

通告

通告編號 03-04 (CR)

《2002 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》

《2002 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》已經立法會通過，對《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第 7 章)部分條文及其他相關法例作出修訂。從業員宜特別留意下述有關條例第 IV 部分的修訂。如遇上具體法律問題，從業員宜建議客戶徵詢法律意見。

縮短提出終止租賃/要求續租通知書的期限

業主終止租賃，原本須於租賃終止前 6-7 個月內向租客發出終止租賃通知書(即表格 CR101)，現修訂為租賃終止前 3-4 個月內。同樣地，租客要求續租，須向業主發出要求續租通知書(即表格 CR103)的期限，也由原來的 6-7 個月改為 3-4 個月。

中止租約的隱含條款

法例下業主於租賃期終止時可反對續租的理由維持不變，包括租客欠租、業主自住、物業重建等。是次修訂加入了新沒收租賃條款，自 2002 年 12 月 27 日起新訂立的租約，即使沒有在租約中訂明，亦視作隱含若干條款，令業主可以在租客作出以下行為的情況下沒收租賃：

- (一) 在租金到期日的十五天內沒有繳交租金；
- (二) 使用物業作不道德或非法用途；
- (三) 對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾(經常延遲繳交租金亦屬不必要的煩擾、不便或騷擾)；及
- (四) 未經業主事先書面同意而對物業作出結構上的改動。

縮短收樓期限

根據《高等法院條例》(香港法例第 4 章)第 21F 條及《區域法院條例》(香港法例第 336 章)第 69 條，租客可於法庭因租客欠租而頒令收樓起計不少於 4 星期內付清所有欠租及堂費，繼續按原有租約佔用有關物業。是次修訂將該期限縮短至 7 天，而租客亦只可以以此方式令收樓令失效一次。

其他修訂包括增加侵擾租客的刑罰等。修訂條例全文可參攷 2002 年 12 月 27 日的《政府憲報》(第 6 卷第 52 期)第 1 號法律副刊(可瀏覽 www.info.gov.hk/pd/egazette)。

2003 年 1 月

本通告供所有參與地產
代理工作的員工參攷