

立法會 *Legislative Council*

立法會 LS121/20-21 號文件

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

法律事務部就 2021 年 9 月 3 日葉劉淑儀議員的函件 所作的意見

葉劉淑儀議員曾在 2021 年 9 月 3 日致函《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會主席，就"分間單位"的定義，特別是涉及在建築圖則中顯示為獨立單位而未有被分間的單位的租賃，是否不屬條例草案的涵蓋範圍，徵詢法律事務部的法律意見。

條例草案所訂的規管範圍

2. 根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)擬議新訂第 120AAB 條(條例草案第 4 條)，租賃如符合以下說明，將受第 7 章新訂第 IVA 部所訂擬議租務管制制度規限：(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)並非條例草案擬議附表 6 指明的獲豁免租賃。¹

3. "分間單位"的擬議定義為組成建築物單位一部分的處所(擬議新訂第 120AA(1)條)。條例草案建議，"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；及
- (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(擬議新訂第 120AA(1)條)。

¹ 獲豁免租賃包括從政府取得而持有的租賃，以及從社會服務機構取得而持有的、由該機構提供的房屋單位的租賃。

4. 按照以現有方式草擬的"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；該定義並無規定這些處所應涉及任何分間。關於"單位"的定義，本部察悉，單位指建築物的個別單位，而當中所提述的"劃定"，應理解為在建築圖則中顯示的與建築物其他個別單位分開的個別單位。

5. 總括而言，只要租賃與組成建築物單位一部分的處所有關，並符合擬議新訂第 120AAB 條所列的條件，該租賃將屬擬議租務管制制度的涵蓋範圍，而不論是否涉及任何分間。

立法會秘書處
法律事務部
2021 年 9 月 10 日