政府擬就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(「《條例草案》」)提出的委員會審議階段修正案(「修正案」)。修正案載於附件。

修正案

2. 正如我們在回覆議員在2021年9月6日法案委員會會議上提出的事項時(立法會CB(1)1319/20-21(02)號文件)提及，我們建議就《條例草案》提出下文所列的修正案。

(a) 擴闊「家庭成員」的定義

3. 《條例草案》第4條擬訂的第IVA部第120AAZB條訂定，如分間單位規管租賃的租客，在該租賃的租期內去世，租客根據擬訂的第IVA部有權在其生時享有的規管租賃之下已存在的利益及保障(「指明權益」)，可由在該租客去世時與其在該分間單位同住的家庭成員取得。擬訂的第120AA(1)條將「家庭成員」定義為一個人的配偶、父母或成年子女，以使在擬訂的第IVA部下合資格享有指明權益的家庭成員的範圍，與可以在租客去世後取得現時《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IV部賦予住宅租賃的利益及保障的家庭成員的範圍是一致的¹。

4. 在聽取議員的意見並平衡各項因素包括考慮實際情況後，我們建議提出修正案，將擬訂的第120AA(1)條中「家庭成員」的定義擴闊至包括一個人的「祖父母或外祖父母」和「成年孫或成年外孫」。此外，正如我們在2021年8月13日致立法會助理法律顧問的覆函中及於2021年8月30日法案委員會會議上提及，我們建議提出修正案，將在上述「家庭成員」的定義中的「子女」，定義為包括非婚生子女、繼子女及循法律認可方式領養的子女，以清楚表達我們的立法

¹ 第7章第IV部第116(5)條。

原意。

(b) 降低續租時的加租上限

5. 為保障分間單位的租客免受其業主在續租時任意加租，《條例草案》第4條擬訂的第120AAZE(2)條訂定，在同一個規管周期中，次期租賃的租金增幅的最高百分比，是以下兩者中的較低者：(a) 管制百分比，即差餉物業估價署就所有類別私人住宅物業編製和公佈的全港性租金指數於相關期間的百分率變動；(b) 15%。

6. 我們在訂定加租上限時，曾審視差餉物業估價署上述租金指數在過去20多年間每兩年變動的幅度，認為將加租上限訂於15%已經可以為分間單位租客提供一個額外及有效的保障，以免他們受因私人住宅市場租金大幅波動而引致的過高租金加幅所影響。然而，因應議員提出的關注，並為分間單位的低收入人士和家庭租戶提供更多保障，經仔細考慮後，我們建議提出修正案，將擬訂的第120AAZE(2)(b)條所訂的次期租賃的租金增幅上限，由15%修改至10%。

(c) 為分間單位分租客提供額外保障

7. 我們相信，在分間單位的市場內，分租情況十分普遍。為保障分間單位分租客的利益，《條例草案》第4條擬訂的第120AAZJ條提供一個60日的「自動暫緩期」，以便一旦上級業主尋求執行法院命令以收回對有關分間單位的管有，屬分租租賃的規管租賃的租客可以有足夠時間，另覓居所。

8. 為向分間單位分租客提供額外保障，我們在法案委員會2021年9月6日會議的討論文件(立法會CB(1)1287/20-21(02)號文件)中建議，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)在該規管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) 擬訂第 120AAZJ(7)條所定義的上級業主²可向分租客追討賠償，款額根據分租客在緊接有關規管租賃終止前應繳付的每月租金及自該規管租賃終止日期的翌日起至分租客交回有關分間單位在空置情況下的管有之日為止的期間(「繼續佔用期」)而計算，而只有當上級業主以書面方式放棄追討上述賠償的權利時，該規管租賃的業主(「下級業主」)方可向分租客追討有關賠償；
- (b) 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 (i) 分租客；或 (ii) 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提出進一步申索的權利(如有的話)，會予廢止；
- (c) 上級業主或下級業主針對在繼續佔用期內與分租客在有關分間單位同住的其他佔用人，就其沒有在有關規管租賃終止時搬離該分間單位及在繼續佔用期內就該分間單位侵佔土地提出申索的權利(如有的話)，亦予廢止；
- (d) 儘管有《高等法院條例》(第 4 章)、《區域法院條例》(第 336 章)及《土地審裁處條例》(第 17 章)相關條文的規定，在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中，或在由上級業主或下級業主展開以向分租客申索第 8(a)段所指的賠償的法律程序(兩者統稱為「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的訟費命令。然而，在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的情況下，以上並不適用；對於分租客在指明法律程序中作出的反申索的訟費，亦不適用；及
- (e) 儘管有第 4 章、第 336 章及第 17 章相關條文的規定，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。

² 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)。

9. 議員在 2021 年 9 月 6 日的法案委員會會議上，對上述建議表示支持。我們建議提出修正案，在《條例草案》第 4 條擬訂的第 IVA 部加入新的第 120AAZJA 條，以施行上述建議。

(d) 修訂擬訂的第 120AAZZE 條

10. 《條例草案》第 4 條擬訂的第 120AAZZE(3)條訂定，如差餉物業估價署署長根據擬訂的第 120AAZU(2)條要求任何人提供申報表所要求的任何詳情，及擬訂的第 120AAZZE(4)條指明的條件獲符合，則署長的要求及有關的人的回應，均不得在刑事法律程序中接納為針對該人的證據。然而，擬訂的第 120AAZZE(6)條訂定，如在刑事法律程序中，任何人就其回應而被控犯 (a) 第 120AAZU 或 120AAZZD 條所訂罪行；(b) 《刑事罪行條例》(第 200 章)第 V 部所訂罪行；或 (c) 作假證供罪，則擬訂的第 120AAZZE(3)條並不適用於該法律程序。

11. 經徵詢律政司後，我們確定宣誓下作假證供罪屬《刑事罪行條例》(第 200 章)第 V 部所訂罪行之一。換言之，擬訂的第 120AAZZE(6)(b)條的範圍已涵蓋擬訂的第 120AAZZE(6)(c)條，後者並無需要。因此，我們建議提出修正案，將擬訂的第 120AAZZE(6)(c)條刪除。

(e) 修訂擬加入第 7 章的附表 6 以指明額外種類的獲豁免租賃

12. 《條例草案》第 4 條擬訂的第 120AAB(2)條訂定，擬訂的第 IVA 部不適用於附表 6 指明的租賃。鑑於議員關注當業主在單位內居住而僅出租單位內一個房間或部份空餘房間作為住宅時，有關租賃會被納入《條例草案》的規管範圍內，我們建議提出修正案，將下述租賃加入附表 6 –

符合以下說明的租賃 -

- (a) 並非分租租賃；
- (b) 其標的處所屬單位內的睡房³；及

³ 「睡房」指在建築物單位中的處所，而在該建築物的建築圖則中，該處所是被劃定為睡房，建築圖則指於佔用許可證(非臨時佔用許可證)根據《建築物條例》(第 123 章)就該建築物發出之日，屬建築事務監督根據第 123 章批准的最近期的建築圖則。

(c) 其業主 —

(i) 是自然人；及

(ii) 在租賃開始時在該單位內居住，

以將符合以上所有條件的租賃豁除，使其不屬擬訂第 IVA 部的適用範圍。

13. 按上述建議修正案的精神，我們亦建議豁除香港房屋協會（房協）所管理的「未補價資助出售房屋—出租計劃」（出租計劃）下的租賃。推行出租計劃旨在令合資格的資助出售單位擁有人可更善用其單位，同時為有需要的家庭提供可負擔的租住房屋，從而促進有效運用公營房屋資源。在出租計劃下，合資格的未補價香港房屋委員會（房委會）和房協資助出售單位擁有人，可將整個單位或其中個別睡房出租予合資格的公共租住房屋（公屋）申請者，或將整個單位出租予指定的非政府機構⁴，而指定的非政府機構繼而可再以許可協議形式容許合資格的公屋申請者使用並居住於有關單位或其中個別睡房。房協已訂立措施以保障出租計劃租戶的權益。例如，若有關資助出售單位沒有或只有一個睡房，擁有人只可以透過一個租賃出租整個單位，而若有關單位有兩個或更多睡房，擁有人則可以選擇出租個別睡房，但單位內最多只可以有兩個租賃；以及如果租戶在與資助出售單位擁有人的租賃期間獲派公屋單位，租戶可以終止租賃等。房協會繼續規管出租計劃，以確保擁有人和租戶的權益得到妥善保障。按此，我們建議提出修正案，在附表 6 中加入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，以將其豁除於擬訂第 IVA 部的適用範圍之外。

(f) 擴大土地審裁處的司法管轄權

14. 我們建議提出修正案，在《條例草案》第 3 部第 1 分部作出相關修訂，透過修訂《土地審裁處條例》（第 17 章）第 8(8)條，擴大土地審裁處的司法管轄權，令對任何收回管有或強迫離開的申請，不論該申請是否根據第 7 章而提出，審裁處不論是否批准該等申請，均具有司法管轄權，作出繳付第 7 章擬訂的第 120AAZJA 條所指的賠償（見上文第 8(a)段）的命令。

⁴ 現時為香港社會服務聯會。

未來路向

15. 請議員備悉載於附件的政府建議的修正案。《條例草案》恢復二讀辯論時，運輸及房屋局局長將動議有關修正案。

運輸及房屋局

2021年9月

《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

<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) 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。”。