

章：	7	《業主與租客(綜合)條例》	憲報編號	版本日期
----	---	---------------	------	------

		詳題		30/06/1997
--	--	----	--	------------

本條例旨在綜合有關業主與租客、租賃的保障與終止、租金的管制與追收的各條條例。

[1947年5月23日]

(本為1947年第25號(第255章，1964年版)，1883年第1號(第7章，1964年版)，1897年第27號(第17章，1969年版)，1952年第8號(第276章，1964年版)，1962年第14號(第335章，1964年版)，1970年第56號(第338章，1970年版))

條：	1	簡稱		30/06/1997
----	---	----	--	------------

本條例可引稱為《業主與租客(綜合)條例》。

部：	I	受保障租賃與准許租金		30/06/1997
----	---	------------	--	------------

條：	2	釋義	29 of 1998	01/07/1997
----	---	----	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見1998年第29號第105條

#### 釋義與適用範圍

在本部中，除文意另有所指外—

“出租”、“租出”(let, letting) 包括分租；

“主租客”(principal tenant) 指政府土地承租人以外，租賃任何處所而且已經或將會將該處所的一部分或若干部分作為一個或若干個獨立租用單位分租出去的租客，但不包括已經或將會將所租賃得的整個處所作為一個租用單位分租出去的租客(這類租客以後提述為“轉接業主”)；(由1998年第29號第105條修訂)

“市值租金”(prevailing market rent) 指屬本部適用並作為租賃標的物之處所於以下日期，按該項租賃的條款(有關租金、租期者除外)，但在不受本部影響下，可合理地預期從出租所得不連差餉的租金—

(a) 在根據第10(1A)(a)條送達通知當日；或

(b) 在署長根據第10E條發出證明書當日，

視何者適當而定；(由1993年第53號第2條代替)

“住宅處所”(domestic premises) 指獨立出租而完全或主要供人居住的處所(包括床位、小間、房間、整層樓、整層樓的一部分或建築物)；(由1953年第22號第2條修訂)

但以下的處所須不當作本定義所指的住宅處所—

(a) 只供不超過 2 名管理員或看守員居住的建築物或建築物的一部分；

(b) 只供辦公室雜務人員或其家人居住的建築物或建築物的一部分；

(c) 由主理酒店或旅館的人出租予客人的該等酒店或旅館的任何個別部分；

“命令”、“令”(order) 指審裁處的命令；(由1981年第76號第2條代替)

“物業單位” (tenement) 指任何建築物、構築物的全部或部分，而該等建築物、構築物的全部或部分是以各別或獨立的租賃或租用單位而持有或佔用，或根據任何特許而持有或佔用；（由1981年第76號第2條增補）

“建築事務監督” (Building Authority) 指《建築物條例》(第123章)第2條所界定的建築事務監督；（由1953年第22號第2條增補）

“租契” (lease) 或“租賃協議” (tenancy agreement) 包括出租任何處所的每一協議，不論是以口頭或書面訂立；

“租客” (tenant) 不包括政府土地承租人，但包括分租客以及—（由1998年第29號第105條修訂）

- (a) 在1947年5月23日之前憑藉本部所廢除的任何成文法則\*而得以保留本部適用的處所的管有，並在1947年5月23日管有該處所的人；
- (b) 憑藉本部而得以保留處所的管有的人；
- (c) 租客的遺孀，而她在租客死亡時是與租客同住的；如租客並無遺孀，或租客是女性，則包括租客死亡時與租客同住的家人，如就此而有爭議，則為由審裁處決定的人；（由1953年第22號第2條代替。由1981年第76號第2條修訂）

“准許租金” (permitted rent) 指根據本部就任何處所而依法應繳付的租金；（由1953年第22號第2條增補）

“租賃” (tenancy) 包括分租租賃；

“商用處所” (business premises) 指不屬住宅處所的處所；（由1953年第22號第2條代替）

“處所” (premises) 指任何租賃的標的物；

“業主” (landlord) 包括(政府除外)有權每隔一段時期就處所而收取租金的人，而就某一租客而言，則指有權向該租客收取租金的人；（由1998年第29號第105條修訂）

“農地” (agricultural land) 指從政府取得而按條款持有的土地；而該等條款的效力是禁止該土地用作農地以外的用途；或禁止在未得政府的同意而將任何建築物建立於土地上；（由1953年第22號第2條增補。由1998年第29號第105條修訂）

“署長” (Commissioner) 指差餉物業估價署署長；（由1975年第10號第2條增補）

“審裁處” (Tribunal) 指根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處；（由1981年第76號第2條代替）

“標準租金” (standard rent), 就任何處所而言—

- (a) 如該處所在1941年12月25日實際不連家具租出，指可向當時租客追收的租金額；及
- (b) 如該處所在1941年12月25日實際並未租出，或當時連家具租出，但在此之前曾不連家具租出，則指在1941年12月25日之前該處所實際不連家具租出時最後一次可向當時租客追收的租金額；及
- (c) 如該處所在1941年12月25日之後始不連家具租出，則指由署長在顧及如該處所在緊接1941年12月1日之前不連家具租出即應可構成該處所的標準租金的租金額後，根據第8條評估的該租金額。（由1953年第22號第2條修訂；由1981年第76號第2條修訂；由1993年第53號第2條修訂）

(將1947年第25號第2條編入。由1993年第53號第2條修訂)

---

註：  
\* 見《1947年業主與租客條例》(Landlord and Tenant Ordinance 1947) (1947年第25號)第38條。

條：	3	本部適用範圍	29 of 1998 s. 105	01/07/1997
----	---	--------	-------------------	------------

附註：

具追溯力的修訂—見1998年第29號第105條

- (1) 本部不適用於—
  - (a) 以下處所—
    - (i) 1945年8月16日之後獲建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第21(2)條首次發出佔用許可證(包括臨時佔用許可證)的建築物內的處所；或
    - (ii) 1945年8月16日之後落成或在相當程度上已重建的處所； (由1983年第29號第2條代替)
  - (b) 農地及其上的建築物，但不包括1945年8月17日之前建立的建築物； (由1953年第22號第3條增補)
  - (c) 未有建築物在其上的出租土地，但不包括連同其他建築物一併租出而使該建築物得以更佳享用的土地，亦不包括其後建立屬本部適用的建築物的土地； (由1953年第22號第3條增補)
  - (d) (由1983年第29號第2條廢除)
  - (e) (由1984年第40號第2條廢除)
  - (f) 由主理酒店或旅館的人連家具出租予客人的該等酒店或旅館的任何個別部分；
  - (g) 當時歸於財產保管人或敵產保管人名下或在其保管下的處所；
  - (h) 直接從政府取得而持有的租契或租賃； (由1948年第13號第3條修訂；由1984年第40號第2條修訂；由1998年第29號第105條修訂)
  - (i) 屬商用處所的處所，或自1979年5月4日起屬商用處所的處所。 (由1984年第40號第2條代替)

(2) 如就處所是否照第(1)款所指不屬本部適用範圍而有疑問或爭議，署長應業主或租客的申請可予以裁定。 (由1981年第76號第3條修訂)

(3) 不屬本部適用的處所的租客，如在緊接1947年5月23日之前因本部所廢除的某一成文法則\*的緣故而獲免受迫遷保障，即當作按緊接1947年5月23日之前的應繳租金租用，並享有原租賃合約所規定須給予的遷出通知的權利，或如已獲給予遷出通知，而該通知已在1947年5月23日當日或之前期滿，則享有須給予1個月通知的權利。

(將1947年第25號第3條編入)

註：  
\* 見《1947年業主與租客條例》(Landlord and Tenant Ordinance 1947) (1947年第25號)第38條。

條：	4	豁除處所使其不再屬本部適用範圍的權力	L.N. 178 of 2008	01/01/2009
----	---	--------------------	------------------	------------

(1) 行政長官有絕對酌情決定權，且不須聆聽任何有利害關係的一方的陳述，即可作出命令，豁除任何一類處所使其不再屬本部適用範圍。 (由1968年第40號第3條代替。由1973年第72號第2條修訂；由2000年第44號第3條修訂)

(2) 審裁處可按照本條作出命令，豁除某一處所使其不再屬本部適用範圍。 (由1981年第76號第4條代替)

(3) 根據第(1)款作出的命令，須在憲報公布，而有關處所的租客，須當作按緊接命令公布之前的應繳租金租用，並享有原租賃合約所規定須給予的遷出通知的權利，或如已獲給予遷出通知，而該通知已期滿，則享有須給予1個月通知的權利，在命令公布月份的下一個公曆月終結時期滿：(由1981年第76號第4條修訂)

但即使在命令公布之前已給予通知，此處所載一切，均不使業主有權在通知期滿前收回管有。

(由1968年第40號第3條增補)

(3A) 根據第(2)款作出命令時，有關處所的租客，須當作按緊接命令作出之前的應繳租金租用，並享有原租賃合約所規定須給予的遷出通知的權利，或如已獲給予遷出通知，而該通知已期滿，則享有須給予的1個月通知的權利，在命令作出月份的下一個公曆月的終結時期滿：

但即使在命令作出之前已給予通知，此處所載一切，均不使業主有權在通知期滿前收回管有。

(由1983年第29號第3條增補)

(4) 任何業主或租客，如意欲根據第(2)款取得審裁處命令，須將有關申請的訂明格式的通知書送達其直接租客或業主(即對方)，並須將通知書張貼在與申請有關的處所的入口顯眼處。通知書的送達與張貼事項，須以訂明格式的誓章證明，而誓章須提交審裁處登記處。(由1955年第30號第5條修訂；由1961年第56號第2條修訂；由1968年第40號第3條修訂；由1981年第76號第4條修訂)

(5) 根據第(4)款獲送達通知書的人以外，任何人反對該項申請，須在該項申請的通知書如上所述張貼後的14天內，將訂明格式的書面通知交給審裁處司法常務官，述明其所涉的利害關係，並述明擬向審裁處作出書面陳述抑或擬親自出席或由他的訟辯人出席該項申請的聆訊。(由1981年第76號第4條修訂；由2008年第178號法律公告修訂)

(6) (由1981年第76號第4條廢除)

(7) (a) 審裁處在聆聽各方申述並經考慮其認為適當的申述後，可按照第(2)款作出不附帶條件的命令，或作出附帶其認為適當的條件(包括規定業主向租客支付賠償金的條件)的命令。(由1981年第76號第4條代替)

(b) 就《土地審裁處條例》(第17章)第11A條所指覆核而言，該條所述時限不適用於根據(a)段作出的決定，但與支付賠償金有關者除外。(由1983年第29號第3條增補)

(8) (a) 根據本條作出申請的業主，可與按照第(5)款規定反對業主申請的租客訂立協議，使租客按雙方議定的條款同意撤回其反對：(由1993年第53號第3條修訂)

但—

(i) 此類協議不得載有租客同意在未有命令豁除所居住的處所使其不再屬本部適用範圍之前遷出該處所的條款；

(ii) 如沒有命令豁除所述處所使其不再屬本部適用範圍，協議即作廢及無效；

(iii) 如有命令豁除所述處所使其不再屬本部適用範圍，則協議與該命令相符之處，即可強制執行。

(b) 審裁處如作出命令豁除與申請有關的處所使其不再屬本部適用範圍，則命令須基於雙方所議定的條款及審裁處按照第(7)款認為適當而附加的其他條件(如有的話)而作出。

(由1955年第30號第5條增補。由1968年第40號第3條修訂；由1981年第76號第4條修訂)

(9)-(13) (由1981年第76號第4條廢除)

(14) 凡任何一類處所已根據第(1)款作出的命令被豁除而不再屬本部適用範圍，則審裁處須具有裁定個別處所是否屬該類處所的司法管轄權。(由1981年第76號第4條修訂；由1983年第29號第3條修訂)

(將1947年第25號第32條編入。由1963年第23號第3條修訂；由1968年第40號第3條修訂)

條：	5	(由1981年第76號第5條廢除)		30/06/1997
----	---	-------------------	--	------------

(由1981年第76號第5條廢除)

條：	6	由政府重收	29 of 1998 s. 4	01/07/1997
----	---	-------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第29號第4條

(1) 凡一

- (a) 有人違反根據第4條作出的命令的任何條件；而該命令是就建於業主根據政府租契或其他從政府取得的租賃而持有的土地上之處所而作出者；或（由1998年第29號第4條修訂）
- (b) 在根據第4條就任何該等處所而作出的命令作出前，已就土地的一份不分割份數連同依據該項命令於日後在土地上建立的建築物的任何部分的獨有管有權、使用權、佔用權或享用權作出轉讓或分租，或已達成該等轉讓的協議或該等分租的協議，（由1981年第76號第6條修訂）

則此等違反、轉讓、分租、轉讓協議或分租協議，均須當作違反政府租契契諾或違反該土地租賃的條件或規定，同時，須當作已產生《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)所賦予政府的重收權。

(2) 凡根據第(1)款當作已產生賦予政府重收權，並由政府行使此權利重收土地時，任何人如已獲得轉讓或分租，或已訂立協議獲得轉讓或分租該土地的不分割份數連同於日後在該土地上建立的建築物的任何部分的獨有管有權、使用權、佔用權或享用權，則該人在他或可有的其他申索以外，對於根據或憑藉該轉讓、分租或協議而向另一人支付的金錢或其他財產，不論是以代價或其他方式轉移，均有權向該另一人追收。

(3) 有關土地的一份不分割份數的轉讓、分租、轉讓協議或分租協議，如以根據第4條作出的命令在該土地上建立建築物作為代價或代價的一部分，則第(1)(b)款不適用。

(由1975年第46號第2條代替。由1998年第29號第4條修訂)

條：	7	根據第4條作出的命令在土地註冊處的註冊	30/06/1997
----	---	---------------------	------------

(1) 署長須安排將根據第4條作出的命令以提要形式在土地註冊處註冊於受影響處所項內。  
(由1981年第76號第7條代替。由1993年第8號第2條修訂)

(2) 凡有處所因根據第4條作出的命令被豁除而不再屬本部適用範圍，且該命令附有條件，規定須按照該命令內的條款在處所的所在地建立一幢或多幢建築物，則在該命令按第(1)款註冊後，該條件即對該處所的業主的遺囑執行人、遺產管理人、繼承人或承讓人具有約束力，並可針對所述遺囑執行人、遺產管理人、繼承人或承讓人以重收或其他行動強制執行，一如針對業主強制執行。

(由1955年第30號第7條增補。由1973年第72號第2條修訂)

條：	7A	(由1984年第40號第3條廢除)	30/06/1997
----	----	-------------------	------------

(由1984年第40號第3條廢除)

條：	8	標準租金的評估	30/06/1997
----	---	---------	------------

### 標準租金

(1) 本部適用的處所的業主或租客，可向署長以指明格式申請評估該處所的標準租金。  
(由1975年第93號第2條代替)

(2) (由1975年第93號第2條廢除)

(3) 署長依據本條發出的評估所描述處所的標準租金的證明書，在任何法律程序中(不論民事或刑事)即為該標準租金的表面證據。  
(由1975年第93號第2條修訂)

(由1953年第22號第5條增補)

條：	9	(由1993年第53號第4條廢除)		30/06/1997
----	---	-------------------	--	------------

(由1993年第53號第4條廢除)

條：	9A	市值租金的關聯性		30/06/1997
----	----	----------	--	------------

本部適用的處所的租金—

- (a) 憑藉第9B條可超過；但
- (b) 憑藉第10條則不得超過，

該處所的市值租金；如處所的差餉由業主繳付；則租金不得超過以下款額的總額—

- (i) 處所的市值租金；及
- (ii) 處所的應繳差餉的款額。

(由1993年第53號第5條代替)

條：	9B	藉協議以更改租金		30/06/1997
----	----	----------	--	------------

(1) 在符合第(2)款的規定下，本部適用的處所的應繳付與可追收的租金，須為業主與租客雙方所可能議定的款額。

(2) 凡業主與租客雙方議定更改租金，業主須向署長提交由業主與租客雙方簽署的指明格式的更改租金通知書，一式三份。

(3) 根據第(2)款提交的通知書不得有效，除非—

- (a) 經租客在不早於通知書提交署長日期前1個月簽署，而有關的租金更改，既不早於如此提交的日期前1個月，亦不遲於如此提交的日期後6個月生效；或
- (b) 通知書由署長批署，表示信納租客明白租金更改的效力以及租客並無受到不當的壓力或影響；批署申請須隨附費用\$500。

(4) 凡根據第(2)款向署長提交通知書，署長須將有關租金更改的協議記錄在案，並批署述明此點的通知書2份，然後將1份交回業主，1份交回租客。

(5) 凡根據第(2)款所述協議增加租金，則除非該款所述的有效通知書已由署長根據第(4)款予以批署，否則業主無權採取法律行動以追收按增加率計算的租金。

(6) 凡租客應繳付的租金已藉協議增加，則即使業主沒有根據第(2)款提交通知書，根據第48(3)條給予租客的租住權保障仍適用。

(7) 除第10H條另有規定外，憑藉本條應繳付與可追收的處所租金—

- (a) 可藉本條適用的進一步的協議而增加；
- (b) 如租金少於第10(1)條所准許的租金，可藉根據第10(1A)(a)條作出的加租或憑藉根據第10E條發出的證明書而增加；
- (c) 只在業主在根據本條議定更改租金後用於改善處所的開支達第10(3)或(3AC)條所列明之數，方可根據該條增加；在此情況下，第10(3A)條只就在該協議後用於改善處所的開支適用；
- (d) 可根據第10AA、10B或10C條而增加。

(由1993年第53號第6條增補)

條：	10	准許的增加與調整	44 of 2000	01/07/1997
----	----	----------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

(1) 在符合第9A條的規定但不影響第9B條下，本部適用處所的應繳付及可追收的租金為以下的款額—

- (a) 就1994年7月1日之前的任何期間而言，相等於該處所標準租金的55倍或該處所市值租金的60%的款額，兩者以其較大者為準；
- (b) 就1994年6月30日之後及1995年7月1日之前的任何期間而言，相等於該處所標準租金的65倍或該處所市值租金的70%的款額，兩者以其較大者為準；
- (c) 就1995年6月30日之後及1996年7月1日之前的任何期間而言，相等於該處所標準租金的75倍或該處所市值租金的80%的款額，兩者以其較大者為準；
- (d) 就1996年6月30日之後的任何期間而言，相等於該處所標準租金的85倍或該處所市值租金的90%的款額，兩者以其較大者為準。（由1993年第53號第7條代替）

(1A) 在第(1)款(a)、(b)、(c)或(d)段所指明期間內的任何日期，任何處所的租金如低於該段所准許的租金，則業主可—

- (a) 在符合第10H條及第(1B)及(1C)款的規定下，於該日向租客送達指明格式的通知書，將租金增加至相等於該段所指明的處所標準租金倍數的款額；或
- (b) 於該日向署長以指明格式申請根據第10D條發出證明書。（由1993年第53號第7條代替）

(1B) 根據第(1A)(a)款規定的加租，其生效日期不得早於由送達通知書當日起計滿1個月後的第一個應交租日。（由1975年第93號第3條增補。由1993年第53號第7條修訂）

(1C) 業主如根據第(1A)(a)款規定將通知書送達租客，須同時將通知書副本給予署長。（由1975年第93號第3條增補。由1976年第39號第6條修訂；由1993年第53號第7條修訂）

(2) 凡租賃協議的部分內容是規定業主提供家具供租客使用，則第(1)款所提述的相等於處所標準租金倍數的款額，須視為提述該項款額加上向租客收取的，以該等家具的使用對租客的價值而言屬合理的費用(不論該費用是以租金或其他形式收取)：

但在業主向租客發出書面通知，指明其認為供應家具應收取的代價(不論以租金或其他形式收取)之前，本款不得適用。（由1993年第53號第7條代替）

(3) 任何處所的業主，凡用於改善該處所的開支達\$5000或以上，即可增加該處所的租金，以全年計增加的租金可達用於改善該處所的款額的20%。（由1981年第76號第9條代替）

(3AA) 凡根據第(3)款增加租金，除非業主將指明格式的加租通知書送達租客，指明增加款額及其生效日期，否則加租不得生效。（由1981年第76號第9條增補）

(3AB) 第(3AA)款所指的加租通知書指明的生效日期，不得早於由送達通知書當日起計滿一個月後的第一個應交租日。（由1981年第76號第9條增補）

(3AC) 任何處所的業主，凡用於改善該處所的開支達\$5000或以上，而該處所包含2個或以上的物業單位，則用於改善該處所的款額，須按物業單位分攤，而每一物業單位所應繳付的租金，亦可按照本條規定，參照該物業單位所分攤的開支份額而增加。（由1981年第76號第9條增補）

(3A) 釐定用於改善處所的開支款額時，凡在緊接第(3AA)款所規定的加租通知書送達當日之前6個月內的開支，均可併合在內。（由1981年第76號第9條代替）

(3B) 以下開支不得計算在內—

- (a) 《1976年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1976) (1976年第56號)生效之前所引致的開支；
- (b) 已因之而根據本條增加租金的開支；或（由1976年第56號第2條增補。由1993年第53號第7條修訂）

(c) 根據第10E條發出證明書時已計算在內的開支。(由1993年第53號第7條增補)

(3BA) 凡業主根據第(3AA)款將加租通知書送達租客，業主須將通知書副本給予署長。(由1981年第76號第9條增補)

(3BB) 根據第(3AA)款向租客送達加租通知書後，該租客可在不遲於通知書送達後一個月，用以下理由向審處申請發出命令，以取消加租或降低加幅—

(a) 所作改善並非必需：

但如作為改善標的之處所包含3個或以上的物業單位，而超逾三分之二的租客(不計分租客)曾以書面同意該項改善，則該項改善即當作為必需；

(b) 用於改善的款額大於合理所需；或

(c) 凡增加的租金按第(3AC)款的規定分攤，該分攤並不合理，審裁處即可據之而作出命令。(由1981年第76號第9條增補)

(4) 署長就處所業主或租客的申請，如信納根據租賃協議業主有責任提供的設施和設備，與確定標準租金的租賃協議所規定的業主有責任提供的有別，則署長可相應地調整標準租金；而經調整後，就本部而言，由署長所調整的租金即代而成為標準租金，但不影響根據本款或本部其他條文另作的調整。(由1981年第76號第9條修訂；由1993年第53號第7條修訂)

(5) 本部所述一切，均不得解作授權增加1947年5月23日之前任何一個期間的租金。

(6) 為第(1)款的目的而送達的通知書，如在任何要項方面含有虛假或誤導的陳述或申述，則業主經簡易程序定罪後，可處罰款\$1000，但如業主能證明所作的陳述是無心之失，亦非意圖欺騙，則屬例外。

(7) 凡當時有效的加租通知書已送達租客，則不必重新送達通知書給其後的租客，加租亦可繼續生效。

(8) 立法會可藉決議修訂第(1)款所指明的期間、倍數及百分率，並由決議所指明的期間、倍數及百分率代替。(由1993年第53號第7條代替。由2000年第44號第3條修訂)

(9) 在本條之中—

“改善”(improvement)包括結構上的改動、擴建或增建以及固定附着物及裝置的增設，但不包括藉裝飾或修葺而作出者。(由1981年第76號第9條增補)

(將1947年第25號第6條編入)

條：	10A	市值租金證明書	30/06/1997
----	-----	---------	------------

(1) 凡業主根據第10(1A)(a)條將加租通知書送達租客，租客可在通知書送達後的14天內，以指明格式的申請書一式兩份向署長申請根據第(5)款發出的證明書。(由1993年第53號第8條修訂)

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請書後，須將申請書一份送達業主。

(3) 業主接獲根據第(2)款送達的一份租客的申請書後，可在14天內將他就此而作出的申述書給予署長。

(4) 凡署長接獲業主根據第(3)款作出的申述書，說明業主對租客的申請書所列任何事實有爭議，則署長須對所爭議的事實作出裁定，然後按照第(5)款處理該項申請。

(5) 凡租客根據第(1)款作出申請，而署長信納，業主根據第10(1A)(a)條發出的通知書所指明的新增加的租金—(由1993年第53號第8條修訂)

(a) 未有超過處所的市值租金與差餉(如處所的差餉由業主支付)的總額，署長即須免費發出指明格式及說明此點的證明書，並將證明書分別送達業主與租客；

(b) 超過處所市值租金與差餉(如處所的差餉由業主支付)的總額，署長即須免費發出指明格式的證明書，並將證明書分別送達業主與租客，證明書須述明—

(i) 處所的市值租金；及

(ii) 如處所的差餉由業主支付，亦述明差餉的款額，

署長亦可在證明書上批署其認為適合且與申請有關的事項，而在對事實有爭議的情況下，亦須包括署長根據第(4)款作出的裁定。（由1983年第29號第46條修訂）

(6) 根據第(5)款發出的證明書，在法律程序上須作為證明書上所列事實的表面證據。

(7) (由1984年第40號第5條廢除)

(8) 本條所述一切，均不影響業主、租客或分租客根據第32條可向審裁處作出申請的權利。（由1981年第76號第10條修訂）

(9) (由1993年第53號第8條廢除)

(由1979年第39號第8條增補)

條：	10AA	因差餉而加租		30/06/1997
----	------	--------	--	------------

(1) 凡—

(a) 業主負擔任何處所的差餉，而在1975年3月31日之後，應繳差餉款額有所增加；或

(b) 就任何處所在1975年3月31日之後開徵差餉，而業主負擔該差餉，

則在符合第(2)款的規定下，業主可增加處所的租客的應繳租金款額，增加的款額可達差餉的增加款額或開徵的差餉款額(視屬何情況而定)。

(1A)就第(1)(b)款而言，根據《差餉條例》(第116章)第36條獲得豁免評估或豁免繳付差餉的處所，如因停止獲得豁免而須繳付差餉，即不得當作開徵差餉。（由1983年第29號第4條增補）

(2) 凡根據本條增加租金，除非業主將指明格式的加租通知書送達租客，指明增加款額及其生效日期，否則加租不得生效。

(3) 根據第(2)款發出的加租通知書，其指明日期不得早於—

(a) 增加的差餉或開徵的差餉(視屬何情況而定)的應繳付日期；或

(b) 送達通知書當日之前的24個月，

兩者以日期較後者為準。（由1983年第29號第4條代替）

(由1975年第10號第4條增補。由1979年第39號第7條修訂)

條：	10B	分攤後的加租		30/06/1997
----	-----	--------	--	------------

(1) 凡第10AA(1)條適用於任何處所，而該處所是一個物業單位的部分，或由多個物業單位組成，或屬多個物業單位的部分，則業主可向署長以指明格式申請發給第(2)款所指的證明書。

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請書後，須按其認為需要而將差餉分攤或併合，以釐定撥歸由處所分攤的差餉款額，並將指明格式的證明書分別送達業主與租客，述明可增加的租金額。

(3) 凡署長根據第(2)款送達證明書後，租賃的租金即可按照第10AA條的規定增加，增加款額如證明書所示。

(4) 在本條中，“物業單位”(tenement)具有《差餉條例》(第116章)第2條給予該詞的涵義。

(由1975年第10號第4條增補。由1979年第39號第9條修訂)

條：	10C	因差餉而增加分租租金		30/06/1997
----	-----	------------	--	------------

(1) 凡—

(a) 主租客負擔作為分租租賃標的之處所的差餉，而在1975年3月31日之後，應繳差餉款額有所增加；

(b) 作為分租租賃標的之處所，在1975年3月31日之後被開徵差餉，並由主租客負擔該差餉；或

(c) 租賃的租金根據第10AA或10B條增加，而分租租賃憑該租賃產生，（由1979年第39號

第10條修訂)

則在符合第(5)款的規定下，主租客可增加分租客的應繳租金款額，增加的款額為撥歸由作為分租租賃標的之處所分擔的差餉增加款額或開徵的差餉款額(視屬何情況而定)。

(1A) 就第(1)(b)款而言，根據《差餉條例》(第116章)第36條獲得豁免評估或豁免繳付差餉的處所，如因停止獲得豁免而須繳付差餉，即不得當作開徵差餉。(由1983年第29號第5條增補)

(2) 凡就任何處所而適用第(1)款，其主租客可向署長以指明格式申請發給第(3)款所指的證明書。

(3) 署長接獲根據第(2)款所作的申請後，須按其認為需要而將差餉分攤或併合，以釐定撥歸由作為分租租賃標的之處所所應負擔的差餉款額，並將指明格式的證明書分別送達主租客與分租客，述明分租租賃的租金可增加的款額。

(4) 凡署長根據第(3)款送達的證明書後，分租租賃的租金即可按證明書所示的款額增加，但須符合第(5)款的規定。

(5) 凡根據本條增加分租租賃的租金，除非主租客將指明格式的加租通知書送達分租客，指明增加款額與生效日期，否則加租不得生效。

(6) 根據第(5)款發出的加租通知書，所指明的日期不得早於—

(a) 增加的差餉或開徵的差餉(視屬何情況而定)的應繳付日期；或 (由1983年第29號第5條代替)

(b) 因差餉而增加的主租賃租金的應繳付日期；或

(c) 通知書送達分租客當日之前的24個月，

三者以日期較後者為準。(由1983年第29號第5條修訂)

(由1975年第10號第4條增補)

條：	10D	加租證明書的申請	30/06/1997
----	-----	----------	------------

(1) 凡業主意欲增加其租客的應繳租金，可向署長申請發給證明書。

(2) 根據第(1)款作出的申請，須以指明格式的通知書一式兩份送交署長。

(3) 凡署長顧及第10H條的規定後，認為未到期加租，或認為該項加租由接獲根據第(1)款作出的申請當日起計6個月內並未到期加租，則署長可拒絕處理該項申請，或將該項申請押後處理，直至他覺得在6個月內即到期加租時，才作出處理。

(4) 除第(3)款另有規定外，署長接獲根據第(1)款作出的申請時，須將申請書一份送達租客。

(5) 根據第(4)款向租客送達業主申請書後，租客可在14天內將申述書送交署長。

(6) 凡署長接獲租客根據第(5)款作出的申述書，說明租客對業主申請書所列任何事實有爭議，則署長須對所爭議的事實作出裁定，然後按照第10E條規定處理該項申請。

(由1993年第53號第9條增補)

條：	10E	加租證明書	30/06/1997
----	-----	-------	------------

(1) 凡業主根據第10D條申請發給加租證明書，署長—

(a) 如信納在接獲申請當日，根據第10(1)條准許的租金超過租客所繳付的現行租金，須免費發出指明格式的證明書，述明現行租金按照第(2)款所確定可增加的款額，並將證明書分別送達業主與租客；或

(b) 如不信納在接獲申請當日，根據第10(1)條准許的租金超過租客所繳付的現行租金，須免費發出指明格式及述明此點的證明書，並將證明書分別送達業主與租客，

署長亦可在證明書上批署其認為適合且與申請有關的事項，而在對事實有爭議的情況下，亦須包括署長根據第10D(6)條作出的裁定。

(2) 第(1)(a)款所述款額須為下述兩者的差額(角分不計)——

- (a) 在接獲申請當日根據第10(1)條准許的租金；
- (b) 現行租金。

(3) 凡有與任何處所有關的證明書根據第(1)(b)款發出，則獲發給證明書的人，在由證明書送達當日起計6個月期限屆滿前，不得就該處所而再度根據第10D條作出申請。

(由1993年第53號第9條增補)

條：	10F	覆核	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	-----	----	------------------	------------

(1) 凡署長根據第10E條發出證明書，業主或租客可在證明書送達後14天內以指明格式的通知書一式兩份向署長申請就該證明書作出覆核。

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請以及財政司司長所釐定的費用後，須就其根據第10E條發出的證明書作出覆核，而在給予雙方作出書面陳詞的機會後，署長可確認原證明書，或取消原證明書及根據該條發出新證明書，並須將其決定以指明格式的通知書送達雙方。(由1997年第362號法律公告修訂)

(3) 署長根據第(2)款進行覆核時，可裁定加租生效日期，而倘作此裁定，須將此裁定包括在根據第(2)款送達的決定通知書內。

(4) 為施行第32(aa)條，業主或租客可就署長根據本條但非根據第10E條作出的決定，向審裁處提出上訴。

(由1993年第53號第9條增補)

條：	10G	加租通知書		30/06/1997
----	-----	-------	--	------------

(1) 除非署長根據第10F(3)條就加租生效日期作出裁定，或審裁處根據第32(aa)條就加租生效日期作出命令，否則，根據第10E(1)(a)條發出的證明書所指明的加租不得生效，但在業主將指明格式的加租通知書送達租客，並指明加租生效日期後，加租即可生效。

(2) 凡業主根據第(1)款將加租通知書送達租客，須同時將通知書副本送交署長。

(3) 根據第(1)款發出的通知書所指明的日期，除第10H條另有規定外，不得早於由通知書送達當日起計滿1個月後的第一個應交租日。

(4) 即使本條有所規定，凡根據第10F條作出覆核或根據第32(aa)條進行上訴的法律程序，在根據第(1)款發出的通知書所指明的日期當日尚未終結，則租客在覆核或上訴的法律程序終結前未有繳交所增加的租金，不屬違反繳交租金的契諾，亦不能產生沒收租賃權的權利。

(由1993年第53號第9條增補)

條：	10H	加租生效日期		30/06/1997
----	-----	--------	--	------------

(1) 如任何處所的租金，是依據——

- (a) 第10(1A)(a)條所指的通知書增加；
- (b) 第10E或10F條所指的證明書增加；或
- (c) 審裁處根據第32(aa)條作出的命令增加，

則租金的增加，不得在租金在上次增加的日期起計1年內生效，不論租金是通過協議或其他方式增加。

(2) 就本條而言，如租客向業主支付差餉以外的任何款項，而該額外款項的支付，是作為取得處所佔用權的條件，則須當作已增加租金，直至相反證明成立為止。

(3) 就本條而言，任何根據第10(2)、(3)或(3AC)、10AA、10B或10C條作出的加租，不屬本條所

指的加租。

(由1993年第53號第9條增補)

條：	11	附有條件地被豁除的處所的租金	30/06/1997
----	----	----------------	------------

凡處所因根據第4條作出的命令被豁除而不再屬本部適用範圍，且該命令附有條件，規定須按照該命令內的條款在處所的所在地建立一幢或多幢建築物，則在建築事務監督證明該條件已獲履行之前，即使有該命令將之豁除，本部有關准許租金的規定，對該處所仍然適用，而就處所的部分或全部而索取或收取的租金，不可多於其准許租金；任何人索取或收取任何屬違反本條的租金，即屬犯罪，循簡易程序定罪後，可處罰款\$10000。

(由1955年第30號第7條增補)

條：	12	(由1993年第53號第10條廢除)	30/06/1997
----	----	--------------------	------------

(由1993年第53號第10條廢除)

條：	13	提供有關標準租金的陳述書	30/06/1997
----	----	--------------	------------

本部適用處所的業主，在處所的租客或在業主的上一級業主提出書面要求時，須向租客或上一級業主(視屬何情況而定)提供陳述書，述明該處所的標準租金。業主如未能在14天內提供陳述書而又無合理辯解，或所提供的陳述書中有任何虛假要項而又無合理辯解，則循簡易程序定罪後，可處罰款\$1000。

(將1947年第25號第21條編入)

條：	14	因租客作出修葺而將准許的加租推遲	30/06/1997
----	----	------------------	------------

如處所的租客，自1945年8月16日以後在業主的同意下作出必需的修葺，使處所可合理地作居住之用，而租客所付出的數額，已不少於處所的6個月標準租金之數，則根據第10(1)條准許的租金超出標準租金的部分，不得開始累算，亦不得成為應繳付或可追收的租金部分，直至超出的款額如非有本條規定已達租客所付出的修葺費用款額的一半為止。

(將1947年第25號第7條編入。由1979年第39號第11條修訂)

條：	15	罪行	30/06/1997
----	----	----	------------

(1) 任何人—

(a) 就任何處所而索取或收取的租金，多於處所的准許租金，(由1953年第22號第8條代替)

(b)-(d) (由1993年第53號第11條廢除)

即屬犯罪，循簡易程序定罪後，可處罰款\$4000。(由1953年第22號第8條修訂)

(1A) 任何人因索取或收取任何處所的租金而被控違反第(1)款，可循證明下述事項作免責辯護

(a) 索取或收取的租金乃依據一項通知書作出，該通知書看來是根據第10(1A)(a)條送達者；及

(b) 索取或收取之時，不知道亦無理由相信所索取或收取的租金多於該處所的准許租金。(由1993年第53號第11條增補)

- (2) 任何人觸犯第(1)款，經定罪後，裁判官除可處罰款外—
- (a) 並可命令被告人向租客支付所收取款項中多於准許租金的數額；及 (由1993年第53號第11條代替)
- (b) 如被告人乃主租客，並可發出強迫其離開的命令。 (由1953年第22號第8條代替)
- (3) 本條所述一切，不損害任何人藉民事訴訟追收裁判官可根據第(2)款下令支付的數額的權利。
- (4) 任何人在根據本部規定而提交或送達署長的文件中作出虛假陳述，並明知所陳述乃屬虛假，或不相信所陳述是真實的，即屬犯罪，可處罰款\$5000。 (由1984年第40號第6條增補)  
(將1947年第25號第8條編入)

條：	16	藉民事訴訟追收超付的款項	30/06/1997
----	----	--------------	------------

如有索取或收取款項而根據第15條即屬犯罪的，則支付款項的人，可藉訴訟追收該筆款額或其等值： (由1981年第76號第11條修訂)

但該項追收的訴訟須在付給此等款項後6個月內展開。  
(將1947年第25號第9條編入。由1993年第53號第12條修訂)

條：	17	對收回管有的限制與保留管有的效力	30/06/1997
----	----	------------------	------------

#### 受保障的租賃

(1) 針對租客作出命令，收回本部適用的處所的管有或強迫租客離開該處所，只能根據本部或任何內有條文賦權法院或裁判官作出以下命令的條例作出，而該等命令是以處所被用作不道德、非法用途，或以處所狀況危險、不衛生、過於擠迫，或以處所有罪行發生為理由而作出的，以終止處所的租賃，或封閉處所，或強迫租客離開處所。

(2) 任何租客，如在1947年5月23日之前憑藉本部所廢除的任何成文法則\*保留任何處所的管有，並在1947年5月23日管有本部適用的處所，或憑藉本部而保留管有，則租客在其保留管有期內，須遵從原租賃合約內與本部的規定相符的所有條款及條件，亦享有該等條款及條件所賦予的權益，並有權在按原租賃合約的規定給予通知期限，或如原租賃合約並無規定則給予不少於1個月的通知期的情形下，方須捨棄其管有： (\*見《1947年業主與租客條例》(Landlord and Tenant Ordinance 1947) (1947年第25號)第38條。)

但即使租賃合約內另有規定，如業主取得命令向如上所述保留管有的租客收回管有或將該租客從處所迫遷，即不須向該租客發出遷出通知書。

(3) 第(1)款不適用於—

(a) 任何人根據與衍生原租賃(憑此而使租客保留管有)的業權相逆並較之為優的業權而提起的法律程序；或

(b) 針對轉接業主的法律程序：

但針對轉接業主的收回管有或強迫離開處所的命令或判決，對在要求收回管有或強迫離開處所的法律程序開始前已合法地分租得該處所的部分或全部的分租客而言，不得影響其根據本條保留管有的權利，亦不得針對該分租客執行。

(4) 即使有第(1)款的規定，封閉令仍可根據《建築物條例》(第123章)第27條(封閉令)發出。  
(由1949年第43號第3條增補)

(將1947年第25號第5條編入)

條：	18	未經准許不得退回租賃等	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	----	-------------	------------------	------------

- (1) 在符合第(2)款的規定下，租客可協議退回或終止租賃。（由1993年第53號第13條代替）
- (2) 第(1)款所述協議不具效力，除非—
- 採用署長批准的格式；
  - 由署長根據第(3)(c)款批署；及
  - 在簽立後28天內連同財政司司長所釐定的費用提交署長。（由1993年第53號第13條代替。由1997年第362號法律公告修訂）
- (3) 署長或署長為此授權的公職人員—
- 須確定可否信納—
    - 租客在根據本條訂立或提議訂立協議時，明白該協議的效力；及
    - 租客在簽署或同意簽署此協議時，並無受到不當的壓力或影響；及
  - 可為(a)段的目的而作出其認為適當的查詢；及
  - 如信納(a)段所述事項，須按署長不時指明的格式在協議上批署，以述明此點。（由1975年第93號第5條修訂；由1985年第32號第3條修訂）
- (4) 第(3)款所述一切，均不得解作將查詢或信納協議 所指明代價是否合理的責任委予署長或任何公職人員。
- (5) 在《1973年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1973)(1973年第64號)生效之後，如根據第(1)款訂立退回或終止租賃的協議，則與協議有關的處所即被豁除而不再屬本部適用範圍。（由1973年第64號第2條增補）
- (由1968年第40號第2條增補。由1974年第18號第2條修訂；由1975年第10號第6條修訂)

條：	19	主租客的責任		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

- (1) 每名主租客均須將附表2表格1格式的通知書張貼並保持張貼在構成主租賃的處所的顯眼地方，述明他應繳付給其業主的租金，另須發給每名分租客一份通知書，述明他歸由獲出租處所的該分租客分擔的租金部分。
- (2) 每名主租客，在每一分租客交租時，不論該分租客有無索取收據，均須將收據發給該分租客，收據上須述明所付租金的款額和租期。
- (3) 每名主租客，在成為主租客後的1個月內，均須向其業主提供完整真實的陳述書，列明該主租客的所有分租客的姓名或名稱，並列明每名分租客所佔用處所部分、標準租金和應繳付租金總數，以及最初佔用日期等詳情。（由1954年第11號第3條修訂）
- (4) 主租客不遵從第(1)、(2)、(3)款的規定的任何一項，即屬犯罪，循簡易程序定罪後，可處罰款\$2000。（由1953年第22號第10條修訂）
- (5) 根據本條發出傳票進行聆訊時，如被告人被定罪，裁判官除可處罰款外，並可發出命令，將被告人從處所迫遷。（由1953年第22號第10條修訂）
- (6) 凡根據本條或第15條的規定而將主租客從處所迫遷，則主租客的各分租客，須當作為並於其後成為主租客的直接業主的租客，並須當作為依各自與主租客所訂條款及條件而租用各自的處所：
- 但直接業主有權向各該分租客索取或收取的租金，只能是主租客的租賃如根據第21條規定終止，則直接業主有權索取或收取的該等租金，同時，直接業主並須對各分租客負起主租客原先承擔的各項義務。
- (7) 主租客的直接業主，須負責確保第(1)款的規定得以遵從；直接業主如未能確使上述規定得以遵守，而又無合理辯解(直接業主須負舉證責任)，即屬犯罪，循簡易程序定罪後，可處罰款

\$2000。 (由1953年第22號第10條增補)

(將1947年第25號第11條編入)

條：	19A	租金收據的規定		30/06/1997
----	-----	---------	--	------------

- (1) 租客交租時，業主須將收據發給租客，收據須列明所收租金款額及—
  - (a) 業主的姓名或名稱及地址；
  - (b) 所付租金的租期；及
  - (c) 交租日期。
- (2) 業主不遵從第(1)款的規定；即屬犯罪，可處罰款\$2000。

(由1983年第29號第6條增補)

條：	20	(由1984年第40號第8條廢除)		30/06/1997
----	----	-------------------	--	------------

(由1984年第40號第8條廢除)

條：	21	主租賃的終止	29 of 1998	01/07/1997
----	----	--------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見1998年第29號第105條

(1) 主租客的直接業主，可按照本條規定並在本條範圍內，以第44條所指明方式將附表2表格2格式的遷出通知書送達主租客，終止其租賃。

(2) 上述遷出通知書所給予的期限，須為業主與主租客所訂合約規定的期限；如合約未有條款指明通知期限，則為由通知書送達當日起計一個公曆月。

(3) 遷出通知書期限屆滿時—

- (a) 每名分租客須當作為直接業主的租客，並以他與主租客所訂的相同的條款及條件租用他原本向主租客所租用的處所內；
- (b) 每名受此影響的分租客，在直接業主索取時，有法律責任向直接業主繳付准許租金，即他根據與主租客所訂合約而獲出租的處所的准許租金；
- (c) 主租客在收到根據第(1)款送達的通知書前對每名分租客所承擔的各項義務，須由直接業主承擔。

(4) 主租客在遷出通知書送達後14天內，可隨時向業主發出書面通知，選擇交回受租賃規限的整個處所，或選擇保留他在收到遷出通知書前所保留的處所的任何部分，以供自己佔用。

(5) 主租客如保留他向直接業主租得的作為租賃標的之處所的任何部分以供自己佔用，則就該保留部分而言，即當作為直接業主的租客，並以按月租賃形式租用該部分。除本部另有規定外，該保留部分的租金，須為緊接遷出通知書期限屆滿前整個處所的租金中，公平地撥歸由該保留部分分擔的比例： (由1993年第53號第14條修訂)

但如直接業主與主租客之間對主租客所應繳付的租金款額有爭議，可將爭議交由署長決定。(由1981年第76號第12條修訂)

(6) 即使本部另有規定，尤其是不論第2條“租客”(tenant)的定義為何，憑藉本條而收回與本條有關的處所由政府土地承租人，就本條各方面而言，須當作為其主租客的直接業主，並須具有本條賦予或加於直接業主的一切權利與義務。(由1998年第29號第105條修訂)

(由1953年第22號第11條代替)

條：	22	有關新訂搬遷協議的保留條文	30/06/1997
----	----	---------------	------------

本部所述一切，均不得解作限制業主與租客(不論租客是否第17(2)條所適用的租客)就租賃期達成他們認為適當的規定與條件的權利，尤其是因業主意欲將處所出售或意欲取得管有以供自己佔用或供其家人佔用而達成終止租賃的規定及條件的權利：(由1993年第53號第15條修訂)

但除非業主能使審裁處或法院(視屬何情況而定)信納租客意圖藉根據前述條文達成的協議而放棄本部所賦予的免被強迫離開的保障，否則，不能根據任何此等協議取得強迫離開的命令。(由1955年第30號第4條修訂；由1981年第76號第13條修訂)

(將1947年第25號第13條編入)

條：	23	有關租契有效期的保留條文	30/06/1997
----	----	--------------	------------

本部所述並不使業主有權在處所的書面租契(租期確定而未屆滿者)的有效期內收取高於租契所訂的租金。

(將1947年第25號第14條編入)

條：	24	業主可進入處所以作出必需的修葺	30/06/1997
----	----	-----------------	------------

(1) 業主及他的僱工及代理人—

(a) 可在任何合理時間內，進入並視察作為租賃標的之處所，以確定是否需要任何必需的修葺；及

(b) 將入內視察的意圖以通知書送達租客後14天，即可進入作為租賃標的之處所以作出必需的修葺。

(2) 就本條而言，“必需的修葺”(necessary repairs)指如租客與業主有契諾將處所修葺以維持於可租用的狀況，則租客必須作出的修葺。

(3) 審裁處應租客或業主的申請，可—

(a) 就業主與租客之間對本條的解釋與應用而產生的爭議和分歧作出裁決；

(b) 決定業主提議進行的修葺是否必需的修葺；

(c) 命令租客在審裁處認為合理的一段期間內，搬離作為租賃標的之處所或其部分，以便進行必需的修葺，並可酌情決定批准延長該段日子；

(d) 作出命令，強迫租客離開處所(如審裁處認為該租客曾無理拒絕業主進入作為租賃標的之處所或其任何部分，以作出或確定是否需要作出必需的修葺)；

(e) 命令租客容受業主及其僱員及代理人進入作為租賃標的之處所或其部分，藉以進行各種必需的修葺，或藉以確定是否需要作出必需的修葺，並可就其認為理想的作出修葺方式與時間發出指示；

(f) 命令業主就租客合理搬離作為租賃標的之處所以方便進行必需的修葺的期間減收准許租金，減收幅度依照搬離期間佔同期的一個或多個租期的應繳付租金比例計算；或

(g) 憑藉第(4)款的規定，命令享有管有的權利的租客恢復其管有。

(4) 租客為方便進行必需的修葺而搬離作為租賃標的之處所的全部或部分，則不論是出於本身的意願或按業主要求或依據審裁處命令，均不得當作失去對處所的管有，但如審裁處已根據第(3)(d)款命令將租客強迫離開處所，則屬例外，而租客有權(在處所作出修葺後盡快在方便時)恢復管有，而審裁處於此獲賦予權力，應租客的申請而作出命令，恢復租客對處所的管有。

(由1953年第22號第7條增補。由1981年第76號第14條修訂)

條：	25	(由1981年第76號第15條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第15條廢除)

條：	26	(由1981年第76號第15條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第15條廢除)

條：	27	(由1981年第76號第15條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第15條廢除)

條：	28	在某些情況下署長可批准訂立本部不適用的合約條款	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	----	-------------------------	------------------	------------

(1) 屬本部適用的處所的業主及租客或準租客，可共同向署長申請，要求署長根據第(3)款批准他們擬訂立的租賃協議的條款。

(2) 根據第(1)款而作的申請，須以指明格式一式三份作出，並連同擬訂立的協議一份及財政司司長釐定的費用，一併呈交。(由1985年第32號第4條修訂；由1997年第362號法律公告修訂)

(3) 即使本部另有規定，關於擬訂立的協議，如署長信納— (由1985年第32號第4條修訂)

(a) 租客或準租客明白該擬訂立的協議的效力；

(b) 租客或準租客在允諾訂立該擬訂立的協議時，並無受到不當的壓力或影響；及

(c) 並沒有分租客因此而受損，

即可批准擬訂立的協議，並在根據第(1)款向其提交的申請書上批署，述明所批准之事，然後將之送達業主與租客或準租客，每人一份。

(4) 署長可為施行第(3)款而作出其認為適當的查詢，但第(3)款及本款所述一切，均不得解作將查詢或信納協議所指明代價是否合理的責任委予署長或任何公職人員。

(5) 凡署長根據第(3)款批准擬訂立的協議的條款，即使本部另有規定，有關各方仍可依照所批准的條款簽立租賃協議。

(6) 凡協議根據第(5)款簽立—

(a) 業主須在協議簽立後28天內將協議一份提交署長；及 (由1984年第40號第9條修訂)

(b) 建築物的全部或部分，凡與協議有關的，即被豁除而不再屬本部適用範圍，即使協議終止或期滿亦然。

(由1979年第39號第12條代替)

(保留及過渡性條文，見1979年第39號第25(1)條)

條：	29	在某些情況下署長可調整租金		30/06/1997
----	----	---------------	--	------------

除第23條另有規定外，如處所的標準租金—

(a) 在1937年7月1日之前某一天以書面議定；或

(b) 不高於1937年7月1日當日可向實際佔用的租客追收的租金，

則處所的業主可申請由署長另行釐定他認為適當的租金，作為該處所在本部繼續有效期內的標準租金，而署長可如此釐定：

但本條所述一切對署長釐定租金前到期應繳付的租金均無影響。

(將1947年第25號第16條編入。由1981年第76號第16條修訂)

條：	30	署長可將低於合理水平的標準租金調高		30/06/1997
----	----	-------------------	--	------------

即使本部另有規定，如業主作出申請，而署長信納——（由1981年第76號第17條修訂；由1985年第32號第5條修訂）

- (a) 於顧及在1941年12月25日在有關處所鄰近而性質類似的處所當時的一般租金水平後，該有關處所的標準租金低於合理水平；或
- (b) 於顧及在1941年12月25日後在有關處所鄰近的宜人之處的改善後，該有關處所的標準租金應該調高，

則可依照他認為合理的款額，調高處所的標準租金。

(由1953年第22號第13條增補)

條：	31	署長可將高於合理水平的標準租金調低		30/06/1997
----	----	-------------------	--	------------

即使本部另有規定，如租客作出申請，而署長於顧及在1941年12月25日後，處所鄰近的宜人之處或處所本身狀況變差，因而認為處所的標準租金應該調低，即可從處所的標準租金減去他認為合理的款額，從而調低該標準租金。

(由1953年第22號第13條增補。由1981年第76號第18條修訂；由1983年第29號第7條修訂)

條：	32	審裁處可聆訊上訴案件，並在某些情況下可釐定或按比例分攤租金等		30/06/1997
----	----	--------------------------------	--	------------

審裁處應業主或租客的申請，可——

- (aa) 聆訊就署長根據本部作出的決定、裁定或評估而進行的上訴，但該項申請須在獲通知有關決定、裁定或評估後1個月內作出；或（由1981年第76號第19條增補。由1993年第53號第16條修訂）

- (a) 釐定不論因任何理由不能根據本部規定而另行裁定的租金；或
- (b) 分攤與本部有關的租金；或（由1983年第29號第8條修訂；由1993年第53號第16條修訂）
- (c) 受理與屬本部適用處所的應繳租金款額有關的爭議和分歧，包括租金的增加額、租客使用家具或所獲服務的費用，並作出裁定，以及為施行本部所可能需要而受理關於該處所的管有權的爭議和分歧，並作出裁定；或
- (d) 受理追收屬本部適用處所在1945年10月1日及以後應累算並到期應繳付的租金或中間收益的申請，並與其他申請一併作出裁定，

並就該情況作出審裁處認為適當的命令。

(將1947年第25號第17條編入。由1981年第76號第19條修訂)

條：	33	強迫租客離開的命令		30/06/1997
----	----	-----------	--	------------

(1) 審裁處應業主的申請，可作出命令向以下的人收回對處所的管有或強迫該人離開——

- (a) 獲根據第21條送達通知書並選擇遷出而未有遷出，或在所述通知書送達後就一個公曆月限期屆滿以後的一段期間向該處所的分租客收取或企圖收取租金的主租客；（由1954年第11號第5條修訂）
- (b) 觸犯本部並經定罪，或使用或容受、准許使用處所的全部或部分作不道德或非法用途

- 而經定罪的租客；
- (c) 在應累算並到期應繳付的准許租金經索取後的15天內仍未繳交該准許租金的租客，但如有非基於其過失或非基於其缺乏財力的因由而使審裁處認為足以使租客有權繼續受本部保障者，則屬例外；（由1953年第22號第14條代替。由1983年第29號第9條修訂）
  - (d) 未能遵從及履行租賃協議的規定或條件的租客，但除非下文另有規定，否則不包括租賃協議內限定租客有義務搬離處所的規定與條件；
  - (e) 同意搬離處所的租客，且審裁處認為該租客有藉此項同意放棄本部所給予免被強迫離開的保障的意圖；
  - (f) 在1945年8月16日至1947年5月23日之間成為租客，且該人同意在1941年12月25日前已成租客的原租客返回時即搬離處所的條件，但此人在接獲業主的通知，說明原租客已返回香港並需用該處所時，忽略或拒絕在該情況下搬離處所；（由1985年第32號第6條修訂）
  - (g) 已給予業主遷出通知書但到期仍未遷出處所的租客；
  - (h) 行為不檢，或容受與他同住或共宿的人行為不檢，而致對業主或其他租客或對鄰接的處所的佔用人造成滋擾或煩擾的租客，或經常未能使處所保持合理的衛生狀況，並因此而使業主獲送達根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)第127條發出而且必須遵從的通知的租客；（由1986年第10號第32(1)條修訂）
  - (i) 受業主僱用而取得租賃，但已停止受如此僱用的租客；
  - (j) 未建立永久性質建築物以發展的土地的租客，而業主需要土地自用或建立永久性質的建築物。

(2) 除非業主能確立而使審裁處信納，業主所索取而租客未能繳付的租金，乃是一筆不多於處所的准許租金的數額，否則審裁處不能根據第(1)(c)款作出命令向租客收回對處所的管有或強迫租客離開。（由1953年第22號第14條增補）

（將1947年第25號第18條編入。由1981年第76號第20條修訂）

條：	34	強迫主租客離開的命令不得施行於分租客	30/06/1997
----	----	--------------------	------------

強迫主租客離開的命令，除審裁處另有指示外，不得作為強迫該主租客的分租客離開的命令而施行，而且，此命令一經作出，該等分租客即當作為該主租客的直接業主的租客，一如第21(3)條所規定，同時，直接業主須向各分租客承擔原本由主租客承擔的義務。

（將1947年第25號第23條編入。由1981年第76號第21條修訂）

條：	35	命令收回住宅處所以供業主佔用等	30/06/1997
----	----	-----------------	------------

(1) 凡業主合理地需要收回住宅處所以供業主或其超過18歲的兒子或女兒佔用作住所，或凡業主去世則供其尚存的配偶或超過18歲的兒子或女兒，或父親、母親佔用作住所，則審裁處應業主或去世的業主(非在1946年9月1日後購買處所或其中任何權益而成為業主者)的遺產代理人的申請，可作出命令收回對住宅處所的管有或強迫租客離開：

但除非審裁處經顧及申請個案的一切情況，包括需要佔用該處所的人及租客各自所可得的其他宿處後，信納拒絕發出命令所造成的困境比作出命令所造成的困境為大，否則，不得作出此命令。

(2) 根據第(1)款取得收回對處所的管有的命令或強迫租客離開的命令的人，在命令作出之日期後12個月內，如未得審裁處事前同意，不得將該處所的全部或部分轉讓、移轉或分租，或放棄對處所或其部分的管有。

(3) 凡有人根據第(1)款條文取得收回對處所的管有的命令或強迫租客離開的命令，而其後使審裁處覺得，命令乃因不誠實或失實陳述或隱瞞關鍵性的事實而取得，或取得命令的人被證明違反第

(2)款的規定，則審裁處可命令業主付給前租客一筆款項，其數額使審裁處覺得足以賠償前租客因該收回對處所的管有的命令或強迫租客離開的命令而蒙受的費用、損害、損失或不便。

(將1947年第25號第19條編入。由1981年第76號第22條修訂)

條：	36	因分租未得業主同意而作出的命令	30/06/1997
----	----	-----------------	------------

以月租方式租出的處所，如其租客於1946年3月1日後未得業主書面同意而將處所的全部或部分轉讓、移轉或分租，或放棄對處所或其部分的管有，則審裁處應業主的申請，可作出命令向佔用人收回對處所的管有或強迫該佔用人離開：

但住宅處所的任何部分，如在1945年10月22日前即已分成獨立住宅處所租出，或自該日後得業主同意，分成獨立住宅處所租出，則佔用人如以主租客的分租客的身分租用，審裁處不得根據本條針對該佔用人作出命令。

(將1947年第25號第20條編入。由1981年第76號第23條修訂)

條：	37	租客如屬根據第36條所作申請的一方，須受據之而作出的命令所約束	30/06/1997
----	----	---------------------------------	------------

在根據第36條所作的申請內成為其中一方的租客，須受根據該條作出而有利於業主一方的命令所約束，但不影響任何上訴，而該與命令有關及租客憑藉本部而有權享有或可能有權享有的處所的租賃，即須停止及終止。

(由1953年第22號第15條增補)

條：	38	佔用情況表面上改變即轉由租客負舉證責任	30/06/1997
----	----	---------------------	------------

凡業主能確立表面證據，證明處所或其部分的佔用情況表面上有改變，租客即當作已放棄對該處所或其部分的管有，但租客如能提供相反證據足以使審裁處信納，則屬例外。

(由1953年第22號第15條增補。由1981年第76號第24條修訂)

條：	39	租客行將離開香港若干時間即可有條件地分租	30/06/1997
----	----	----------------------	------------

(1) 除法團或非法人團體外，住宅處所的租客，如有以下使審裁處信納的事實，即不得當作已作出第36條所述的轉讓、移轉或分租或放棄管有— (由1981年第76號第25條修訂)

(a) 租客分租給另一人的期間，乃租客離開香港的期間；及

(b) 該項分租在業主同意下發生，或在業主不合理地不給予同意下發生；及

(c) 租客離開香港期間不少於3個月，但不多於9個月；及

(d) 該另一人所付或承諾付給租客的代價，不高於租客應繳付給業主的租金。 (由1985年第32號第7條修訂)

(2) 不論本條的條件是否獲遵從，承諾在租客返回香港後，即將處所交還租客管有，並憑此取得本部適用的處所的管有的人，無權獲本部保障以針對業主，或在租客返回香港後以針對租客。(由1985年第32號第7條修訂)

(3) 本條所載一切並不賦權予因本條而取得處所的管有的人，在首次取得管有之日起計滿9個月後，以針對業主而保留管有。

(由1953年第22號第15條增補)

條：	40	延遲處理等的權力		30/06/1997
----	----	----------	--	------------

審裁處就任何收回對處所的管有的申請或強迫租客離開的申請，可—

- (a) 不作出命令，而按其認為恰當的條件，將申請延遲處理，但不得超過30天；
- (b) 在作出命令時指示，該命令只在命令上指明的任何一段不超過30天的期間屆滿後才生效，並可使任何此等指示受其認為恰當的條件規限。

(將1947年第25號第22條編入。由1981年第76號第26條修訂)

條：	41	(由1981年第76號第27條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第27條廢除)

條：	42	(由1981年第76號第27條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第27條廢除)

條：	43	向上訴法庭上訴	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	----	---------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂—見1998年第25號第2條

(1) 在審裁處席前進行的法律程序中的任何一方，均可以審裁處的裁定或命令在法律觀點上有錯誤為理由，向上訴法庭提出上訴，反對該項裁定或命令。(由1998年第25號第2條修訂)

(2) 根據本條提出的上訴，必須按照《土地審裁處條例》(第17章)的條文及根據該條例訂立的規則進行。

(由1981年第76號第28條代替)

條：	43A	訟費		30/06/1997
----	-----	----	--	------------

在根據本部進行的法律程序中，審裁處不得就訟費針對一方作出命令，惟該一方如以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，則屬例外。

(由1981年第76號第29條增補)

條：	43B	延展期限		30/06/1997
----	-----	------	--	------------

#### 一般事項

署長可延長本部所定向他作出申請或提交文件的期限。

(由1984年第40號第10條增補)

條：	44	送達通知書	44 of 2000	01/07/1997
----	----	-------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

(1) 根據本部需送達的通知書、申請書、證明書或其他文件，可用下述方式送達—

- (a) 面交送達；
- (b) 用郵遞寄至收件人最後為人所知的業務地址或住址；
- (c) 如需向租客送達，將通知書、申請書、證明書或其他文件留給在租客所居住、並與此等文件有關的處所內的一名成年佔用人；或
- (d) 將此等文件的副本張貼於與文件有關的處所的顯眼處。（由1993年第53號第17條代替）

(1A) 凡有證明書述明某人已根據第(1)或(2)款送達文件並看來是由該人簽署的證明書，即為證明書上所述明與該項送達有關的事實的表面證據。（由1993年第53號第17條增補）

(2) 第(1)款不適用於根據第21條發出的通知書的送達，此類情況下的送達，可用訂明格式的中文及英文通知書張貼在受影響處所的大門或入口處，並在有需要時在第二及第三天再張貼通知書。第三天屆滿後，通知書即當作已送達所有受影響的人，包括分租客在內。（由1953年第22號第22條增補。由1957年第14號第3條修訂；由2000年第44號第3條修訂）

(3) (由1993年第53號第17條廢除)

條：	44A	<b>署長行使權力</b>		30/06/1997
----	-----	---------------	--	------------

(1) 為施行本部，署長可—

- (a) 將以指明格式要求提供詳情的表格送達任何人，要求該人於署長在表格上所指明的合理期間內，向署長提供署長合理要求的詳情；
- (b) 要求處所的業主、租客或分租客或前業主、前租客、前分租客向署長展示與處所的租賃和用途有關的所有文件，包括租契、租金收據、租金冊和帳目，而署長亦可將此等文件印存副本；
- (c) 於任何合理時間內，在佔用人的同意下進入及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；
- (d) 將書面通知遞交到處所不少於24小時後，要求佔用人或控制處所的其他人容許署長於任何合理時間內進入及視察處所，並容許署長按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；
- (e) 將書面通知送交處所的佔用人後，或如不能找到佔用人，則送交業主或控制處所的其他人後，於不少於24小時屆滿後，在日間任何合理時間進入(可使用所需的武力)及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下。

(2) 受僱於差餉物業估價署的任何公職人員或任何級別的公職人員獲得署長為此以書面授權，即可行使本部授予署長的權力及執行本部委予署長的職責。

(由1984年第40號第12條代替)

條：	44B	<b>拒絕提供資料及妨礙有關權力的行使</b>	25 of 1998	01/07/1997
----	-----	-------------------------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見1998年第25號第2條

(1) 任何人無合理辯解而—

- (a) 拒絕提供或忽略提供根據第44A(1)(a)條指明的詳情；
- (b) 拒絕展示或忽略展示根據第44A(1)(b)條要求他展示的文件；
- (c) 拒絕讓署長將根據第44A(1)(b)條展示的文件印存副本；或
- (d) 妨礙或規避第44A(1)(c)、(d)或(e)條下的權力的行使，

即屬犯罪，可處罰款\$10000及監禁3個月。

(2) 署長根據第44A(1)(c)、(d)或(e)條行使權力時，如受到阻撓或妨礙，可向法院申請作出命令，授權署長進入及視察有關處所及行使權力並命令業主、租客、分租客、佔用人或控制處所的人容許署長進入及視察處所及行使權力；法院具有司法管轄權作出其認為適當的命令。

(3) 根據第(2)款提出的申請，可在指稱有人犯第(1)款所訂罪行的法律程序完結(不論是否有人被定罪)時提出，亦可在不涉及此等法律程序的情況下而逕行提出。

(4) 在本條中，“法院”(court)指區域法院、審裁處或裁判官。(由1998年第25號第2條修訂)

(由1984年第40號第12條增補)

條：	45	禁止惡意作為以意圖誘使承租人遷出		30/06/1997
----	----	------------------	--	------------

(1) 任何人惡意作出任何作為，意圖誘使處所的承租人捨棄對處所的管有，循簡易程序定罪後，可處罰款\$2000。

(2) 在聆訊根據本條發出傳票的案件時，裁判官除可判被定罪的被告人罰款外，並可命令被告人付給承租人一筆款項，其數額使裁判官覺得足以賠償承租人因被告人的作為而蒙受的費用、損害、損失或不便。

(將1947年第25號第33條編入。由1953年第22號第23條修訂)

條：	46	差餉的徵收不受影響		30/06/1997
----	----	-----------	--	------------

如繳付處所差餉的義務按租賃條款須由租客承擔，則本部不得解作防止業主向租客收取該處所當其時應繳付的差餉或適當地撥歸由該處所分擔的分攤差餉數額。

(將1947年第25號第37條編入)

條：	47	格式	44 of 2000	01/07/1997
----	----	----	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見2000年第44號第3條

(1) 訂明於附表2的表格格式，是根據本部而使用，每次使用時，均須採用中文及英文本。(由1953年第22號第33條增補。由2000年第44號第3條修訂)

(2) 除第(1)款另有規定外，署長可—

(a) 指明根據本部使用的格式；

(b) 在憲報公布該等格式；及

(c) 酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。(由1975年第93號第10條增補)

條：	48	本部的期滿失效	44 of 2000	01/07/1997
----	----	---------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見2000年第44號第3條

(1) 除第(3)、(4)及(5)另有規定外，本部除第6及7條外須在1998年12月31日午夜12時期滿失效。(由1996年第518號法律公告修訂)

(2) 立法會可藉決議修訂第(1)款，以決議所指明的日期代替該款所指明的日期。(由2000年

第44號第3條修訂)

- (3) 在第(1)款所指本部期滿失效之前的一年內，如一
- (a) 處所的租金增加，而加租並非根據第10(2)、(3)或(3AC)、10AA、10B或10C條者；
  - (b) 處所的更改租金通知書根據第9B(2)條提交署長；
  - (c) 處所的業主按照第10(1A)(a)或10G(1)條送達加租通知書；或
  - (d) 審裁處就針對署長根據第10F條作出的決定而根據第32(aa)條提出的上訴發出命令，
- 則本部除第10D條外須繼續對該處所適用，為期1年，自加租或更改租金生效之日起計。
- (4) 在本部停止對任何個別處所適用之前，如該處所的業主或租客送達及張貼通知，述明意欲根據第4(2)條向審裁處申請取得命令豁除該處所使其不再屬本部適用範圍—
- (a) 則即使本條另有規定，第4條仍須繼續適用於該項申請；及
  - (b) 如有命令根據第4(2)條發出，則該處所的租賃須被豁除而不屬第IV部適用範圍。
- (5) 在本部停止對任何個別處所適用之前，如該處所的租客以署長批准的格式協議退回或終止其租賃—
- (a) 則即使本條另有規定，該協議根據第18條仍可生效；及
  - (b) 如協議生效，則即使第IV部另有規定，該租賃仍須退回或終止。
- (6) 在本部停止對任何個別處所適用之前，如有人根據第33、35或36條作出申請，以收回對該處所的管有，或強迫該處所的租客或佔用人離開—
- (a) 則即使本條另有規定，該條及第34、37、38、39、40、43及43A條仍須繼續適用於該項申請；
  - (b) 則即使第IV部另有規定，審裁處根據第33(1)、35(1)或36條發出的命令，仍須生效；及
  - (c) 則在本部已停止適用於該處所後根據第34條而當作產生的任何租賃，均須由第IV部管轄。
- (7) 除第(4)、(5)及(6)款另有規定外，於本部憑藉第(1)或(3)款停止對任何個別處所適用時，第IV部即對該處所的租賃適用。

(由1993年第53號第18條增補)

部：	II	住宅處所的租住權與租金		30/06/1997
----	----	-------------	--	------------

(第II部由1973年第78號第2條代替)

條：	49	釋義	23 of 1998; 25 of 1998; 29 of 1998	01/07/1997
----	----	----	------------------------------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見1998年第23號第2條；1998年第25號第2條；1998年第29號第105條

釋義與適用範圍

在本部中，除文意另有所指外—

“已廢除的第II部”(repealed Part II)指已由《1973年業主與租客(綜合)(修訂)(第2號)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) (No. 2) Ordinance) (1973年第78號)第2條廢除的本條例第II部；

“主租客”(principal tenant)指政府土地承租人以外，租賃任何處所而且已經將該整個處所的一部分或若干部分作為一個或若干個獨立租用單位分租出去的租客；(由1998年第29號第105條

修訂)

“市值租金”(prevailing market rent)指(第51B條除外)屬本部適用並作為租賃標的物之處所於署長根據第58條發出證明書當日,按該項租賃的條款(有關租金、租期者除外),但在不受本部影響下,可合理地預期從出租所得不連差餉的租金; (由1983年第29號第10及46條修訂;由1984年第40號第13條修訂)

“沒收租賃權”(forfeiture)指在以下情況沒收租賃權—

(a) 違反租賃或分租租賃條款;或

(b) 在處所被毀或局部被毀,或受到損壞後,根據租賃或分租租賃條文容許租賃權的沒收或容許租賃或分租租賃的終止; (由1984年第40號第13條增補)

“法院”(court)指區域法院; (由1998年第25號第2條修訂)

“物業單位”(tenement)指任何建築物、構築物的全部或部分,而該等建築物、構築物的全部或部分是以各別或獨立的租賃或租用單位而持有或佔用,或根據任何特許而持有或佔用; (由1975年第93號第12條增補)

“建築事務監督”(Building Authority)指《建築物條例》(第123章)所指的建築事務監督;

“租客”(tenant)或“分租客”(sub-tenant)不包括政府土地承租人,但包括— (由1998年第29號第105條修訂)

(a) 在1979年12月18日管有不論是否憑藉《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1980)(1980年第6號)或其他條例而屬本部適用並作為租賃或分租租賃標的物之處所的人; (由1980年第6號第2條修訂)

(b) (由1980年第6號第2條廢除)

(c) 憑藉本部而得以保留處所的管有的人; (由1975年第93號第12條修訂)

(d) 作為處所的租客或分租客的任何香港特別行政區政府以外的政府或任何公共機構、法團、合夥、商號,而該處所是本部適用的租賃或分租租賃的標的物; (由1980年第6號第2條增補。由1998年第23號第2條修訂)

“租賃”(tenancy)包括租賃協議在內;

“現行租金”(current rent)指(第51B條除外)在根據第57條提出申請之日租客應繳付的租金,但不包括差餉在內; (由1984年第40號第13條修訂)

“業主”(landlord)包括(政府除外)有權每隔一段時期就處所而收取租金的人,而就某一租客而言,則指有權向該租客收取租金的人; (由1998年第29號第105條修訂)

“署長”(Commissioner)指差餉物業估價署署長;

“審裁處”(Tribunal)指根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處。 (由1981年第76號第31條代替)

條:	50	適用範圍	29 of 1998; 44 of 2000	01/07/1997
----	----	------	------------------------	------------

附註:

具追溯力的適應化修訂一見1998年第29號第105條; 2000年第44號第3條

(1) 除第(6)款另有規定外,本部適用於戰後處所的每一住宅租賃與分租租賃,不論租賃或分租租賃是以口頭或書面達成,亦不論租賃或分租租賃有何條文(包括其意是一般地或特別地將該租賃或分租租賃豁除使其不屬本部適用範圍的條文在內)。 (由1983年第29號第11條修訂;由1997年第80號第102條修訂)

(2) 就本條而言,“戰後處所”(post-war premises)指憑藉第3(1)(a)條以致第I部不予適用

的處所。(由1983年第29號第11條代替)

(3) 證明建築物內的處所並非戰後處所，須由作如此聲言的人負舉證責任；由建築事務監督以書面發出的佔用建築物的許可，如其發出日期看來是早於1945年8月17日，即為該建築物內的處所並非戰後處所的表面證據。(由1983年第29號第11條修訂)

(4) (a) 本部所提供的利益與保障，對屬於本部適用的任何租賃與分租租賃而言，亦給予租客或分租客去世時與其同住的妻子、丈夫、母親、父親或超過18歲的女兒或兒子(視屬何情況而定)；同時，就本部而言，提述租客或分租客時(本款除外)，須當作已包括提述該妻子、丈夫、母親、父親、女兒或兒子在內。(由1983年第29號第11條修訂；由1984年第40號第14條修訂)

(b) (a)段所述的人中，在同一時間只可以有一人有權獲得此等利益與保障；如各人未能達成協議，則審裁處須按其覺得公正及公平的理由指定一人。(由1983年第29號第11條增補)

(c) 本部所提供的利益與保障，不得給予去世的租客或分租客的遺產代理人；而即使有任何遺囑或有任何無遺囑繼承法的規定，亦不得給予(a)段所述有權獲得這些利益或保障的人以外的任何人。(由1984年第40號第14條增補)

(5) (由1980年第6號第3條廢除)

(6) 本部不適用於—

(a) 以下租賃或分租租賃—

(i) 屬第I部適用的處所，或

(ii) 已有根據第4條作出命令的處所；(由1980年第24號第2條代替。由1983年第29號第11條修訂)

(b) 未有建築物在其上的土地的租賃或分租租賃；

(c) 農地的租賃或分租租賃，包括農地上有住宅房屋以供在該土地上工作的人佔用的農地的租賃或分租租賃，而農地一詞須具有《差餉條例》(第116章)第36條給予該詞的涵義；

(d) 業主或主租客是僱主，而租客或分租客是僱員並按照受僱條款及條件管有處所，且受僱條款及條件規定僱員在不再受僱時即須搬離該宿處的租賃或分租租賃；

(e) 從政府、香港房屋委員會、香港房屋協會或香港平民屋宇有限公司取得而持有的租賃，或由此租賃而產生的分租租賃；(由1981年第52號第2條修訂；由1993年第53第19條修訂；由1998年第29號第105條修訂)

(f)-(g) (由1981年第76號第32條廢除)

(h) (由1983年第29號第11條廢除)

(i)-(k) (由1980年第6號第3條廢除)

(l) 於1981年6月19日或以後首次取得適當證明書的建築物內的處所的租賃或分租租賃，或於該日期或以後完成建築工程或在相當程度上已重建的處所的租賃或分租租賃，就本段而言，“適當證明書”(appropriate certificate)指—

(i) 建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第21(2)條發出的佔用許可證，包括臨時佔用許可證；或

(ii) 對憑藉《建築物條例(新界適用)條例》(Buildings Ordinance (Application to the New Territories) Ordinance)(第322章，1964年版)或《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)以致《建築物條例》(第123章)第21條不予適用的處所而言，指由地政總署署長或其所授權的人發出，證明處所已落成的證明書；或(由1981年第370號法律公告修訂；由1982年第76號法律公告修訂；由1986年第94號法律公告修訂；由1987年第60號第14條修訂；由1993年第291號法律公告修訂)

- (iii) 對憑藉《房屋條例》(第283章)第18條以致《建築物條例》(第123章)第21條不予適用的處所而言，指由房屋署署長或其所授權的人發出，證明處所已落成的證明書；(由1981年第52號第2條增補。由1983年第29號第11條修訂)
- (m) 應課差餉租值不少於\$30000(或立法會藉決議釐定的其他數額)的處所的租賃或分租租賃；(由1981年第52號第3條代替。由1983年第29號第11條修訂；由1984年第40號第14條修訂；由1985年第32號第8條修訂；由2000年第44號第3條修訂)
- (n) 1981年12月18日後產生、租期固定為5年或更長期間的以書面訂立的租賃或分租租賃，且並無載有條文訂定—
  - (i) 業主除沒收租賃權以外，亦可用其他方式提前終止該租賃；及
  - (ii) 同意租賃金或承諾租賃金，或在該固定租期內增加租金；(由1981年第76號第32條增補)
- (o) 在1983年6月10日當日或之後產生的處所租賃或分租租賃，且該租賃或分租租賃的租客或分租客，在當時並非已根據另一租賃或分租租賃而管有該處所的全部或部分。(由1983年第29號第11條增補)
- (7)-(8) (由1983年第29號第11條廢除)
- (9) 行政長官可藉命令豁除任何一類租賃或分租租賃，任何一類處所，或任何個別的租賃或分租租賃，或任何一個處所，使其不再屬本部適用範圍。(由2000年第44號第3條修訂)
- (10) 在符合第(12)款的規定下，就本條而言，處所的應課差餉租值—
  - (a) (如處所為列於根據《差餉條例》(第116章)第13條在1977年3月公布，截至並包括1983年6月10日不時修訂或改動的差餉估價冊內的物業單位)指1983年6月10日估價冊內所載明的應課差餉租值；及
  - (b) (如屬其他情況)指署長為施行本條而就該處所所證明的應課差餉租值，而該應課差餉租值，乃假設處所如已包括在(a)段所提述的估價冊內，應於1983年6月10日在該冊內載明的應課差餉租值，而署長的證明書，即是最終並具約束力的。(由1983年第29號第11條代替。由1988年第77號第3條修訂)
- (11) 第(10)款所述日期可由立法會藉決議修訂。(由1983年第29號第11條增補。由1988年第77號第3條修訂；由2000年第44號第3條修訂)
- (12) 於任何時間憑藉第(6)(m)款的實施被豁除而不屬本部適用範圍的處所的租賃或分租租賃，即使第(10)款有任何修訂，仍須繼續如此被豁除。(由1983年第29號第11條增補。由1988年第77號第3條修訂)

條：	50A	包含多於一個住宅的出租	30/06/1997
----	-----	-------------	------------

詳列交互參照：

第55, 55A, 56, 56A, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 63A, 64, 65及66條

(1) 就本部而言，屬於一項租賃的處所，如由2個或以上的住宅組成，而該等住宅的應課差餉租值的併合之數，不少於第50(6)條(m)段所述的數額，則該段並無效力將該處所內應課差餉租值少於該數額的住宅豁除使其不屬本部適用範圍；除非該住宅另被豁除而不屬本部適用範圍，否則，本部須按照第(2)款的規定而適用於該住宅。

(2) 凡本部憑藉第(1)款適用於某一住宅，則該住宅—

(a) 須當作為本部適用的獨立租賃所規限的處

所；如住宅受分租租賃規限，則該分租租賃須當作由該獨立租賃產生；及

(b) 就第55至66條而言，須根據第50B條釐定應繳付與可追收的租金 <\*註—詳解查照：第55, 55A, 56, 56A, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 63A, 64, 65及66條\*> (由1984

年第40號第15條修訂)

(由1981年第52號第4條增補)

條：	50B	包含於多於一個住宅的出租內的租賃的繼續		30/06/1997
----	-----	---------------------	--	------------

- (1) 凡—
- (a) 某一住宅憑藉第50A(2)條而當作受某獨立租賃規限；及
  - (b) 該獨立租賃憑藉第52條而繼續存在，
- 則該住宅的租賃的租金與其他條款，在該繼續期內須與本部的規定相符，並—
- (i) 須由有關各方議定；或
  - (ii) 如未能議定，則—
    - (A) 租金須由署長按照第(2)款釐定；及
    - (B) 其他條款須由審裁處按照第(3)款裁定。
- (2) (a) 就第(1)(ii)(A)款而言的租賃租金，須為署長顧及第50A(1)條所述處所內各住宅的相對面積及其他特色後，將該處所的應繳租金數額分攤歸予該租賃的該部分。
- (b) 署長須將如此分攤的租金以書面通知有關各方，而該項分攤即屬最終決定，並具約束力。
- (c) (由1984年第40號第16條廢除)
- (3) 審裁處根據第(1)(ii)(B)款裁定該租賃的其他條款時，須考慮下列各項—
- (a) 包括該住宅在內的租賃的條款；
  - (b) 一般適用於在包含2個或以上住宅的處所內的住宅的租賃的條款；及
  - (c) 看似符合公平的其他考慮因素，
- 而審裁處的裁定屬最終決定，並具約束力。

(由1981年第52號第4條增補。由1981年第76號第33條修訂)

條：	50C	釋義		30/06/1997
----	-----	----	--	------------

- (1) 就第50A、50B條及本條而言—
- (a) 第50(10)條須適用於住宅，一如其適用於處所；
  - (b) “租賃”(tenancy)包括分租租賃；
  - (c) “住宅”(dwelling)指其設計及構造是供獨立佔用作為住宅的建築物或建築物的部分，而不論是否受獨立租賃所規限。
- (2) 就本部而言，任何住宅的租賃日期，即為各方就包括該住宅在內的處所所訂立租賃的日期。

(由1981年第52號第4條增補)

條：	51	“住宅租賃”(domestic tenancy)的意義	L.N. 362 of 1997; 29 of 1998	01/07/1997
----	----	-----------------------------	---------------------------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見1998年第29號第105條

(1) 就第50條而言，“住宅租賃”(domestic tenancy)及“住宅分租租賃”(domestic sub-tenancy)指出租作住宅之用的處所的租賃或分租租賃。

(2) 不論處所出租作何用途，為施行本部而決定租賃性質時，以下條文須適用—

- (a) 由業主與租客或由主租客與分租客以書面訂立的協議，如有條款訂明處所必須用作某一指明用途，該條款即成為處所正用作該用途的表面證據；
- (b) 即使有證據證明處所原本是作為住宅出租或並非作為住宅出租，但如處所正主要用作另一用途，即須當作以該另一用途出租；

但凡該主要用途是作住宅之用，並因而違反與業主或主租客(視屬何情況而定)所訂協議的條款，則租客或分租客須負責確立該用途已獲業主或主租客同意(明示或默示)或默許；

- (c) 除(d)段另有規定外，凡沒有足夠證據證明處所是作為住宅出租或並非作為住宅出租，則租賃或分租租賃的性質須視乎處所的主要用途而決定；
  - (d) 凡有證據證明處所並非作為住宅出租，或證明處所在由原租賃產生的分租租賃開始之時已並非用作住宅，則作為分租租賃標的之處所，須當作並非用作住宅，直至分租客使審裁處信納事實並非如此為止；(由1981年第76號第34條修訂)
  - (e) 將處所用作旅館或旅舍，即屬作非住宅用途。
- (3) 決定處所是否作為住宅出租或是否正用作住宅時，可考慮以下各點—
- (a) 任何政府租契內、租賃或分租租賃內的契諾、條款及條件；(由1998年第29號第105條修訂)
  - (b) 建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第21條或根據由此條例代替的任何條例發出而與該處所有關的佔用許可證；
  - (c) 處所的正常附加用途，而該等用途，是在顧及以下因素下與租賃或分租租賃的住宅性質相符—
    - (i) 部分或全部時間佔用作該等用途的樓面面積；
    - (ii) 並非住在處所內，但從事於該等用途的人的數目；
    - (iii) 處所的裝設、裝置與其他物件；及
    - (iv) 由該等用途而得的毛利與租金的對比，或獲取此等毛利的人所付部分租金佔租金的比例。

(4) 凡出現租賃或分租租賃是否屬住宅性質的爭議，且爭議與處所的主要用途相關，則業主、租客、主租客或分租客可向署長以指明格式的表格申請發出證明書，證明處所的主要用途，而該格式的表格上亦須指明爭議性質。

(4A) 不論有無出現租賃或分租租賃是否屬住宅性質的爭議，業主、租客、主租客或分租客可向署長以指明格式的表格申請發出證明書，證明處所的主要用途。(由1976年第56號第3條增補)

(4B) 凡任何人根據第(4A)款向署長提出申請，須—

- (a) 在申請表格上指明該人所希望的視察進行日期(公眾假期除外)；
- (b) 在提交申請時繳交由財政司司長所釐定的費用；及(由1997年第362號法律公告修訂)
- (c) 在表格上指明的日期前不少於 10 天將申請表格提交署長。(由1976年第56號第3條增補)

(4C) (由1985年第32號第9條廢除)

(4D) 凡屬切實可行，署長須在申請表格上指明的日期根據第(5)款進行視察，如不能在該日進行視察，則必須在該日之後合理地可能的範圍內盡快進行。(由1976年第56號第3條增補)

(5) 除第(5A)款另有規定外，凡根據第(4)或(4A)款向署長作出申請，則署長須視察有關處所，而—

- (a) 如他信納所得證明處所主要用途的證據，則可就根據第(4)款作出的申請免費發出指明格式的證明書，送達業主與租客，或送達主租客與分租客，視屬何情況而定，證明處所在署長視察當日的用途；
- (b) 如他並不如此信納，則可就根據第(4)款作出的申請免費發出指明格式的通知書，送達

業主與租客，或送達主租客與分租客，視屬何情況而定，拒就處所的主要用途表示意見。（由1976年第56號第3條修訂；由1983年第29號第12條修訂）

(5A) 凡署長根據第(5)(a)款發出證明書，由證明書發出日起計1年期限屆滿前，任何人均不得再度根據第(4)或(4A)款作出申請。（由1983年第29號第12條增補）

(6) 由署長根據第(5)(a)款發出的證明書，就各方面而言，包括根據第(8)款提出的申請，須作為證明該證明書所列事實的表面證據，亦作為證明該處所於視察當日的主要用途的表面證據。（由1981年第76號第34條修訂）

(7) (由1983年第29號第12條廢除)

(8) 租賃或分租租賃的任何一方，可向審裁處申請，要求裁定租賃或分租租賃是否屬住宅性質，而審裁處亦可為施行本部而就此問題作出裁定。（由1983年第29號第12條代替）

條：	51A	共同申請將租賃轉入第IV部	30/06/1997
----	-----	---------------	------------

(1) 本部適用的處所的業主與租客，或主租客與分租客，可共同以指明格式一式三份，向署長申請將其租賃或分租租賃豁除以使其不屬本部適用範圍。

(2) 根據第(1)款作出的申請，可在租賃或分租租賃的合約期內作出，或在租賃或分租租賃根據第52(1)條繼續期內作出，並須在申請書簽立後28天內提交署長。

(3) 署長—

(a) 如信納租客或分租客明白租賃或分租租賃被豁除而不屬本部適用範圍的效力，且並無受到不當的壓力或影響，即須在申請書的各份文本上批署，予以批准，並向每名申請人送達一份已批署的申請書；或

(b) 如不如此信納，則須發出述明此點的通知書，送達每名申請人。

(4) 凡有申請書根據第(3)(a)款獲批署，則與申請有關的租賃或分租租賃須被豁除而不屬本部適用範圍，並須自申請人在申請書上所指明的一個未來日期起屬第IV部適用，但如申請書上並無指明日期，則由批署日起屬第IV部適用。

(5) 凡有申請書根據第(3)(a)款獲批署，該申請即構成—

(a) 申請人中止根據第53條為收回該項申請所關乎的處所的管有而進行的法律程序；及

(b) 申請人放棄任何根據本部增加該項申請所關乎的處所的租金的權利。

(6) 申請人可在指明格式內指明須屬第IV部適用的租賃或分租租賃的條款，而根據本條提交的申請書，即屬已充分遵從第119L條的規定。

(由1984年第40號第17條增補)

條：	51B	單方面申請將租賃轉入第IV部	30/06/1997
----	-----	----------------	------------

(1) 本部適用的處所的業主或租客，或主租客或分租客，可用指明格式一式兩份，向署長申請豁除其租賃或分租租賃使其不屬本部適用範圍。

(2) 根據第(1)款所作的申請，可在以下期間內作出—

(a) 租賃或分租租賃的合約期內(但不早於合約期屆滿前12個月)；或

(b) 租賃或分租租賃根據第52(1)條繼續期內。

(3) 根據第(1)款作出的申請，如與根據第52(1)條繼續的租賃或分租租賃有關，不得在以下期間內提出—

(a) 加租(不包括因改善或差餉增加而加租)生效當日之後12個月內；或

(b) 以前曾根據本條作出申請，並由署長根據第(5)(b)款送達通知書當日之後12個月內。

(4) 署長收到根據第(1)款作出的申請後，須將申請書一份送達另一方，該另一方可在申請書送達後14天內向署長作出申述。

(5) 署長須考慮各項申述，對有爭議的事實作出裁定，而且—

(a) 如信納處所的現行租金不少於市值租金的77%，須發出批准申請的證明書，並將證明書1份送達業主或主租客，另1份送達租客或分租客；或

(b) 如並不如此信納，須就述明此點發出通知書，一份送達業主或主租客，另一份送達租客或分租客。

(6) 凡署長根據第(5)款批准申請，須在其所發出的證明書上說明豁除租賃或分租租賃使其不屬本部適用範圍的日期；而由該日起，除第(8)款另有規定外，該項租賃即被豁除而不屬本部適用範圍，但第IV部須予適用。

(7) 第(6)款所述日期—

(a) 凡申請在租賃或分租租賃合約期內作出，即指署長根據第(5)(a)款發出證明書的日期：

但署長不得在早於合約期期限屆滿前7個月發出該證明書；或

(b) 凡申請在租賃或分租租賃根據第52(1)條繼續期內作出，而且—

(i) 現行租金不低於市值租金；或

(ii) 租金在繼續期內未有增加(不包括因改善或差餉增加而致的加租)，則指署長根據第(5)(a)款發出證書的日期；或

(c) 凡—

(i) 在租賃或分租租賃根據第52(1)條繼續期內作出申請；及

(ii) 現行租金低於市值租金；及

(iii) 租金在繼續期內有所增加(不包括因改善或差餉增加而加租)，

即指一個不遲於加租生效日期後18個月亦不早於加租生效日期後17個月的日期，如加租多於1次，則指最後一次加租的生效日期：

但如由加租生效日期或最後一次加租生效日期起計已逾18個月，則第(6)款所述日期須為署長根據第(5)(a)款發出證明書的日期。

(8) 根據第(5)(a)款發出的證明書，不影響—

(a) 於證明書發出日期前即已根據第53條展開的任何法律程序；或

(b) 繼根據第55、55A、56、63或63A條於該日前送達適當通知書後或在署長根據第56A或58條於該日前發出證明書後根據本部加租的權利。

(9) 在本條中—

“市值租金”(prevailing market rent)指處所在署長根據第(5)款發出證明書或通知書當日，如不受本部影響，以租期2年計按租賃或分租租賃條款(有關租金、租期者除外)不計差餉可合理租出所得的租金；及

“現行租金”(current rent)指租客或分租客於根據第(1)款作出的申請當日應繳付的租金，但不連差餉在內。

(由1984年第40號第17條增補)

條：	51C	覆核根據第51A及51B條作出的決定	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	-----	--------------------	------------------	------------

(1) 凡署長—

(a) 根據第51A(3)(b)條送達通知書；或

(b) 根據第51B(5)(a)條送達一份由其發出的證明書；或

(c) 根據第51B(5)(b)條送達通知書，

則根據第51A及51B條所作申請的標的之租賃或分租租賃中的任何一方，如感到受屈，可在證明書或通知書送達後14天內，以指明格式的通知書一式兩份向署長申請覆核其決定。

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請及財政司司長所釐定的費用後，須覆核其決定，而在給予

有關各方作出書面陳詞的機會後，署長可維持原決定，或取消原決定而重新作出決定，並須將其決定以通知書送達有關各方。（由1985年第32號第10條修訂；由1988年第77號第4條修訂；由1997年第362號法律公告修訂）

(3) (由1985年第32號第10條廢除)

(由1984年第40號第17條增補)

條：	51D	上訴		30/06/1997
----	-----	----	--	------------

根據第51A或51B條所作申請的標的之租賃或分租租賃中的任何一方，如因署長根據第51C條作出的決定而感到受屈，可在決定通知書送達後1個月內向審裁處上訴，審裁處可就此而發出其認為適當的命令。

(由1984年第40號第17條增補。由1988年第77號第5條修訂)

條：	52	租賃的繼續		30/06/1997
----	----	-------	--	------------

#### 租賃的繼續與終止

(1) 在本部繼續生效期內，任何租賃與分租租賃的合約期，不論在1981年12月19日之前、當日或之後產生，如因時間期滿而終止，或遭業主或主租客以沒收租賃權以外的方式終止，則除第(2)款、第52A及53條另有規定外，該租賃或分租租賃不得終結。（由1981年第76號第35條代替。由1983年第29號第13條修訂）

(1A) 租賃或分租租賃根據第(1)款繼續期內，其合約下的租賃或分租租賃亦須繼續，但其條款及條件根據本部須有更改之處，或與本部規定不相符之處，則不得繼續。（由1983年第29號第13條代替）

(1B) 租賃或分租租賃根據第(1)款繼續期內，除第53條另有規定外，業主或主租客無權沒收租賃權、將處所重收或取回對處所的管有。（由1981年第76號第35條增補）

(1C) 緊接1981年12月19日之前根據本部繼續的租賃或分租租賃，即為根據第(1)款繼續的租賃或分租租賃。（由1981年第76號第35條增補）

(1D) 凡租客或分租客在租賃或分租租賃的合約期終止時交回空置情況下的管有，則該租賃或分租租賃不得根據第(1)款繼續。（由1981年第76號第35條增補）

(2) 除第50(4)條另有規定外，如身為租客、主租客或分租客的人轉變，而該項轉變在法律上會使租賃或分租租賃終止，則該租賃或分租租賃不得憑藉本部而繼續存在。

(3) 每一項租賃與分租租賃，即使沒有明訂的契諾或條件，亦須隱含在到期日繳交租金的契諾及在該日期的15天內未交租即可沒收租賃權的條件。

(4) (由1993年第53號第20條廢除)

條：	52A	租客退回租賃	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	-----	--------	------------------	------------

(1) 在符合第(2)款的規定下，租客或分租客可協議退回根據第52(1)款繼續的租賃或分租租賃。

(2) 第(1)款所述協議不具效力，除非協議—

(a) 採用指明格式填寫；

(b) 在簽立後28天內連同財政司司長所釐定的費用提交署長；及（由1984年第40號第18條修訂；由1985年第32號第11條修訂；由1997年第362號法律公告修訂）

(c) 由署長根據第(3)款批署。

- (3) 署長—
- (a) 須確定可否信納—
    - (i) 租客或分租客在根據第(1)款訂立協議時，明白該協議的效力；及
    - (ii) 租客或分租客並無受到任何不當的壓力或影響；
  - (b) 可為(a)段的目的而作出其認為適當的查詢；及
  - (c) 如信納(a)段所述事項，須在協議上批署，證明他已根據本條批准該協議。 (由1985年第32號第11條修訂)
- (4) 署長無義務必須信納根據本條所述協議所支付的代價是否合理。  
(由1983年第29號第14條增補)

條：	53	租賃的終止	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	----	-------	------------------	------------

- (1) 根據第52(1)條繼續的租賃或分租租賃，在下述情況下即告終結—
- (a) 租客或分租客交回處所在空置情況下的管有；
  - (aa) 處所的租客或分租客在1981年12月18日後就同一處所訂立第50(6)條(n)段所述的租賃或分租租賃； (由1983年第29號第15條增補)
  - (b) 審裁處根據第(2)、(4A)或(4B)款作出的命令生效；或 (由1983年第29號第15條修訂)
  - (c) 產生分租租賃的租賃本身已經終止；  
但如此終止時，本部仍須適用於根據第(6A)款產生的租賃。 (由1981年第76號第36條代替)
- (1A) 凡租客或分租客並無就其擬根據第(1)款(a)段交回空置情況下的管有而給予最少1個月的通知，業主或主租客即有權收取1個月的租金，以代替通知。 (由1981年第76號第36條增補)
- (2) 處所的租賃或分租租賃根據第52(1)條繼續時，審裁處不得作出命令收回對該處所的管有，除非審裁處信納— (由1983年第29號第15條修訂)
- (a) 租客或分租客未有繳付依法到期應繳付的租金，或違反或不履行租賃或分租租賃的契諾或條件，而該項違反或不履行如非因本部規定，本已構成一項沒收租賃權的因由；
  - (b) 業主或主租客合理地需要處所或其任何部分，以供他自己、其父親、母親或超過18歲的兒子、女兒佔用作住所； (由1983年第29號第15條修訂)  
但如有以下情況，審裁處不能單憑個案的情況屬於本段所述範圍為理由而作出命令—
    - (i) 如屬租賃，租客能使審裁處信納，從該個案的一切情況考慮，作出命令顯然並非公正及公平；
    - (ii) 如屬分租租賃，審裁處經顧及該個案的一切情況，包括主租客或分租客是否可以獲得其他宿處後，信納作出命令所造成的困境，比拒絕作出命令所造成的困境為大； (由1980年第6號第5條代替)
  - (c) 業主或主租客擬重建處所；
  - (d) 租客或分租客對業主或主租客或對其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾； (由1979年第39號第14條修訂)  
但除非審裁處信納業主或主租客已向造成該等煩擾、不便或騷擾的租客或分租客送達書面警告，而該等煩擾、不便或騷擾仍然繼續，否則，不得根據本段作出命令； (由1975年第93號第14條修訂)
  - (e) 租客於以下時間內—
    - (i) 如其租賃緊接於1979年12月18日前屬本部適用，則於1973年12月14日後的任何時間；及
    - (ii) 如屬其他情況，則於1979年12月18日後的任何時間，

違反有關的合約下的租賃，將其作為租客的處所的全部或部分分租；（由1980年第6號第5條代替）

(f) 租客或分租客將其作為租客或分租客的處所或其部分用作或容受或准許用作不道德或非法用途；（由1980年第6號第5條增補）

(g) 租客或分租客已訂立第52A條所述已批署的協議，而沒有根據該協議交回空置情況下的管有；或（由1983年第29號第15條增補）

(h) 租客已將其作為租客的處所的全部或部分予以分租，而且自己並不佔用處所的任何部分以作為其住宅。（由1983年第29號第15條增補）

(2A)(a) 就第(2)(b)款而言—

“業主或主租客” (landlord or principal tenant) 包括一名或多於一名聯權共有或分權共有處所的業主或主租客，而該名或該等業主或主租客獲其他聯權共有或分權共有該處所的業主或主租客同意一項收回管有的命令；及

“其父親、母親、兒子或女兒” (his father, his mother or any son or daughter of his) 包括一名或多於一名聯權共有或分權共有處所的業主或主租客的父親、母親、兒子或女兒，而該名或該等業主或租客獲其他聯權共有或分權共有該處所的業主或主租客同意一項收回管有的命令。（由1983年第29號第15條增補）

(b) 就第(2)(d)款而言，租客或分租客如經常地在租金到期時不予以繳付，即可視為對業主或主租客（視屬何情況而定）造成不必要的 inconvenience。（由1979年第39號第14條增補）

(3) 就第(2)(e)或(2)(h)款而言，凡業主確立表面證據，證明處所或其部分的佔用情況表面上有改變，租客即被當作已將處所或其部分分租，但如租客能提供相反證據，足以使審裁處信納，則屬例外。（由1983年第29號第15條修訂）

(4) (a) 根據第(2)款作出的收回管有的命令，須自審裁處所命令的日期起生效：

但—

(i) 如有人取得權利，而如非因第52條及本條的規定，該權利即可令該人有權佔用受租賃或分租租賃規限的處所，且審裁處根據第(2)(b)款所述理由作出收回管有的命令的日期，是在該人取得該權利的日期起計12個月期滿前，則審裁處不得使該項命令早於該人取得該權利的日期起計12個月生效，亦不得使該項命令遲於該日期起計18個月生效；及

(ii) 如屬其他情況，則審裁處不得使收回管有的命令遲於由作出該命令之日起計6個月生效。

(b) 凡有人在1981年6月19日之前訂立可強制執行的合約，以取得(a)段第(i)節所述權利，則就該情況而言，(a)段第(i)節不具效力，而(a)段第(ii)節即適用。

(c) 根據第(2)款作出收回管有的命令時，審裁處亦可下令繳付租金或中間收益。（由1981年第52號第5條代替）

(d) 根據第(2)(b)款作出收回管有的命令時，審裁處須指明審裁處所信納需要佔用該處所的人的姓名。（由1983年第29號第15條增補）

(4A) 在符合第(2)(b)款的規定下，凡有人根據該款所述理由申請作出收回管有的命令，而審裁處信納所合理地需要的只是處所的一部分，則審裁處須—

(a) 在租客或分租客願意按照根據第(ii)節作出的命令而繼續對處所的餘下部分的管有的情況下—

(i) 經顧及各項合理的需要及申請個案的一切情況後，就審裁處認為適當收回的該部分處所作出收回管有的命令；及

(ii) 就處所的餘下部分根據第(4B)款作出審裁處認為適當的命令；或

(b) 在其他情況下，作出收回對整個處所的管有的命令。（由1983年第29號第15條增補）

(4B) 即使有第(5)、(6)及(6A)款的規定，審裁處如根據第(4A)款只就處所某一部分作出收回管有的命令，則就處所的餘下部分而言，審裁處可—

- (a) 以公正及公平為原則，將餘下部分分攤給租客及分租客佔用，或給租客獨自佔用，或給分租客獨自佔用；
- (b) 經顧及現有的租賃或分租租賃的條款與條件及第(6B)(b)款後，訂定佔用根據(a)段分攤的處所餘下部分所依的租賃或分租租賃的條款及條件。（由1983年第29號第15條增補）

(5) 凡租客違反合約下的租賃，將處所的全部或部分分租，則根據第(2)款針對租客作出的收回對處所的管有的命令，亦須如針對分租客作出的收回管有的命令一樣施行，而不論分租客是否屬發出命令所涉法律程序的一方。（由1981年第76號第36條代替。由1984年第40號第19條修訂）

(6) 凡租客沒有違反合約下的租賃而將處所的全部或部分分租，則審裁處不得根據第(2)款針對分租客作出收回管有的命令，但以下情況除外—

- (a) 審裁處根據第(2)款(b)或(c)段所述理由作出命令；或
- (b) 審裁處信納，如申請收回管有的命令是由租客針對分租客而提出的，租客會有權獲得該項命令。（由1981年第76號第36條代替）

(6A) 凡審裁處針對租客作出收回管有的命令，但並無針對分租得處所或其部分的分租客作出收回管有的命令，分租客須依照其與主租客所訂租賃的同樣條款(在符合本部的規定下)而成為業主的租客：

但如根據本款作出命令後只有處所的一部分由一名或多於一名分租客所管有，則應業主的申請，審裁處須命令該名或該等分租客依照主租客與業主所訂租賃的同樣條款(在符合本部的規定下)接受或共同接受整個處所的租賃，或作出收回對整個處所的管有的命令。（由1981年第76號第36條增補）

(6B) (a) 根據第(4A)及(4B)款或第(6A)款而產生的租賃或分租租賃，須為屬本部適用的租賃或分租租賃，並根據第52(1)條繼續。

(b) 凡分租客根據第(4A)及(4B)款或第(6A)款所產生的租賃成為業主的租客，則在1983年6月10日當日或之後，該租客如未得業主書面准許而將處所在該租賃下分租，即屬違反合約下的租賃。

(c) 就第64條而言，根據第(4A)及(4B)款產生的租賃或分租租賃的日期，須為審裁處作出命令的日期。

(d) 第64條對根據第(6A)款而產生的租賃具有效力，一如其對與主租客達成的分租租賃(如分租租賃繼續)具有效力。（由1983年第29號第15條增補）

(6C) (a) 凡業主相信其租客可能已將處所的全部或部分分租而沒有違反合約下的租賃，而業主經過合理的努力後，仍未能確定分租客是何人，則應業主單方面的申請，審裁處可作出命令，要求分租客就其對處所所具有的權益向業主發出通知書，審裁處並可就該命令的送達作出指示。

(b) 凡分租客沒有在(a)段所述命令指定的期間內就其對處所所具有的權益向業主發出通知書，審裁處在針對租客作出收回對處所的管有的命令時，亦可針對該分租客作出收回管有的命令。（由1984年第40號第19條增補）

(7) 除第(7A)款另有規定外—

(a) 根據第(2)(b)或(c)款取得收回對處所的管有的命令的人，在命令作出日期之後24個月的期間，不得—

(i) 將處所或其部分出租；或

(ii) 將處所或其部分轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，但如收回管有的命令乃根據第(2)(c)款作出，且轉讓、移轉或放棄管有，純為方便進行處所的重

建，則屬例外；及

(b) 根據第(2)(b)款取得收回管有的命令的人，在命令作出日期之後24個月的期間，除審裁處信納有需要根據該款收回處所以供其佔用的人作住所的用途外，不得將處所或其部分作或容許作其他用途。（由1983年第29號第15條代替）

(7A) (a) 凡有申請人根據第(2)(b)或(c)款取得收回管有的命令—

(i) 審裁處可特准該人將處所或其部分出租、轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，或特准除審裁處信納有需要根據第(2)(b)款收回處所以供其佔用的人作住所的用途外，將處所或其部分作或容許作其他用途；及

(ii) 署長可在申請人提出申請並繳交財政司司長所釐定的費用後，特准申請人將處所或其部分出租作某一用途，租期不超過1年，或特准除審裁處信納有需要根據第(2)(b)款收回處所以供其佔用的人作住所的用途外，將處所或其部分作或容許作某一用途，為期不超過1年。（由1983年第29號第15條修訂，由1985年第32號第12條修訂；由1997年第362號法律公告修訂）

(b) 審裁處或署長在根據第(a)款特准出租時，須指明出租該處所或該部分處所的條款，包括租金在內：

但租金不得多於最後管有處所的租客或分租客所應繳付的租金。（由1981年第76號第36條代替）

(7B) 在不影響第(8)款的規定下，任何人違反第(7)款的規定，即屬犯罪，循公訴程序定罪後，可處罰款\$500000，第二次或其後再被定罪，可加處監禁12個月，而不論屬上述何種情況，均可沒收一筆不超過以下數額的款項—

(a) 如違反第(7)(a)(i)款的規定，則為相等於2年租金的款項，以處所在未有審裁處或署長的特准下租出所得的租金計算；或

(b) 如違反第(7)(a)(ii)款的規定，則為相等於在違反規定當日，處所在空置情況下的市值與處所在前租客或前分租客管有情況下的市值之間的差額。（由1980年第6號第5條增補。由1983年第29號第15條修訂）

(7C) 任何法院就第7B款所訂的罪行對某人處以刑罰，除可根據該款判罰外，更可在聆聽前租客或前分租客與被告人的陳述後，根據第(8)款作出命令。（由1980年第6號第5條增補）

(7D) (由1983年第29號第15條廢除)

(7E) 處所或其部分的出租、轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，不得只因違反第(7)款的規定而無效、可使無效或不能強制執行。（由1981年第76號第36條增補）

(7F) 根據第(2)款申請收回對處所的管有時，凡申請人所指稱的理由，為第(2)款(b)或(c)段所述的理由，而—

(a) 在租客或分租客同意下獲發出收回管有的命令；或

(b) 該項申請沒有繼續進行，但租客或分租客同意交回處所在空置情況下的管有，則就第(7)、(7G)及(8)款而言，申請人須當作已根據第(2)款(b)或(c)段取得收回管有的命令；在本款(b)段所述情況下，以及為訂定第(7)款所述期間的開始日期，從審裁處發出收回管有的申請的日期，須當作為該命令作出的日期。（由1981年第76號第36條增補）

(7G) 根據第(2)款(b)或(c)段取得收回管有的命令的申請人，直至相反證明成立為止，須推定為對該命令、收回管有的申請、取得命令所據的指稱理由、申請結果，以及租客或分租客對命令或交回空置情況下的管有而給予的同意，均屬知情。（由1981年第76號第36條增補）

(8) 凡業主或主租客根據第(2)款取得收回對處所的管有的命令，而其後有情況令審裁處覺得，命令乃因對關鍵性的事實的失實陳述或隱瞞而取得，又或該業主或主租客被證明違反第(7)款的規定，則審裁處或第(7C)款所提述的法院(視屬何情況而定)，可命令業主或主租客付給前租客或前分租客一筆審裁處認為是適當數額的款項，以賠償該租客或分租客因該項命令而蒙受的損害或損失。

(由1985年第32號第12條修訂) [比照 1968 c. 23 s. 19 U.K.]

(9) 凡租客或分租客成功地反對根據第(2)款作出收回對處所的管有的命令，而其後有情況令審裁處覺得，反對得以成功乃因對關鍵性的事實的失實陳述或隱瞞所致，則審裁處可命令租客或分租客付給業主或主租客一筆審裁處認為是適當數額的款項，以賠償業主或主租客因該反對而蒙受的損害或損失。(由1981年第76號第36條增補)

(由1981年第76號第36條修訂)

條：	53A	對收回處所的管有以供重建的命令的限制	29 of 1998; 44 of 2000	01/07/1997
----	-----	--------------------	------------------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見1998年第29號第5條；2000年第44號第3條

(1) 審裁處不得因第53(2)條(c)段所述理由而作出收回對處所的管有的命令，除非在該理由以外，亦信納—

- (a) 重建會增加住宅的數目，或增加住宅用的用地安排，或增加非住宅用的用地安排；如作非住宅用途，則須信納處所所在地點適合擬作的用途；或
- (b) 重建是符合公眾利益的；或
- (c) 翻修或修葺處所所需的開支，在經濟上是不合理的，

同時，凡重建需獲得他人批准或授權，則審裁處可—

- (i) 述明其信納第53(2)條(c)段及本款所述理由(如情況如此)；
- (ii) 將收回管有的申請的聆訊押後，以便業主或主租客申請所需的批准或授權；及
- (iii) 在所需的批准或授權已經取得的情況下，而不得在其他情況下，作出收回對處所的管有的命令。

(2) 凡審裁處基於第53(2)條(c)段所述理由而作出收回管有的命令，審裁處可就業主重建處所的意圖，向業主施加合理條件，並須命令向租客支付賠償金及命令—

- (a) 向審裁處提交有待建立的新建築物的圖則，其中示明住宅的數目與大小，以及該新建築物須予建立以提供該數目的住宅；及
- (b) 重建工程(包括所需的任何拆卸工程)須於命令所指定的日期展開，而新建築物則須在命令所指定的日期可供佔用。(由1983年第29號第16條修訂；由1985年第32號第13條修訂)

(2A) 就根據《土地審裁處條例》(第17章)第11A條進行的覆核而言，該條所述時限，不適用於根據第(2)款作出的決定，但屬支付賠償者除外。(由1983年第29號第16條增補)

(3) 署長須安排將審裁處根據本條作出的命令，以提要在土地註冊處註冊於受影響處所項內，而根據第(2)款所施加的條件，須對業主業權繼承人具約束力及可針對業主業權繼承人而強制執行。(由1993年第8號第2條修訂)

(4) (a) 如—

- (i) 若有關處所的應課差餉租值不超逾\$30000，審裁處根據第(2)款命令的賠償金須為相等於該應課差餉租值7倍的款額；
- (ii) 若有關處所的應課差餉租值超逾\$30000及不超逾\$60000，審裁處根據第(2)款命令的賠償金須為\$210000，另加該應課差餉租值中超出\$30000的租值5倍的款額；
- (iii) 若有關處所的應課差餉租值超逾\$60000及不超逾\$90000，審裁處根據第(2)款命令的賠償金須為\$360000，另加該應課差餉租值中超出\$60000的租值3倍的款額；
- (iv) 若有關處所的應課差餉租值超逾\$90000，審裁處根據第(2)款命令的賠償金須為

\$450000，另加相等於該應課差餉租值中超出\$90000的租值的款額。（由1996年第153號法律公告代替）

(b) 凡租客將處所或其任何部分分租，根據本款應支付的賠償金，須由審裁處將之分攤，確保分租客有權收取(a)段所規定賠償金中其公正及公平的應得部分。（由1984年第40號第20條修訂）

(c) 凡處所或其任何部分看似是已予分租，審裁處可要求署長，就處所的那部分是由分租客佔用而發出證明書；該證明書如看來是由署長或其代行人簽署，則就(b)段而言，在呈堂時即須為可接納的證據，而無須進一步的證明，但任何一方，包括分租客在內，均有權就此而盤問署長或其部門內由其為此而提名的公職人員。

(d) 就本款而言—

“處所”(premises)指租賃的標的物；及

“應課差餉租值”(rateable value)—

(a) 如在以第53(2)(c)條所述理由申請收回對處所的管有的命令當日，處所為根據《差餉條例》(第116章)第14條正生效的差餉估價冊所包括的物業單位，指於當日該估價冊所載的該處所的應課差餉租值(而無須顧及在該日之後對該估價冊所作出的任何修訂或改動，即使具追溯力亦然)；(由1995年第22號第36條修訂)

(b) 如屬其他情況，指倘處所已包括在該估價冊內則在當日該估價冊所應載的應課差餉租值，而署長為本條的施行而就該處所簽署的證明書，就該項應課差餉租值而言即是最終並具約束力的。（由1993年第53號第21條代替）

(e) (a)段所述的賠償金計算方法，可由立法會藉決議修訂。（由1984年第40號第20條代替。由2000年第44號第3條修訂）

(f) 如依據一項於《1993年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1993)(1993年第53號)的生效日期前所作出的申請而於該日期或之後根據第53(2)(c)條所述理由發出收回對處所的管有的命令，則在解釋(d)段的“應課差餉租值”(rateable value)定義時，每提述申請日期之處，即猶如提述該生效日期一樣。（由1993年第53號第21條增補）

(5) (a) 凡有違反根據第(2)款(a)段所施加的條件，以致建立的住宅的數目或用地安排少於所提交的圖則所顯示的，則應署長的申請，審裁處可判處罰款，罰款數額不超過建築物如按照圖則建立後在判處罰款時所應有的市值。

(b) 凡有違反根據第(2)款(b)段所施加的條件，則應署長申請，審裁處可—

(i) (如申請收回管有的命令的申請人根據政府租契或其他從政府取得的租賃而持有處所)判令該項違反屬違反政府租契契諾或違反租賃條件或規定，而《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)所賦予政府的重收權即產生；或（由1998年第29號第5條修訂）

(ii) (如屬其他情況)判處罰款，但不得超過處所在判處罰款時的市值。

(c) 凡有違反任何其他根據第(2)款所施加的條件，則應署長的申請，審裁處可判處罰款，罰款數額不得超過\$500000。

(6) 在本條中，“住宅”(dwelling)具有第50C(1)條給予該詞的涵義。

(由1981年第76號第37條增補)

條：	54	(由1984年第40號第21條廢除)	30/06/1997
----	----	--------------------	------------

## 租金的增加

(由1984年第40號第21條廢除)

條：	55	藉協議以更改租金	30/06/1997
----	----	----------	------------

(1) 凡業主與租客議定更改租金，業主須以指明格式向署長提交由業主與租客雙方簽署的更改租金通知書，一式三份。（由1980年第6號第7條修訂；由1983年第29號第18條修訂；由1985年第32號第14條修訂）

(1A) 根據第(1)款提交的通知書不得有效，除非—

- (a) (i) 經租客在不早於通知書提交署長日期前1個月簽署；及
- (ii) 有關的租金更改，既不早於如此提交的日期前1個月，亦不遲於如此提交的日期後6個月生效；或
- (b) 通知書由署長批署，表示信納租客明白租金更改的效力以及租客並無受到不當的壓力或影響；批署申請須隨附費用\$500。（由1984年第40號第22條代替。由1985年第32號第14條修訂）

(2) 凡根據第(1)款向署長提交通知書，署長須將有關租金更改的協議記錄在案，並批署述明此點的通知書2份，然後將1份交回業主，1份交回租客。（由1983年第29號第18條修訂；由1993年第53號第22條修訂）

(3) 凡根據第(1)款所述協議增加租金，則除非該款所述的有效通知書已由署長根據第(2)款予以批署，否則業主無權採取法律行動以追收按增加率計算的租金。（由1984年第40號第22條代替）

(4) 凡租客應繳付的租金已藉協議增加，則即使業主沒有根據第(1)款提交通知書，根據第74B(4)條給予租客的租住權保障仍適用。（由1993年第53號第22條修訂）

(5) 凡在1979年12月18日當日，租客根據租賃協議管有處所，而租賃協議規定租客應繳付的租金，在租賃租期內依隨固定及確定的各個期間而變動，則依據該租賃協議而作出的任何租金更改須具效力，猶如本條並未制定一樣；但如更改是在1979年12月18日當日或之後生效，則第74B(4)條給予租客的租住權保障須延伸至該項租賃，猶如租金已根據本部更改一樣。（由1980年第6號第7條代替。由1983年第29號第18條修訂；由1993年第53號第22條修訂）

條：	55A	因改善而增加租金	30/06/1997
----	-----	----------	------------

(1) 任何處所的業主，凡用於改善該處所的開支達\$5000或以上，即可在符合第(2)款的規定下，增加該處所的租金，以全年計增加的租金可達用於改善該處所的款額的20%。

(2) 凡根據本條增加租金，除非業主將指明格式的加租通知書送達租客，指明加租款額及其生效日期，否則加租不得生效。

(3) 第(2)款所指的加租通知書指明的生效日期，不得早於由送達通知書當日起計滿1個月後的第一個應交租日。

(4) 任何處所的業主，凡用於改善該處所的開支達\$5000或以上，而該處所包含2個或以上的物業單位，則用於改善該處所的款額，須按物業單位分攤，而每一物業單位所應繳付的租金，亦可按照本條規定，參照該物業單位所分攤的開支份額而增加。

(5) 釐定用於改善處所的開支款額時，凡在緊接第(2)款所規定的加租通知書送達當日之前6個月內的開支，在符合第(6)款的規定下，均可併合在內。

(6) 以下開支不得計算在內—

- (a) (i) 如屬本部於1979年12月18日前已適用的處所的租賃，則指1976年7月9日前所招致的開支；
- (ii) 如屬其他情況，則指1979年12月18日前所招致的開支；（由1980年第6號第8條代

替)

(b) 已因之而根據本條增加租金的開支。

(7) 凡業主根據第(2)款將加租通知書送達租客，業主須將通知書副本給予署長。

(8) 根據本條向租客送達加租通知書後，該租客可在不遲於通知書送達後1個月，用以下理由向審裁處申請發出命令，以取消加租或降低加幅—

(a) 所作改善並非必需：

但如作為改善標的之處所包含3個或以上的物業單位，而超逾三分之二的租客(不計分租客)曾以書面同意該項改善，則該項改善即當作為必需；

(b) 用於改善的款額大於合理所需；或

(c) 凡增加的租金按第(4)款的規定分攤，該分攤並不合理，

審裁處即可據之而作出命令。(由1981年第76號第40條修訂)

(9) 在本條之中—

“改善”(improvement)包括結構上的改動、擴建或增建以及固定附着物及裝置的增設，但不包括藉裝飾或修葺而作出者；

“租客”(tenant)包括分租客在內；

“業主”(landlord)包括主租客在內。

(由1976年第56號第5條增補)

[比照 1968 c. 23 ss. 25 & 38 U.K.]

條：	56	因差餉而加租		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

(1) 凡—

(a) 業主負擔作為租賃標的之處所的差餉，而應繳差餉款額有所增加；或

(b) 就該處所而開徵差餉，而業主負擔該差餉，則在符合第(2)款的規定下，業主可增加處所的租客的應繳租金款額，增加的款額可達差餉的增加款額或開徵的差餉款額(視屬何情況而定)。

(1A) 就第(1)(b)款而言，根據《差餉條例》(第116章)第36條獲得豁免評估或豁免繳付差餉的處所，如因停止獲得豁免而須繳付差餉，即不得當作開徵差餉。(由1983年第29號第19條增補)

(2) 凡根據本條增加租金，除非業主將指明格式的加租通知書送達租客，指明增加款額及其生效日期，否則加租不得生效。

(3) 根據第(2)款發出的加租通知書，其指明日期不得早於—

(a) 增加的差餉或開徵的差餉(視屬何情況而定)的應繳付日期；或

(b) 送達通知書當日之前的24個月，

兩者以日期較後者為準。(由1983年第29號第19條代替)

(由1975年第10號第9條代替)

條：	56A	分攤後的加租		30/06/1997
----	-----	--------	--	------------

(1) 凡第56(1)條適用於任何處所，而該處所是一個物業單位的部分，或由多個物業單位組成，或屬多個物業單位的部分，則業主如不能就租賃租金的增加與租客達成協議，即可向署長以指明格式申請發給第(2)款所指的證明書。

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請書後，須按其認為需要而將差餉分攤或併合，以釐定處所所應負擔的差餉款額，並將指明格式的證明書分別送達業主與租客，述明可增加的租金額。

(3) 凡署長根據第(2)款送達證明書後，租賃的租金即可按照第56條的規定增加，增加款額如證明書所示。

(由1975年第10號第10條增補。由1975年第93號第15條修訂)

條：	57	加租證明書的申請		30/06/1997
----	----	----------	--	------------

- (1) 凡業主意欲增加其租客的應繳租金，可向署長申請發給證明書。
  - (2) 根據第(1)款作出的申請，須以指明格式的通知書一式兩份送交署長。
  - (3) 凡署長顧及第64條的規定後，認為未到期加租，或認為該項加租由接獲根據第(1)款作出的申請當日起計6個月內並未到期加租，則署長可拒絕處理該項申請，或將該項申請押後處理，直至他覺得在6個月內即到期加租時，才作出處理。
  - (4) 除第(3)款另有規定外，署長接獲根據第(1)款作出的申請時，須將申請書一份送達租客。
  - (5) 根據第(4)款向租客送達業主申請書後，租客可在14天內將申述書送交署長。
  - (6) 凡署長接獲租客根據第(5)款作出的申述書，說明租客對業主申請書所列任何事實有爭議，則署長須對所爭議的事實作出裁定，然後按照第58條規定處理該項申請。
- (保留及過渡性條款，見條例1979年第39號第25(2)條)

條：	58	加租證明書	44 of 2000	01/07/1997
----	----	-------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

- (1) 凡業主根據第57條申請發給加租證明書，署長—
  - (a) 如信納市值租金超過租客所繳付的現行租金，須免費發出指明格式的證明書，述明現行租金按照第(2)款所確定可增加的款額，並將證明書送達業主及租客；或
  - (b) 如不信納市值租金超過租客所繳付的現行租金，須免費發出指明格式及述明此點的證明書，並將證明書分別送達業主與租客，

署長亦可在證明書上批署其認為適合且與申請有關的事項，而在對事實有爭議的情況下，亦須包括署長根據第57(6)條作出的裁定。(由1975年第5號第2條修訂；由1983年第29號第20及46條修訂)

- (2) 第(1)(a)款所述款額須為—
  - (a) 市值租金與現行租金的差額；或
  - (b) 現行租金的20%，(由1996年第519號法律公告修訂)

兩者以其較少者為準：

但如署長接獲根據第57條作出的申請當日，如此確定的款額數目與現行租金之和，少於以下就該日所屬期間指明的市值租金的百分率所得數，則該款額須為市值租金以該百分率計算的所得數與現行租金的差額。

期間

市值租金的百分率

1994年7月1日之前	75
1994年6月30日之後至1995年7月1日之前	80
1995年6月30日之後至1996年7月1日之前	85
1996年6月30日之後至1996年12月13日之前	90
1996年12月12日之後	80

(由1983年第29號第20條代替。由1984年第40號第23條修訂；由1985年第32號第15條修訂；由1986年第37號第3條修訂；由1989年第235號法律公告修訂；由1990年第237號法律公告修訂；由1993年第53

號第23條修訂；由1996年第519號法律公告修訂)(註：1989年第235號法律公告載有過渡性條文)

(2A) 按照第(2)款確定或調整的款額，計至元位，不計角分。(由1983年第29號第20條增補)

(3) 第(2)款所述的各個百分率及期間，可由立法會藉決議修訂。(由1983年第29號第20條代替。由1984年第40號第23條修訂；由1993年第53號第23條修訂；由2000年第44號第3條修訂)

(4) 凡有與任何處所有關的證明書根據第(1)(b)款發出，則獲發給證明書的人，在由證明書送達當日起計1年期限屆滿前，不得就該處所而再度根據第57條作出申請。

(5)-(6) (由1980年第6號第9條廢除)

條：	59	覆核	L.N. 362 of 1997	01/07/1997
----	----	----	------------------	------------

(1) 凡署長根據第58條發出證明書，業主或租客可在證明書送達後14天內以指明格式的通知書一式兩份向署長申請就該證明書作出覆核。

(2) 署長接獲根據第(1)款作出的申請以及財政司司長所釐定的費用後，須就其根據第58條發出的證明書作出覆核，而在給予雙方作出書面陳詞的機會後，署長可確認原證明書，或取消原證明書及根據該條發出新證明書，並須將其決定以指明格式的通知書送達雙方。(由1981年第76號第41條代替。由1985年第32號第16條修訂；由1988年第77號第6條修訂；由1993年第53號第24條修訂；由1997年第362號法律公告修訂)

(3) (由1985年第32號第16條廢除)

(4) 署長根據第(2)款進行覆核時，可裁定加租生效日期，而倘作此裁定，須將此裁定包括在根據第(2)款送達的決定通知書內。(由1981年第76號第41條代替。由1988年第77號第6條修訂)

條：	60	上訴		30/06/1997
----	----	----	--	------------

任何人如因署長根據第59條作出的決定而感到受屈，可在決定通知書送達後1個月內向審裁處上訴，審裁處即可就此而作出其認為適當的命令。

(由1981年第76號第42條代替。由1988年第77號第7條修訂)

條：	61	加租通知書		30/06/1997
----	----	-------	--	------------

(1) 除非署長根據第59(4)條就加租生效日期作出裁定，或審裁處根據第60條就加租生效日期作出命令，否則，根據第58(1)(a)條發出的證明書所指明的加租不得生效，但在業主將指明格式的加租通知書送達租客，並指明加租生效日期後，加租即可生效。(由1975年第5號第5條修訂；由1988年第77號第8條修訂)

(2) 凡業主根據第(1)款將加租通知書送達租客，須同時將通知書副本送交署長。

(3) 根據第(1)款發出的通知書所指明的日期，除第64條另有規定外，不得早於由通知書送達當日起計滿1個月後的第一個應交租日。

(4) 即使本條有所規定，凡根據第59條作出覆核或根據第60條進行上訴的法律程序，在根據第(1)款發出的通知書所指明的日期當日尚未終結，則租客或分租客在覆核或上訴的法律程序終結前未有繳交所增加的租金，不屬違反繳交租金的契諾，亦不能產生沒收租賃權的權利。

條：	62	適用於分租租賃的若干條文		30/06/1997
----	----	--------------	--	------------

第55、57、58、59、60及61條對分租租賃均適用，而就此而言，上述各條凡提述業主，須解作提述主租客；凡提述租客，須解作提述分租客。

(由1981年第76號第43條代替。由1984年第40號第24條修訂)

條：	63	因差餉而增加分租租賃的租金	30/06/1997
----	----	---------------	------------

(1) 凡—

- (a) 主租客負擔作為租賃標的之處所的差餉，而分租租賃憑該租賃產生，且應繳差餉款額有所增加；
- (b) 作為租賃標的之處所被開徵差餉，而分租租賃憑該租賃產生，並由主租客負擔該差餉；或
- (c) 租賃的租金根據第56或56A條增加，而分租租賃憑該租賃產生，

則主租客如未能與分租客就分租租賃的加租達成協議，可向署長以指明格式申請要求根據第(2)款發給證明書。

(1A) 就第(1)(b)款而言，根據《差餉條例》(第116章)第36條獲得豁免評估或豁免繳付差餉的處所，如因停止獲得豁免而須繳付差餉，即不得當作開徵差餉。(由1983年第29號第21條增補)

(2) 署長接獲根據第(1)款所作的申請後，須按其認為需要而將差餉分攤或併合，以釐定作為分租租賃標的之處所所應負擔的差餉款額，並將指明格式的證明書分別送達主租客與分租客，述明分租租賃的租金可增加的款額。

(3) 凡署長根據第(2)款送達證明書，分租租賃的租

金即可按證明書所示的款額增加，但除非主租客將指明格式的加租通知書送達分租客，並指明加租生效日期，否則加租不得生效。

(4) 根據第(3)款發出的加租通知書，所指明的日期不得早於—

- (a) 增加的差餉或開徵的差餉(視屬何情況而定)的應繳付日期；
- (b) 因差餉而增加的主租賃租金的應繳付日期；或
- (c) 通知書送達分租客當日之前的24個月，

三者以日期較後者為準。(由1983年第29號第21條修訂)

(由1975年第10號第11條代替)

條：	63A	因改善而增加分租租金	30/06/1997
----	-----	------------	------------

(1) 凡租賃租金根據第55A條而有所增加，且有分租租賃憑該租賃產生，則在符合第(3)款的規定下，主租客可按其與分租客議定的適當款額，增加分租客的應繳租金。

(2) 在主租客與分租客並無根據第(1)款達成協議的情況下，署長可在接獲以指明格式作出的申請書後，裁定分租客應繳租金的增加額，而在作出此一裁定後，須將述明其裁定的通知書送達雙方。(由1988年第77號第9條代替)

(3) 凡分租客應繳付的租金隨署長根據本條作出的裁定而增加，除非主租客將指明格式的加租通知書送達分租客，並指明增加款額及其生效日期，否則加租不得生效。

(4) 根據第(3)款發出的加租通知書上的指明日期，須為署長所裁定的日期。

(5) 凡主租客根據第(3)款將加租通知書送達分租客，主租客須將通知書副本給予署長。

(6) 任何人因署長根據第(2)款作出的裁定而感到受屈，可在根據第(2)款作出的裁定的通知書送達後1個月內向審裁處上訴，而審裁處則可就其作出其認為適當的命令。(由1981年第76號第44條增補。由1988年第77號第9條修訂)

(由1976年第56號第7條增補。由1981年第76號第44條修訂)

條：	64	加租生效日期	30/06/1997
----	----	--------	------------

(1) 如任何租賃的租金，是依據第58或59條所指的證明書增加，或依據審裁處根據第60條作出

的命令增加，或任何分租租賃的租金，如根據第62條的規定增加，則租金的增加，均不得在以下日期起計2年內生效—（由1981年第76號第45條修訂）

- (a) 租賃或分租租賃的租金上次增加的日期，不論租金是否通過協議增加；或
- (b) 訂立租賃或分租租賃的日期，

兩者以日期較後者為準。（由1980年第6號第11條代替）

(2)-(4) (由1980年第6號第11條廢除)

(5) 凡租賃或分租租賃在1979年12月18日之後產生，或如緊接該日之前屬本部適用的租賃或分租租賃在1973年12月14日之後的任何時間產生，或如租賃或分租租賃的租金已根據第55條增加，或依據第58或59條所指證明書增加，或依據審裁處根據第60條作出的命令增加，或根據第62條增加，而租賃或分租租賃的租金已依據第58或59條所指的證明書增加或再增加，或依據審裁處根據第60條作出的命令增加或再增加，或根據第62條的規定增加或再增加，則除非業主或主租客使法院信納，由租賃或分租租賃開始生效或上次加租之日，與加租或再加租生效之日之間，已經或將會滿2年，否則，法院不得作出命令，以追收新增加的租金，或以欠交新增加的租金為理由而收回管有。（由1980年第6號第11條修訂；由1981年第76號第45條修訂）

(6) 就本條而言，如租客或分租客向業主或主租客支付差餉以外的任何款項，而該額外款項的支付，是取得作為處所佔用權的條件，則須當作已增加租金，直至相反證明成立為止。

(7) 就本條而言，根據第55A或63A條作出的任何加租，不屬本條所指的加租。（由1983年第29號第22條增補）

條：	65	租金收據的提供	30/06/1997
----	----	---------	------------

(1) 租客或分租客繳付租金時，業主須將收據發給租客，而主租客則須將收據發給分租客，收據須列明繳付的租金款額及—

- (a) 業主或主租客，或業主或主租客的代理人(視屬何情況而定)的姓名或名稱及地址；
- (b) 所繳付租金關乎的期間；及
- (c) 繳付日期。

(2) 業主或主租客不遵從第(1)款的規定，即屬犯罪，經定罪後，可處罰款\$2000。

條：	66	就處所的分租發出通知的義務	30/06/1997
----	----	---------------	------------

(1) 凡處所的全部或部分已予以分租，該處所的租客須在業主要求下，於14天內向業主提供有關分租的書面陳述，列明—（由1980年第6號第12條修訂；由1985年第32號第17條修訂）

- (a) 分租客的姓名及名稱；
- (b) 分租客佔用處所的部分；
- (c) 分租客的應繳租金；及
- (d) 分租客的首次佔用日期。（由1975年第5號第6條代替）

(2) 租客在業主要求按照第(1)款提供書面陳述時，如無合理辯解而—

- (a) 不提供書面陳述；或
- (b) 提供有任何虛假要項的書面陳述，

即屬犯罪，經定罪後，可處罰款\$2000。

條：	67	(由1983年第29號第23條廢除)	30/06/1997
----	----	--------------------	------------

(由1983年第29號第23條廢除)

條：	68	法院或審裁處的法律程序與司法管轄權	25 of 1998	01/07/1997
----	----	-------------------	------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

#### 一般事項

(1) 除第(1A)及(2)款另有規定外，不得傳召署長及受僱於差餉物業估價署的公職人員，在法院或審裁處席前的法律程序中作證，亦不得發出傳召出庭令傳召署長或任何此等公職人員到庭。（由1975年第93號第17條修訂；由1981年第76號第46條修訂）

(1A) 署長及受僱於差餉物業估價署的公職人員，均可被傳召，在根據第51(8)、53、53A及60條進行的法律程序中作證。（由1975年第93號第17條增補。由1981年第76號第46條修訂）

(2) 即使第(1)款另有規定，令攜帶文件出庭的傳召出庭令，可針對署長發出，要求署長將根據第51(4)、51(4A)、56A(1)、57(1)、59(1)或63(1)條提出的申請書，在訴訟程序中呈堂；如受僱於差餉物業估價署的任何公職人員將傳召出庭令所指明的文件呈堂，即須當作該根據本款發出的傳召出庭令已獲遵從。（由1975年第10號第13條修訂；由1979年第39號第16條修訂；由1981年第76號第46條修訂）

(3)-(5) (由1981年第76號第46條廢除)

(6) 即使《區域法院條例》(第336章)另有規定，法院具有本部所賦予的司法管轄權。（由1998年第25號第2條修訂）

(7) 除第68A條另有規定外，法院或審裁處根據本部作出的裁定或命令，除定罪外，均屬最終決定。（由1975年第93號第17條代替。由1981年第76號第46條修訂）

條：	68A	就法律觀點提出上訴	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	-----------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

(1) 法院或審裁處進行的法律程序中的任何一方，均可以法院或審裁處的裁定或命令(但定罪除外)在法律觀點上有錯誤為理由，向上訴法庭提出上訴，反對該項裁定或命令。（由1975年第92號第59條修訂；由1981年第76號第47條修訂；由1998年第25號第2條修訂）

(2) 根據本條提出的上訴—

(a) 如屬針對法院的裁定或命令提交的上訴，須受根據《高等法院條例》(第4章)訂立的規則所規限；及（由1998年第25號第2條修訂）

(b) 如屬針對審裁處的裁定或命令提交的上訴，須受《土地審裁處條例》(第17章)的條文及根據該條例訂立的規則所規限。（由1981年第76號第47條代替）

(由1975年第93號第18條增補)

條：	68B	訟費		30/06/1997
----	-----	----	--	------------

在根據本部進行的法律程序中，審裁處不得就訟費針對一方作出命令，惟該一方如以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，則屬例外。

(由1981年第76號第48條增補)

條：	69	(由1981年第76號第49條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第49條廢除)

條：	70	署長行使權力		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

(1) 為施行本部，署長可—

- (a) 將以指明格式要求提供詳情的表格送達任何人，要求該人於署長在表格上所指明的合理期間內，向署長提供署長合理要求的詳情；（由1984年第40號第25條修訂）
- (b) 要求處所的業主、租客或分租客或前業主、前租客、前分租客向署長展示與處所的租賃及用途有關的所有文件，包括租契、租金收據、租金冊和帳目，而署長亦可將此等文件印存副本；
- (c) 於任何合理時間內，在佔用人的同意下進入及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；
- (ca) 將書面通知遞交到處所不少於24小時後，要求佔用人或控制處所的其他人容許署長於任何合理時間內進入及視察處所，並容許署長按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；（由1984年第40號第25條增補）
- (d) 將書面通知送交處所的佔用人，或如不能找到佔用人，則送交業主或控制處所的其他人後，於不少於24小時屆滿後，在日間任何合理時間內進入(可使用所需的武力)及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下。（由1983年第29號第24條代替）

(2) 受僱於差餉物業估價署的任何公職人員或任何級別的公職人員，獲得署長為此以書面授權，即可行使本部授予署長的權力及執行本部委予署長的職責。

條：	70A	拒絕提供資料及妨礙有關權力的行使	25 of 1998	01/07/1997
----	-----	------------------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見1998年第25號第2條

(1) 任何人無合理辯解而—

- (a) 拒絕提供或忽略提供根據第70(1)(a)條指明的詳情；
- (b) 拒絕展示或忽略展示根據第70(1)(b)條要求他展示的文件；
- (c) 拒絕容許署長將根據第70(1)(b)條展示的文件印存副本；或
- (d) 妨礙或規避第70(1)(c)、(ca)或(d)條下的權力的行使，（由1984年第40號第26條代替）

即屬犯罪，可處罰款\$10000及監禁3個月。（由1983年第29號第25條增補。由1984年第40號第26條修訂）

(2) 署長根據第70(1)(c)、(ca)或(d)條行使權力時，如受到阻撓或妨礙，可向法院申請作出命令，授權署長進入並視察有關處所及行使其權力並命令業主、租客、分租客、佔用人或控制處所的人容許署長進入並視察處所及行使其權力；法院具有司法管轄權作出其認為適當的命令。（由1984年第40號第26條增補）

(3) 根據第(2)款作出的申請，可在指稱有人犯第(1)款所訂罪行的法律程序完結(不論是否有人被定罪)時作出；亦可在不涉及此等法律程序的情況下而逕行作出。（由1984年第40號第26條增補）

(4) 在本條中，“法院”(court)指區域法院、審裁處，或裁判官。（由1984年第40號第26條增補。由1998年第25號第2條修訂）

條：	70B	侵擾	44 of 2000	01/07/1997
----	-----	----	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見2000年第44號第3條

(1) 任何人非法使租客或分租客失去對處所的佔用，即屬犯罪，循公訴程序定罪後，可處罰款\$500000，第二次或其後再被定罪，可加處監禁12個月。

(2) 任何人意圖促使租客或分租客—

(a) 放棄佔用處所或其部分；或

(b) 不就處所或其部分而行使權利或尋求補償，

而作出任何作為，以刻意干擾租客或分租客或其住戶成員的安寧或舒適生活，或經常截停或不提供處所佔用作住宅所合理需要的服務，即屬犯罪，循公訴程序定罪後，可處罰款\$500000，第二次或其後再被定罪，可加處監禁12個月。

(3) 任何人因犯第(1)或(2)款所訂罪名而被定罪，法院除可作出判處外，並可命令被告向租客或分租客支付一筆法院認為適當的款項，用作租客或分租客因該構成所述罪名的作為而遭受的損害、損失或不便的賠償金，亦可命令被告向政府繳納一筆款項以供沒收，其數額不超過於違法當日，處所在空置情況下的市值與處所在前租客或前分租客管有情況下的市值之間的差額。（由2000年第44號第3條修訂）

(由1983年第29號第25條增補)

條：	70C	虛假陳述		30/06/1997
----	-----	------	--	------------

任何人在根據本部規定而提交或送達署長的文件中作出虛假陳述，並明知所陳述乃屬虛假，或不相信所陳述乃真實者，即屬犯罪，可處罰款\$5000。

(由1984年第40號第27條增補)

條：	71	格式		30/06/1997
----	----	----	--	------------

(1) 署長可指明根據本部使用的格式。

(2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。

(3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。

條：	72	延展時限		30/06/1997
----	----	------	--	------------

署長可延長本部所定向他作出申請或提交文件的期限，但第55條所述的通知書則除外。

(由1984年第40號第28條修訂)

條：	73	(由1981年第76號第50條廢除)		30/06/1997
----	----	--------------------	--	------------

(由1981年第76號第50條廢除)

條：	74	送達通知書		30/06/1997
----	----	-------	--	------------

(1) 根據本部需送達的通知書、申請書、證明書或其他文件，或就屬本部適用的定期租賃或分

租租賃而發出的遷出通知書，可用以下方法送達—（由1984年第40號第29條修訂）

- (a) 面交送達；
- (b) 用郵遞寄至收件人最後為人所知的業務地址或住址；（由1979年第39號第17條修訂；由1983年第29號第26條修訂）
- (c) 如需向租客或分租客送達，將通知書、申請書、證明書或其他文件留給在租客或分租客所居住，並與此等文件有關的處所內的一名成年佔用人；或
- (d) 將此等文件的副本張貼於有關的處所的顯眼處。（由1983年第29號第26條增補）

(2) 凡有證明書述明某人已根據第(1)款送達文件並看來是由該人簽署的，即屬證明書上所述與該項送達有關的事實的表面證據。（由1983年第29號第26條增補）

條：	74A	保留條文		30/06/1997
----	-----	------	--	------------

本部所述一切—

- (a) 對於並非根據第52(1)條繼續的租賃或分租租賃，並不授權增加該租賃或分租租賃的租金；或（由1984年第40號第30條代替）
- (aa) （由1981年第76號第51條廢除）
- (b) 除第53(1)(c)、(4A)、(4B)、(5)、(6)、(6A)及(6B)條另有規定外，並不使分租客較主租客享有更大的租住權保障。（由1981年第76號第51條修訂；由1983年第29號第27條修訂）

條：	74B	本部的期滿失效	44 of 2000	01/07/1997
----	-----	---------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

(1) 除第(3)、(4)及(5)款另有規定外，本部須在1998年12月31日午夜12時期滿失效。（由1976年第56號第8條修訂；由1979年第39號第18條修訂；由1980年第6號第14條修訂；由1981年第52號第10條修訂；由1983年第29號第28條修訂；由1985年第32號第18條修訂；由1987年第202號法律公告修訂；由1989年第235號法律公告修訂；由1991年第273號法律公告修訂；由1993年第53號第25條修訂；由1996年第519號法律公告修訂）

(2) 立法會可藉決議修訂第(1)款，以決議所指明的日期代替第(1)款所指明的日期。（由1985年第32號第18條增補。由2000年第44號第3條修訂）

(3) 即使本部期滿失效，第53A(5)條仍須繼續生效。（由1993年第53號第25條增補）

(4) 本部根據第(1)款期滿失效之前的2年內，如—

- (a) 根據租賃或分租租賃應繳租金的加租生效，而加租並非根據第55A、56、56A、63或63A條者；或
- (b) 租賃或分租租賃的更改租金通知書根據第55(1)條提交署長；
- (c) 租賃或分租租賃標的之處所的業主或主租客，按照第61(1)條送達加租通知書；或
- (d) 審裁處根據第60條作出命令，

則本部除第57條外須繼續對該等租賃或分租租賃適用，為期2年，自加租或更改租金生效之日起計。（由1993年第53號第25條增補）

(5) 在本部對任何個別處所的租賃或分租租賃停止適用之前，如有人根據第53(2)條所述理由，作出收回對該處所的管有的申請—

- (a) 則即使本條另有規定，第53及53A條仍須繼續適用於該項申請；

(b) 則即使第IV部另有規定，審裁處根據第53(2)、(4A)、(4B)或(6A)條作出的命令，仍須生效；及

(c) 在本部已停止適用於該處所後根據第53(4A)、(4B)或(6A)條產生的任何租賃，均須由第IV部管轄。(由1993年第53號第25條增補)

(6) 除第(5)款另有規定外，於本部憑藉第(1)或(4)款停止對任何個別租賃或分租租賃適用時，第IV部即適用於該等租賃或分租租賃。(由1993年第53號第25條增補)

條：	74C	《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) Ordinance 1980) 的制訂的過渡性條文	14 of 2003	09/05/2003
----	-----	--	------------	------------

為免生疑問，現聲明—

(a) 凡在1979年12月18日之前，租客或分租客—

(i) 根據租賃或分租租賃取得對處所的管有，而該租賃或分租租賃在該日憑藉《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) Ordinance 1980) (1980年第6號)成為受本部規限的租賃或分租租賃；及

(ii) 與其業主或主租客達成協議，使處所的新租賃或新分租租賃在1979年12月18日當日或之後開始生效，或協議按增加的租金繼續現有的租賃或分租租賃，而加租日期在1979年12月18日當日或之後，(由2003年第14號第24條修訂)

該租客或分租客須享有本部所給予的利益與保障，猶如未有作出協議一樣；

(b) 凡租客或分租客—

(i) 在緊接1979年12月18日之前根據租賃或分租租賃取得對處所的管有，而租賃或分租租賃受本部規限，或在該日憑藉《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) Ordinance 1980) (1980年第6號)成為受本部規限的租賃或分租租賃；及

(ii) 與其業主或主租客在1979年12月18日當日或之後並在《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) Ordinance 1980) (1980年第6號)開始生效之前達成協議增加租金，則不論是否有根據第55條提交通知書，業主或主租客可追收的租金款額，即為雙方經如此協定的款額；

(c) 凡租客或分租客以租金形式繳付的款額，倘根據《1980年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment) Ordinance 1980) (1980年第6號)的規定，是業主或主租客所不能追收的，則租客或分租客有權向收取該款額的業主或主租客或向業主或主租客的遺產代理人追收該筆款額。

(由1980年第6號第15條增補)

部：	III	為租金而扣押財物		30/06/1997
----	-----	----------	--	------------

條：	75	釋義	32 of 2002	27/12/2002
----	----	----	------------	------------

### 釋義及適用範圍

在本部中，除文意另有所指外—

“手令”(warrant)指就欠租而發出的財物扣押令；

“司法常務官”(Registrar)指區域法院司法常務官；(由1998年第25號第2條修訂)

“法院”(court)指區域法院；(由1998年第25號第2條修訂)

“署長”(Commissioner)指差餉物業估價署署長；(由2002年第32號第2條增補)

“應課差餉租值”(rateable value)—

(a) 如處所屬根據《差餉條例》(第116章)第14條正生效的差餉估價冊內所包括的物業單位的情況，指該估價冊內所顯示的應課差餉租值；或(由1995年第22號第36條代替)

(b) 如屬其他情況，指根據第75A條所核證的應課差餉租值。(由1986年第37號第4條增補)

(由1924年第5號附表修訂；由1966年第13號附表修訂；由1995年第22號第36條修訂)

條：	75A	應課差餉租值證明書	L.N. 42 of 2005	01/06/2005
----	-----	-----------	-----------------	------------

(1) 為確定與根據第101條提出的申請有關的處所的應課差餉租值，一份看來是由不低於租務主任職級的差餉物業估價署職員簽署、並就某一日說明下述事項的證明書—(由2002年第32號第3條修訂)

(a) 如處所屬根據《差餉條例》(第116章)第14條正生效的差餉估價冊內所包括的物業單位的情況，該估價冊內所顯示的應課差餉租值；或(由1995年第22號第36條代替)

(b) 如屬其他情況，該處所的應課差餉租值是否超過第101(1)條所述的數額，

在任何法律程序中呈堂，無須進一步證明即須為可接納的證據，並須作為其所述事實的表面證據。

(2) 任何人均可向署長申請第(1)款所指的證明書。(由2002年第32號第3條增補)

(3) 根據第(2)款提出的申請須—

(a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及

(b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。(由2002年第32號第3條增補)

(4) 署長須應根據第(2)款提出的申請發出證明書。(由2002年第32號第3條增補)

(由1986年第37號第5條增補)

條：	76	本部適用範圍		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

本部條文須延伸至新九龍以及《新界條例》(第97章)第II部所豁免的任何其他土地，而不論該條例有何條文。

(由1950年第9號附表代替)

條：	77	發出財物扣押令		30/06/1997
----	----	---------	--	------------

#### 司法管轄權

在任何情況下，法院均有司法管轄權，可就欠租而發出財物扣押令，而無須視乎為追索該項租金而扣押的財物的價值，亦無須視乎要追索的該項租金的款額。

(將1883年第1號第1條編入)

條：	78	對未獲授權而將財物扣押的罰則		30/06/1997
----	----	----------------	--	------------

(1) 除非根據本部的條文，否則不得就欠租而扣押財物。

(2) 除執達主任或根據本部行事的人員外，任何人如就欠租而扣押財物或企圖扣押財物，循簡

易程序定罪後，可處罰款\$500或監禁3個月，另須承擔因他的法律程序而引致的任何其他法律責任。  
(將1883年第1號第2條編入。由1911年第51號第4條修訂；由1912年第21號修訂；由1950年第22號附表修訂)

條：	79	發出手令的時限		30/06/1997
----	----	---------	--	------------

於提出申請之時超過12個月的過期欠租，法院不得就之而發出手令。  
(將1883年第1號第5條編入)

條：	80	費用		30/06/1997
----	----	----	--	------------

根據本部扣押財物，不得收受或索取任何費用，但附表4所訂明者除外。  
(將1883年第1號第4條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第62號附表修訂)

條：	81	申請發出手令		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

#### 進行扣押財物

任何聲稱有權追收欠租的人，或任何妥為構成的他的受權人或代理人，均可申請發出手令。  
(將1883年第1號第6條編入)

條：	82	誓章的格式		30/06/1997
----	----	-------	--	------------

每份手令申請書均須有誓章支持，誓章須採用附表5表格1的格式，並須如法庭用的其他誓章般宣誓。  
(將1883年第1號第8條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第51號修訂；由1948年第20號第4條修訂)

條：	83	發出手令		30/06/1997
----	----	------	--	------------

附表5表格2格式的手令，可由法官發出，如法官不在法院範圍內，則由司法常務官發出；手令出具予法院的一名執達主任，並於6天內遞回報告。  
(將1883年第1號第9條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第62號修訂；由1948年第20號第4條修訂)

條：	84	拒發手令		30/06/1997
----	----	------	--	------------

接獲申請的法官或司法常務官在訊問申請人後，可拒絕發出手令。  
(將1883年第1號第10條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第51號修訂；由1911年第62號附表修訂；由1911年第63號附表修訂)

條：	85	遭拒發手令而上訴	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	----	----------	-----------------	------------

附註：  
具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

(1) 如法官拒絕發出手令，可根據《高等法院條例》(第4章)第14條向上訴法庭提出申請。  
(由1975年第92號第58條修訂；由1998年第25號第2條修訂)

(2) 如司法常務官拒絕發出手令，可向初審法官提出申請。但副司法常務官可將申請轉呈司法常務官。

(將1883年第1號第11條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第51號修訂；由1911年第62號附表修訂；由1911年第63號附表修訂)

條：	86	進行扣押財物的時間	32 of 2002	27/12/2002
----	----	-----------	------------	------------

扣押財物須在上午9時後至下午7時前的期間內作出，而不得於其他時間作出，除非獲得法院或法官的特別許可。

(將1883年第1號第12條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第62號附表修訂；由2002年第32號第4條修訂)

條：	87	可檢取的財物		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

執達主任須依據手令檢取在手令所述房屋或處所之內或之上所發現而屬被申索租金的人(以下稱為債務人)表面管有的動產，或如執達主任認為其中部分足以抵償租金款額及扣押財物的費用，則為該部分。

(將1883年第1號第13條編入。由1928年第8號第2條修訂)

條：	88	不可檢取的財物		30/06/1997
----	----	---------	--	------------

執達主任不得檢取—

- (a) 在檢取時在某人手中並實際使用中的物件；或
- (b) 非使用中的工具及器具，但房屋或處所之內或之上須有其他動產足以抵償租金款額及扣押的費用；或
- (c) 旅店臨時客人的物品；或
- (d) 連家具出租旅舍的旅客的物品；或
- (e) 債務人所需穿著的衣物；或
- (f) 依法監管之物品；或
- (g) 遞交給從事公眾行業的人或商號的物品，而這些物品是交予該人或該商號以其行業內的做法或服務方式運送、製作、加工或管理的。(由1928年第8號第3條代替)

(將1883年第1號第14條編入)

條：	89	檢取時開列清單		30/06/1997
----	----	---------	--	------------

執達主任在根據第87條檢取財物時，須就這些財物開列一張清單，並作出估價，及須將該清單及估價單連同附表5表格3格式的通知書，交給在該房屋或處所之內或之上的債務人或債務人代表。

(將1883年第1號第15條編入。由1948年第20號第4條修訂)

條：	90	將清單等存檔		30/06/1997
----	----	--------	--	------------

執達主任須盡快將根據第89條發出的清單及估價單、通知書等文件副本，送交法院存檔。

(將1883年第1號第16條編入)

條：	91	進入，以及強行進入	30/06/1997
----	----	-----------	------------

(1) 獲委任執行手令的執達主任或人員，可強行開啟屋內門戶。

(2) 持有手令，可扣押財物的執達主任或人員，如在申明其姓名及任務後，仍被拒進入財物扣押令所涉及的建築物，又或者在等候一段合理時間後，仍未有人回應或建築物內無人，則可向法院申請授予所必需的權限以便他執行該手令，以強行開啟建築物的外門和外窗。

(3) 法院在接獲執達主任或有關人員的誓章後，如信納除強行開啟建築物的外門或外窗外，並無其他合理方法以執行手令，則可授予書面命令並出具予執達主任，授權他親自或着人強行開啟門窗。

(4) 但在執行該命令前，執達主任須告知在建築物內或附近的人，說明他已取得該命令，並說明除非有人開啟門窗，否則他將執行該命令。（由1911年第50號修訂）

(將1883年第1號第17及18條編入)

條：	92	扣管被檢取的財物	30/06/1997
----	----	----------	------------

從租金所關乎的房屋或處所之內或之上檢取的財物，執達主任可予以扣管或以其他方法妥善保管，或將之搬走。

(將1883年第1號第19條編入)

條：	93	解除或暫緩執行手令或發還扣押財物	30/06/1997
----	----	------------------	------------

#### 手令的解除

(1) 債務人或其他自稱是根據本部遭檢取的財物的擁有人，可於該財物遭檢取起計5天內，隨時向法院申請解除或暫緩執行手令或發還某件被扣物品；而法院可按其認為公正的條款，解除或暫緩執行手令，或發還該被扣物品。

(2) 根據第(1)款提出申請的人，須就有關申請給予取得手令的人和執行該手令的執達主任24小時通知。通知書須列明申索所據事實，並以誓章加以核實。

(將1883年第1號第20條編入)

條：	94	申請的費用	30/06/1997
----	----	-------	------------

根據第93條提出的申請所需的費用，及發出和執行手令所需的費用，均須由法院酌情決定，並須按法院指示繳交。

(將1883年第1號第21條編入)

條：	95	錯誤扣押財物	30/06/1997
----	----	--------	------------

如任何並非債務人的人對根據手令而檢取的財物提出申索，或就根據手令而檢取的財物提出申索，或就該財物的收益或價值提出申索，則司法常務官在接獲已將財物檢取的執達主任提出的申請後，可發出傳票，傳召申索人和取得手令的人出庭，而任何因該申索而可能已開始進行的訴訟須即時中止，法院如獲證明傳票已經送達，且財物已被如此扣押，則可命令原告人支付傳票送達後該訴訟的一切法律程序的訟費。

(將1883年第1號第22條編入)

條：	96	錯誤扣押財物的情況下的裁決		30/06/1997
----	----	---------------	--	------------

(1) 根據第95條所提出的每一項申索，均須以列明所據事實的誓章加以核實。（由1911年第51號修訂）

(2) 申索經誓章核實後，法院須對該項申索作出裁決，並就其裁決以及法律程序的訟費向各方作出其認為適當的命令。

(3) 根據第(2)款所作出的命令，須予以強制執行，猶如是法院就一項訴訟而作出的命令一樣。  
(將1883年第1號第23條編入)

條：	97	對錯誤扣押財物的賠償		30/06/1997
----	----	------------	--	------------

(1) 在第93或95條所述的情況下，如提出申請時有人申索賠償，而法院又覺得業主或執達主任無合理理由相信有關物品是恰當地可予以扣押的，則法院可將法院認為適當的損害賠償判給申請人或申索人(視屬何情況而定)，並可為此目的而進行法院認為必需的查問。

(2) 法院一旦根據第(1)款作出給予賠償或拒絕給予賠償的命令，任何人即不得因扣押財物以致受損而提起訴訟。

(將1883年第1號第24條編入)

條：	98	給予時間繳交租金的權力		30/06/1997
----	----	-------------	--	------------

如債務人提出申請，而取得手令的人獲得有關申請的合理通知，法院可隨時按其認為公正及合理的條款，給予債務人時間繳交其到期應繳付的租金。

(將1883年第1號第25條編入。由1911年第50號修訂；由1911年第62號附表修訂)

條：	99	出售扣押財物的方式		30/06/1997
----	----	-----------	--	------------

### 出售扣押財物

(1) 在沒有相反命令的情況下，遭扣押的財物須在根據第89條發出的通知書所述日期出售，司法常務官可就出售的地點及時間發出指示，並由其指示的拍賣人或執達主任主持出售。

(2) 拍賣人或執達主任須將所得收益變現後的款額悉數交給法院，該筆款額須首先用以支付扣押財物的費用，然後用以清償債務，如有餘款則須退回予債務人。

(將1883年第1號第26條編入)

條：	100	債務人就出售方式而具有的權利		30/06/1997
----	-----	----------------	--	------------

債務人可要求不採取司法常務官所指示的方式，而以其他方式出售，但債務人須就因此而引致的額外費用或損失提供保證，或就司法常務官認為可能因此而引致的額外費用或損失提供保證。

(將1883年第1號第27條編入)

條：	101	棄置處所內並無留下財物以供扣押的情況	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	--------------------	------------	------------

### 棄置的處所

(1) 如處所的應課差餉租值在根據本條申請發出手令時不超過\$100000，而租客欠下2個月的租金，並將該出租的處所棄置，使該處所無人耕作或無人佔用，以致並無足夠財物可供扣押以抵銷欠租，則法院應出租人、業主或其代理人提出的申請，並應經宣誓而作的告發，可發出手令，授權執達主任進入處所，並在必要時可打破門、窗或閘門；如發現處所已遭棄置，且其內並無足夠可供扣押的財物；則法院可將該處所交由執達主任負責，並在處所的顯眼地方張貼通知書，說明除非在10天內向法院提出相反理由，否則該處所會交還給申請人。（由1986年第37號第6條修訂；由2002年第32號第5條修訂）

(2) 如無人提出相反理由，而法院又獲得證據，證明該處所已遭棄置，並最少有2個月租金逾期未付，且無足夠財物可供扣押，而申請人是該處所的出租人或業主，或是根據本部有權獲發手令的人，則法院可作出命令，指示執達主任將處所交予申請人管有，而有關的出租事項即告無效。

(3) 立法會可藉決議修訂第(1)款所述的數額。（由1986年第37號第6條增補。由2000年第44號第3條修訂）

(將1883年第1號第28條編入)

[比照 1737 c. 19 s. 16 U.K.；比照 1817 c. 52 U.K.]

條：	102	租契終止時因欠租而扣押財物		30/06/1997
----	-----	---------------	--	------------

#### 有關扣押財物的規則

任何租期結束後，或任何不定期租契終止後，如有欠租，可因此而扣押財物，猶如租期並未結束或租契並未終止一樣：

但扣押財物須於欠租的租客繼續管有該處所時進行。

(將1883年第1號第29條編入)

條：	103	業主優先權	44 of 2000	01/07/1997
----	-----	-------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

在欠下業主、出租人或有權收取租金的人租金的申索未獲償付前，不得根據任何法院令狀將非土地財產搬離任何處所，惟因政府訴訟而發出的令狀除外：（由2000年第44號第3條修訂）

但有關申索的款額在任何情況下不得超過最後6個月的欠租之數。

(將1883年第1號第30條編入)

[比照 1709 c. 18 or c. XIV U.K.]

條：	104	根據原訟法庭或區域法院的令狀或手令檢取的財物	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	------------------------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂—見1998年第25號第2條

(1) 本來可在其他情況下因欠租而遭扣押的非土地財產，如在手令發出時，或在手令發出後而執達主任未曾根據該令狀檢取前，已遭人根據原訟法庭或區域法院的令狀或手令檢取，則執達主任不得檢取該等非土地財產，而須將手令交回法院，並將手令副本遞交執行債權人(或他的代理人)及債務人，遞交方式是將副本面交或留放在物品被檢取的地方。（由1953年第1號附表4修訂；由1975年第92號第59條修訂；由1998年第25號第2條修訂）

(2) 執行債權人或債務人或兩者其中一方，均可按第93條所述的時間及方式，向法院申請解除或暫緩執行手令，如在訂明時間內無人提出申請，司法常務官須在他從執行令狀或手令的人員收到的首筆款額中，照手令所述款額付給取得手令的人：

但如手令所述的款額超過6個月的欠租，則司法常務官只須付給6個月的欠租及訟費，而不必多付。

(將1883年第1號第31條編入)

條：	105	執行程序獲了結後扣押財物	30/06/1997
----	-----	--------------	------------

如在手令發出後，有任何執行程序獲了結，執達主任須立即執行該手令。

(將1883年第1號第32條編入)

條：	106	可申請手令的人	30/06/1997
----	-----	---------	------------

以下的人可親自或由其受權人或代理人申請手令，就任何欠下他所代理的產業的欠租而扣押財物，即—

- (a) 任何出租人、業主或有權收取租金的人的遺囑執行人或遺產管理人；
- (b) 未成年人的監護人；
- (c) 精神病患者的受託監管人；
- (d) 就產業或為產業而獲法院委任的接管人；
- (e) 破產程序中破產人產業的受讓人及受託人；
- (f) 按揭物業的承按人（如物業由承按人管有）；
- (g) 信託所及的產業的受託人；
- (h) 針對分承租人的承租人；及
- (i) 司法常務官（如根據執行程序所扣封的處所是租與租客的，而出租人或收取租金的人是執行程序所針對的人）。

(將1883年第1號第33條編入。由1971年第72號第3條修訂)

條：	107	共同享有權益者其中任何一方提起法律程序的權利	30/06/1997
----	-----	------------------------	------------

凡共同或一起享有處所權益的各方，例如共同繼承人、聯權共有人、分權共有人、遺囑執行人、遺產管理人、受託人、監護人、合夥人或其他的人，如獲扣押財物的權利，則他們其中任何一方均可以個人名義及其他一名或多於一名與他共同或一起享有權益的人的名義，根據本部提起法律程序，而以扣押財物而追索得的租金，即作為租客已清付租金或已清付如此追索得的租金部分；作此追索的一方，須就追索得的全部數額向與他共同或一起享有權益的各方負責：

但在個別情況下，如法院或司法常務官覺得適宜，可要求作出申請的一方出示由一名或多於一名與他共同或一起享有權益的人簽署的扣押財物授權書。（由1911年第50號修訂；由1911年第62號附表修訂）

(將1883年第1號第34及35條編入)

條：	108	搬走遭扣押的財物	30/06/1997
----	-----	----------	------------

如欠租是在現行的租賃期內所應累算的，而根據本部有關財物在任何時間均可因欠租而遭扣押，則除非得到發出手令的人同意，或除非得到司法常務官指示，否則在到期的欠租未償付前，不得將在扣押財物時在欠租所關乎的處所之內或之上的財物搬走；如財物已被搬走，業主或出租人有

權在提供執達主任一項令司法常務官信納為足夠的彌償後，要求該執達主任追尋該財物並根據手令將該財物檢取，不論財物的擁有人是否之後已將財物出售、交換、按揭、質押或以其他方式處置。

(將1883年第1號第36條編入)

條：	109	<b>追尋原本可供檢取但已遭搬走的財物</b>		30/06/1997
----	-----	-------------------------	--	------------

如欠租可藉扣押財物追收，而欠租所關乎的處所的租客、承租人或管有或佔用該處所的人，從該處所內搬走或帶走，或使人或容許他人從該處所內搬走或帶走可供檢取以抵償該欠租的動產，以阻止或阻礙執達主任扣押該等動產，則法院在接獲以誓章核實的申請後，可授權獲發給手令在該處所扣押財物的執達主任，以及和他一同執行該工作的人員，在財物遭搬走起計30天內(搬走財物當天不計算在內)，追尋該等財物，並在發現該等財物的地方，取走及檢取該等財物作為扣押財物以抵償欠租，並可授權該執達主任及該等人員將如此被搬走的財物處理，猶如它們是在處所內發現的一樣，並且如適宜的話，亦可將它們放回處所內：

但如執達主任發現該等財物正遭從該處所內搬走，而尚未放置於其他房屋或建築物內，執達主任可無須法院授權即可追尋及檢取該等財物。

(將1883年第1號第37及38條編入)

條：	110	<b>歸還已搬走但已真正售出的財物</b>		30/06/1997
----	-----	-----------------------	--	------------

在第108或109條所述情況下遭搬走或帶走的財物或其中任何部分，如在搬離該遭扣押財物的處所之前或之後，已經以足夠的代價，真正售出給任何人，而該人並不知道亦無法知道這些財物可由於欠租而被扣押或這些財物曾被搬走或帶走，或將被搬走或帶走，以阻止或阻礙業主或承租人將財物扣押，則該等已售出的財物或已售出的部分，可由負責執行財物扣押的執達主任歸還，或由法院應根據第93條所作的申請予以歸還。

(將1883年第1號第39條編入)

條：	111	<b>租客欺詐地搬走財物</b>	10 of 2005	08/07/2005
----	-----	------------------	------------	------------

任何租客、承租人或管有或佔用的人如在第108或109條所述情況下，欺詐地搬走或帶走動產，以及任何人在故意及知情的情況下協助或輔助該租客、承租人或管有或佔用的人如此欺詐地搬走或帶走動產，即屬犯可循公訴程序審訊的罪行。

(將1883年第1號第40條編入。由1991年第50號第4條修訂；由2002年第32號第6條修訂；由2005年第10號第192條修訂)

條：	112	<b>法律程序不規則時仍受保障</b>		30/06/1997
----	-----	---------------------	--	------------

凡憑藉本部扣押財物以追索任何數額的款項，不得因有關法律程序有任何缺漏或形式欠妥而將該項扣押財物當作非法，或將扣押財物的一方當作為侵權者，而作出扣押的一方，亦不會因其後作出的不合規則的行為，而被當作由開始時即為侵權者，但因此等不規則的行為而受屈的人，可在根據第97條提起的訴訟中追討專項損害賠償。

(將1883年第1號第42條編入)

條：	113	<b>不包括地稅的情況</b>	29 of 1998 s. 105	01/07/1997
----	-----	-----------------	-------------------	------------

附註：

具追溯力的修訂—見1998年第29號第105條

### 一般規定

本部的規定不得作為適用於欠下政府的地稅。

(將1883年第1號第43條編入。由1998年第29號第105條修訂)

條：	114	修訂附表的權力	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	---------	------------	------------

終審法院首席法官可藉憲報公告，以任何方式修訂附表4及附表5。

(由1929年第17號第2條增補。由1973年第72號第2條修訂；由2000年第44號第3條修訂；由2002年第32號第7條修訂)

條：	114A	格式	32 of 2002	27/12/2002
----	------	----	------------	------------

(1) 署長可指明根據第75A(3)(a)條使用的格式。

(2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。

(3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。

(由2002年第32號第8條增補)

部：	IV	住宅處所的新租賃*		30/06/1997
----	----	-----------	--	------------

(第IV部由1981年第76號第52條代替)

註：

\* 第IV部的第116(3)、(4)及(4A)、117(1)及(2)、118、119、119A、119AA#、119B、119C、119D、119E、119F、119FA、119FB#、119G、119H、119I、119J、119K、119M、119N、119NA、119O、119P及119Q條由《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004年第16號)第3條廢除。相關的保留及過渡性條文原載於2004年第16號第5至7條，現轉載如下：

#### “5. 關乎第IV部的保留條文

(1) 就在生效日期\*的前一天屬存在的第IV部適用的租賃而言，如—

(a) 業主在生效日期之前已根據和按照主體條例第119條發出通知書以終止租賃；  
或

(b) 租客在生效日期之前已根據和按照該條例第119A條要求給予新租賃，

則自生效日期起—

(c) 被本條例第3條廢除的條文須繼續適用於該租賃，猶如該等條文並未被廢除一樣；及

(d) 經本條例第10至16條以及附表修訂的成文法則(如適用的話)須適用於該租賃，猶如該等成文法則並未經修訂一樣。

(2) 就在生效日期的前一天屬存在的第IV部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根據主體條例第119條就該租賃發出的通知書，亦無根據主體條例第119A條就該租賃提出的要求，則除第(4)及(5)款另有規定外，該租賃自生效日期起只可藉第6條所規定的過渡性終

止通知書終止。

(3) 第(1)(c)及(d)款所指的“該租賃”(the tenancy)一詞並不包括任何在生效日期當日或之後依據第IV部授予的新租賃。

(4) 第(2)款中須有關於租賃的過渡性終止通知書的規定以及任何已就某租賃發出的過渡性終止通知書，在下述情況下停止適用—

(a) 該租賃的立約各方在生效日期當日或之後—

(i) 就終止租賃通知書的不同期限達成協定；或

(ii) 更改該租賃的任何其他條款；或

(b) 在生效日期當日或之後該租賃轉讓予新租客。

(5) 第(2)款並不影響—

(a) 第7(1)條(關乎作出收回管有命令)；

(b) 賦予業主的任何沒收租賃權的權利；

(c) 賦予租客的任何退回租賃或提前終止租賃的權利。

(6) (a) 本部所提供的利益與保障，對屬於本部適用的任何租賃而言，亦給予租客去世時與其同住的妻子、丈夫、母親、父親或超過18歲的女兒或兒子；同時，就本部而言，提述租客時(本款除外)，須當作已包括提述該妻子、丈夫、母親、父親、女兒或兒子在內。

(b) (a)段所述的人，在同一時間只可以有一人有權獲得此等利益與保障；如各人未能達成協議，則審裁處須按其覺得公正及公平的理由指定一人。

(c) 本部所提供的利益與保障，不得給予去世的租客的遺產代理人，而即使有任何遺囑或有任何無遺囑繼承法的規定，亦不得給予(a)段所述有權獲得這些利益或保障的人以外的任何人。

(7) 任何若非因第(2)款中須有關於過渡性終止通知書的規定本應已終止的租賃，自生效日期起，除第7條另有規定外，須按原租賃的租金及原租賃內對按月租賃屬適當的契諾、條件及其他條款繼續有效，直至該租賃被該通知書終止為止。

(8) 如業主在生效日期之前基於主體條例第119E(1)條(b)或(c)段指明的理由成功地反對授予新租賃，則該條例第119F及119H條的條文以及根據任何該等條文施加的條件的條文或作出的命令就該業主而適用，猶如該等條文並未在該日期被廢除一樣。

(9) 如租客於生效日期在主體條例第119NA(1)條所描述的情況下管有處所，則該條例第119NA條就該租客而適用，猶如該條並未在該日期被廢除一樣。

(10) 儘管本條例第3條已廢除第IV部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於生效日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自生效日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(11) 本條所保留的關乎第IV部條文的法律程序可自生效日期起在審裁處展開。

\* 生效日期：2004年7月9日。

## 6 過渡性終止通知書

(1) 就第5(2)條而言，“過渡性終止通知書”(transitional termination notice)指按照本條在生效日期\*當日或之後送達的終止租賃通知書。

(2) 過渡性終止通知書必須在其生效日之前—

(a) 不少於12個月前由業主送達；或

(b) 不少於1個月前由租客送達。

- (3) 過渡性終止通知書可在生效日期當日或之後的任何時間送達，但—
- (a) 就於生效日期的前一天屬存在的固定租期租賃而言，該通知書不得在該租期的最後一日前送達；
  - (b) 就於生效日期的前一天屬存在的定期租賃而言，如生效日期是在該租賃的某段未屆滿租賃期內，該通知書不得在該租賃期的最後一日前送達。
- (4) 過渡性終止通知書可用主體條例第119Y(1)條指明的任何方法送達，而該條第(2)款適用於該項送達。
- (5) 凡過渡性終止通知書已送達租客，如—
- (a) 該通知書採用中文及英文；及
  - (b) 該通知書已接續3天張貼在受影響處所的大門或主要入口處，
- 則該通知書即具有一併終止在該通知書關乎的租賃之下所產生的分租租賃的效力。
- (6) 在不抵觸第5(4)條的情況下，按照本條就某租賃妥為送達的過渡性終止通知書，須按其條款具有效力，即使有以下情況亦然—
- (a) 業主更換並無造成新租賃；
  - (b) 有任何關於給予終止租賃通知的明訂或隱含條文(但不得抵觸第5(5)(c)條關乎提前終止租賃的規定)；或
  - (c) 有任何其他關於終止租賃通知於何日期生效的法律規則。

\* 生效日期：2004年7月9日。

## 7. 其他過渡性條文

- (1) 在第5(7)條描述的租賃持續期間，如該租賃所關乎的處所的業主提出申請，而審裁處信納該業主合理地需要該處所或其任何部分，以供他自己、其父親、母親、兒子或女兒(兒子或女兒年齡滿18歲)佔用作住所，則即使並無過渡性終止通知書就該處所送達，或已送達的過渡性終止通知書並未屆滿，審裁處仍可應該申請作出收回對該處所或該部分的管有的命令。
- (2) 在下述情況下，審裁處不得根據第(1)款作出收回管有命令—
- (a) 就租賃而言，租客令審裁處信納在該個案的整體情況下，作出該命令顯然不會屬公正及公平；或
  - (b) 就分租租賃而言，審裁處信納在該個案的整體情況(包括主租客或分租客是否可獲得其他宿處)下，作出該命令會比拒絕作出該命令造成較大困境。
- (3) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令—
- (a) 審裁處必須指明它信納有需要佔用有關處所或其有關部分的人的姓名；
  - (b) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的24個月期間，業主除將有關處所或其有關部分供根據(a)段指明的人作住用途外，不得將該處所或該部分作或容許將該處所或該部分作其他用途；
  - (c) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的24個月期間，業主不得—
    - (i) 將有關處所或其任何部分出租；或
    - (ii) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有。
- (4) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令，審裁處可特准業主—
- (a) 將有關處所或其任何部分出租；

- (b) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有；或
- (c) 將有關處所或其任何部分用於或容許將有關處所或其任何部分用於根據第(3)(a)款指明的人的住所以外的其他用途。
- (5) 審裁處在根據第(4)款特准出租時，必須指明出租有關處所或其有關部分的條款，包括租金在內，而租金不得多於最後管有該處所或該部分的租客應繳付的租金。
- (6) 在不影響第(8)款的規定下，業主如違反第(3)(b)或(c)款，即屬犯罪，循公訴程序定罪後—
- (a) 可處罰款\$500000；
- (b) 如屬第二次或其後再被定罪，可加處監禁12個月；
- (c) 在上述任何一種情況下，均可被沒收一筆不超過以下數額的款項—
- (i) (如屬違反第(3)(c)(i)款的情況)相等於按有關處所在未經審裁處特准下出租所得的租金額計算的2年租金的款項；或
- (ii) (如屬違反第(3)(c)(ii)款的情況)相等於在違反規定當日，有關處所在空置情況下的市值與該處所在前租客管有的情況下的市值兩者之間的差額。
- (7) 法院就第(6)款所訂的罪行對業主判處刑罰時，除可根據該款判罰外，更可在聆聽前租客及業主的陳述後，根據第(8)款作出命令。
- (8) 如—
- (a) 業主根據第(1)款提出要求批予收回管有命令的申請，而其後有情況令審裁處覺得該申請得以成功是因為業主對具關鍵性的事實的失實陳述或隱瞞該等事實；或
- (b) 業主被證明曾在違反第(3)(b)或(c)款的情況下行事，
- 則審裁處或第(7)款所述的法院(視屬何情況而定)可命令業主付給前租客一筆審裁處或法院認為適當的款項，以賠償該租客因該申請而蒙受的損害或損失。
- (9) 處所或其部分的出租、轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，不得僅因違反第(3)(b)或(c)款而屬無效、可使無效或不能強制執行。
- (10) 依據第(1)款獲批予收回管有命令的業主，須推定為對該命令的作出、該命令的條款以及租客或分租客就交回空置情況下的管有所給予的同意，均屬知情，直至相反證明成立為止。
- (11) 就本條而言—
- “其父親、母親、兒子或女兒”(his father, his mother or any son or daughter of his) 包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主的父親、母親、兒子或女兒，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意；
- “業主”(landlord) 包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意。”。

# 第119AA及119FB條由《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第14及19條加入。該等條文被2004年第16號第3條廢除前尚未實施。

條：	115	釋義	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	----	------------	------------

### 釋義及適用範圍

- (1) 在本部中，除文意另有所指外—
- “住宅租賃” (domestic tenancy) 指出租作住宅的處所的租賃； (由1993年第53號第26條代替)
- “沒收租賃權” (forfeiture) 指在以下情況沒收租賃權—
- 違反租賃條款；或
  - 在處所被毀或局部被毀，或受到損壞後，根據租賃條文容許租賃權的沒收或容許租賃的終止； (由1984年第40號第31條增補)
- “租客” (tenant) 不包括政府土地承租人，但包括— (由1998年第29號第105條修訂)
- 分租客；及
  - 作為處所的租客的任何香港特別行政區政府以外的政府或任何公共機構、法團、合夥、商號，而該處所是本部適用的租賃的標的物； (由1998年第23號第2條修訂)
- “租賃” (tenancy) 指以口頭或書面達成的租賃，包括—
- 租賃協議；及
  - 分租租賃； (由2004年第16號第10條修訂)
  - (由2004年第16號第10條廢除)
- “處所” (premises) 指任何租賃的標的物； (由1983年第29號第29條增補)
- “業主” (landlord) 包括(政府除外)有權每隔一段時期就處所而收取租金的人，而就某一租客而言，則指有權向該租客收取租金的人； (由1998年第29號第105條修訂)
- “署長” (Commissioner) 指差餉物業估價署署長；
- “審裁處” (Tribunal) 指根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處；
- “遷出通知書” (notice to quit) 指按照租賃的明示或隱含條款發出的終止租賃通知書。
- (2) (由1993年第53號第26條廢除)
- (3) 就《土地註冊條例》(第128章)而言，根據本部發出的通知書或作出的申請書，均不得視為可影響任何一幅地、物業單位或處所的文書，亦不得視為產生待決案件。 (由1983年第29號第29條增補)

(由2004年第16號第10條修訂)  
[比照 1954 c. 56 s. 46 U.K.]

註：

- \* 第IV部的第116(3)、(4)及(4A)、117(1)及(2)、118、119、119A、119AA#、119B、119C、119D、119E、119F、119FA、119FB#、119G、119H、119I、119J、119K、119M、119N、119NA、119O、119P及119Q條由《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004年第16號)第3條廢除。相關的保留及過渡性條文原載於2004年第16號第5至7條，現轉載如下：

#### “5. 關乎第IV部的保留條文

- 就在生效日期\*的前一天屬存在的第IV部適用的租賃而言，如—
  - 業主在生效日期之前已根據和按照主體條例第119條發出通知書以終止租賃；或
  - 租客在生效日期之前已根據和按照該條例第119A條要求給予新租賃，
則自生效日期起—
  - 被本條例第3條廢除的條文須繼續適用於該租賃，猶如該等條文並未被廢除—

樣；及

(d) 經本條例第10至16條以及附表修訂的成文法則(如適用的話)須適用於該租賃，猶如該等成文法則並未經修訂一樣。

(2) 就在生效日期的前一天屬存在的第IV部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根據主體條例第119條就該租賃發出的通知書，亦無根據主體條例第119A條就該租賃提出的要求，則除第(4)及(5)款另有規定外，該租賃自生效日期起只可藉第6條所規定的過渡性終止通知書終止。

(3) 第(1)(c)及(d)款所指的“該租賃”(the tenancy)一詞並不包括任何在生效日期當日或之後依據第IV部授予的新租賃。

(4) 第(2)款中須有關於租賃的過渡性終止通知書的規定以及任何已就某租賃發出的過渡性終止通知書，在下述情況下停止適用—

(a) 該租賃的立約各方在生效日期當日或之後—

(i) 就終止租賃通知書的不同期限達成協定；或

(ii) 更改該租賃的任何其他條款；或

(b) 在生效日期當日或之後該租賃轉讓予新租客。

(5) 第(2)款並不影響—

(a) 第7(1)條(關乎作出收回管有命令)；

(b) 賦予業主的任何沒收租賃權的權利；

(c) 賦予租客的任何退回租賃或提前終止租賃的權利。

(6) (a) 本部所提供的利益與保障，對屬於本部適用的任何租賃而言，亦給予租客去世時與其同住的妻子、丈夫、母親、父親或超過18歲的女兒或兒子；同時，就本部而言，提述租客時(本款除外)，須當作已包括提述該妻子、丈夫、母親、父親、女兒或兒子在內。

(b) (a)段所述的人，在同一時間只可以有一人有權獲得此等利益與保障；如各人未能達成協議，則審裁處須按其覺得公正及公平的理由指定一人。

(c) 本部所提供的利益與保障，不得給予去世的租客的遺產代理人，而即使有任何遺囑或有任何無遺囑繼承法的規定，亦不得給予(a)段所述有權獲得這些利益或保障的人以外的任何人。

(7) 任何若非因第(2)款中須有關於過渡性終止通知書的規定本應已終止的租賃，自生效日期起，除第7條另有規定外，須按原租賃的租金及原租賃內對按月租賃屬適當的契諾、條件及其他條款繼續有效，直至該租賃被該通知書終止為止。

(8) 如業主在生效日期之前基於主體條例第119E(1)條(b)或(c)段指明的理由成功地反對授予新租賃，則該條例第119F及119H條的條文以及根據任何該等條文施加的條件的條文或作出的命令就該業主而適用，猶如該等條文並未在該日期被廢除一樣。

(9) 如租客於生效日期在主體條例第119NA(1)條所描述的情況下管有處所，則該條例第119NA條就該租客而適用，猶如該條並未在該日期被廢除一樣。

(10) 儘管本條例第3條已廢除第IV部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於生效日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自生效日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(11) 本條所保留的關乎第IV部條文的法律程序可自生效日期起在審裁處展開。

\* 生效日期：2004年7月9日。

## 6 過渡性終止通知書

- (1) 就第5(2)條而言，“過渡性終止通知書”(transitional termination notice)指按照本條在生效日期\*當日或之後送達的終止租賃通知書。
- (2) 過渡性終止通知書必須在其生效日之前—
  - (a) 不少於12個月前由業主送達；或
  - (b) 不少於1個月前由租客送達。
- (3) 過渡性終止通知書可在生效日期當日或之後的任何時間送達，但—
  - (a) 就於生效日期的前一天屬存在的固定租期租賃而言，該通知書不得在該租期的最後一日前送達；
  - (b) 就於生效日期的前一天屬存在的定期租賃而言，如生效日期是在該租賃的某段未屆滿租賃期內，該通知書不得在該租賃期的最後一日前送達。
- (4) 過渡性終止通知書可用主體條例第119Y(1)條指明的任何方法送達，而該條第(2)款適用於該項送達。
- (5) 凡過渡性終止通知書已送達租客，如—
  - (a) 該通知書採用中文及英文；及
  - (b) 該通知書已接續3天張貼在受影響處所的大門或主要入口處，
 則該通知書即具有一併終止在該通知書關乎的租賃之下所產生的分租租賃的效力。
- (6) 在不抵觸第5(4)條的情況下，按照本條就某租賃妥為送達的過渡性終止通知書，須按其條款具有效力，即使有以下情況亦然—
  - (a) 業主更換並無造成新租賃；
  - (b) 有任何關於給予終止租賃通知的明訂或隱含條文(但不得抵觸第5(5)(c)條關乎提前終止租賃的規定)；或
  - (c) 有任何其他關於終止租賃通知於何日期生效的法律規則。

\* 生效日期：2004年7月9日。

## 7. 其他過渡性條文

- (1) 在第5(7)條描述的租賃持續期間，如該租賃所關乎的處所的業主提出申請，而審裁處信納該業主合理地需要該處所或其任何部分，以供他自己、其父親、母親、兒子或女兒(兒子或女兒年齡滿18歲)佔用作住所，則即使並無過渡性終止通知書就該處所送達，或已送達的過渡性終止通知書並未屆滿，審裁處仍可應該申請作出收回對該處所或該部分的管有的命令。
- (2) 在下述情況下，審裁處不得根據第(1)款作出收回管有命令—
  - (a) 就租賃而言，租客令審裁處信納在該個案的整體情況下，作出該命令顯然不會屬公正及公平；或
  - (b) 就分租租賃而言，審裁處信納在該個案的整體情況(包括主租客或分租客是否可獲得其他宿處)下，作出該命令會比拒絕作出該命令造成較大困境。
- (3) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令—
  - (a) 審裁處必須指明它信納有需要佔用有關處所或其有關部分的人的姓名；
  - (b) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的24個月期間，業主除將有關處所或其有關部分供根據(a)段指明的人作住所用途外，不得將該處所或該部分作或容許將該處所或該部分作其他用途；

- (c) 除第(4)款另有規定外，在該命令的日期之後的24個月期間，業主不得—
- (i) 將有關處所或其任何部分出租；或
  - (ii) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有。
- (4) 如審裁處根據第(1)款作出收回管有命令，審裁處可特准業主—
- (a) 將有關處所或其任何部分出租；
  - (b) 將有關處所或其任何部分轉讓、移轉或放棄對有關處所或其任何部分的管有；或
  - (c) 將有關處所或其任何部分用於或容許將有關處所或其任何部分用於根據第(3)(a)款指明的人的住所以外的其他用途。
- (5) 審裁處在根據第(4)款特准出租時，必須指明出租有關處所或其有關部分的條款，包括租金在內，而租金不得多於最後管有該處所或該部分的租客應繳付的租金。
- (6) 在不影響第(8)款的規定下，業主如違反第(3)(b)或(c)款，即屬犯罪，循公訴程序定罪後—
- (a) 可處罰款\$500000；
  - (b) 如屬第二次或其後再被定罪，可加處監禁12個月；
  - (c) 在上述任何一種情況下，均可被沒收一筆不超過以下數額的款項—
    - (i) (如屬違反第(3)(c)(i)款的情況)相等於按有關處所在未經審裁處特准下出租所得的租金額計算的2年租金的款項；或
    - (ii) (如屬違反第(3)(c)(ii)款的情況)相等於在違反規定當日，有關處所在空置情況下的市值與該處所在前租客管有的情況下的市值兩者之間的差額。
- (7) 法院就第(6)款所訂的罪行對業主判處刑罰時，除可根據該款判罰外，更可在聆聽前租客及業主的陳述後，根據第(8)款作出命令。
- (8) 如—
- (a) 業主根據第(1)款提出要求批予收回管有命令的申請，而其後有情況令審裁處覺得該申請得以成功是因為業主對具關鍵性的事實的失實陳述或隱瞞該等事實；或
  - (b) 業主被證明曾在違反第(3)(b)或(c)款的情況下行事，
- 則審裁處或第(7)款所述的法院(視屬何情況而定)可命令業主付給前租客一筆審裁處或法院認為適當的款項，以賠償該租客因該申請而蒙受的損害或損失。
- (9) 處所或其部分的出租、轉讓、移轉，或放棄對處所或其部分的管有，不得僅因違反第(3)(b)或(c)款而屬無效、可使無效或不能強制執行。
- (10) 依據第(1)款獲批予收回管有命令的業主，須推定為對該命令的作出、該命令的條款以及租客或分租客就交回空置情況下的管有所給予的同意，均屬知情，直至相反證明成立為止。
- (11) 就本條而言—
- “其父親、母親、兒子或女兒”(his father, his mother or any son or daughter of his) 包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主的父親、母親、兒子或女兒，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意；
- “業主”(landlord) 包括作為聯權共有人或分權共有人持有有關處所的一名或多於一名業主，而該名或該等業主獲得該處所的其他聯權共有或分權共有業主對申請收回管有命令的同意。”。

# 第119AA及119FB條由《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第14及19條加入。  
該等條文被2004年第16號第3條廢除前尚未實施。

條：	115A	決定租賃性質	32 of 2002	27/12/2002
----	------	--------	------------	------------

- (1) 不論處所出租作何用途，為施行本部而決定租賃性質時，以下條文須適用—
- (a) 由業主與租客以書面訂立的協議，如有條款訂明處所必須用作某一指明用途，該條款即成為處所正用作該用途的表面證據；
  - (b) 即使有證據證明處所原本是作為住宅出租或並非作為住宅出租，但如處所正主要用作另一用途，即須當作以該另一用途出租；但凡該主要用途是住宅用途，並因而違反與業主所訂協議的條款，則租客負有舉證責任以確立該用途已獲業主同意(明示或默示)或默許；
  - (c) 除(d)段另有規定外，凡沒有足夠證據證明處所是作為住宅出租或並非作為住宅出租，則租賃性質須視乎處所的主要用途而決定；
  - (d) 凡有證據證明處所並非作為住宅出租，或證明處所在由原租賃產生的分租租賃開始之時已並非用作住宅，則作為分租租賃標的之處所，須當作並非用作住宅，直至分租客使審裁處信納事實並非如此為止；
  - (e) 將處所用作旅館或旅舍，即屬作非住宅用途。
- (2) 決定處所是否作為住宅出租或目前是否正用作住宅時，可考慮以下各點—
- (a) 任何政府租契內或租賃內的契諾、條款及條件； (由1998年第29號第105條修訂)
  - (b) 建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)第21條或根據由此條例代替的任何條例發出而與該處所有關的佔用許可證；
  - (c) 處所的正常附加用途，而該等用途，是在顧及以下因素下與租賃的住宅性質相符—
    - (i) 部分或全部時間佔用作該等用途的樓面面積；
    - (ii) 並非住在處所內，但從事於該等用途的人的數目；
    - (iii) 處所的裝設、裝置與其他物件；及
    - (iv) 由該等用途而得的毛利與租金的對比，或獲取此等毛利的人所付的租金或部分租金佔租金的比例。
- (3) 凡出現租賃是否屬住宅性質的爭議，且爭議與處所的主要用途相關，則業主或租客可用指明格式的表格向署長申請發出證明書，證明處所的主要用途，而表格上亦須指明爭議性質。
- (4) 不論有無出現租賃是否屬住宅性質的爭議，業主或租客可向署長以指明格式的表格申請發出證明書，證明處所的主要用途。
- (5) 任何人根據第(4)款向署長提出申請，須—
- (a) 在申請表格上指明該人所希望的視察進行日期(公眾假期除外)；
  - (b) 在提交申請時繳交由財政司司長藉憲報公告釐定的費用；及 (由1997年第362號法律公告修訂；由2002年第32號第9條修訂)
  - (c) 在表格上指明的日期前不少於10天將申請表格提交署長。
- (6) 凡屬切實可行，署長須在申請表格上指明的日期根據第(7)款進行視察，如不能在該日進行視察，則必須在該日之後合理地可能的範圍內盡快進行。
- (7) 除第(8)款另有規定外，凡根據第(3)或(4)款而向署長作出申請，署長須視察有關處所，而—
- (a) 如他信納所得證明處所主要用途的證據，則可就根據第(3)款作出的申請免費發出指明格式的證明書，送達業主與租客，證明處所在署長視察當日的用途；

(b) 如他並不如此信納，則可就根據第(3)款作出的申請以指明格式免費發出通知書，送達業主與租客，拒就處所的主要用途表示意見。

(8) 凡署長根據第(7)(a)款發出證明書，由證明書發出日起計1年期限屆滿前，任何人均不得再度根據第(3)或(4)款作出申請。

(9) 由署長根據第(7)(a)款發出的證明書，就各方面而言，包括根據第(10)款提出的申請，須作為證明該證明書所列事實的表面證據，亦作為證明該處所於視察當日的主要用途的表面證據。

(10) 租賃的任何一方，可向審裁處申請，要求裁定租賃是否屬住宅性質，而審裁處亦可為施行本部而就此問題作出裁定。

(由1993年第53號第27條增補)

條：	116	本部適用範圍	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	--------	------------	------------

- (1) 除第(2)款另有規定外，本部適用於任何住宅租賃— (由2004年第16號第11條修訂)
- (a) 即使該租賃有任何條文(包括其意是一般地或特別地將該租賃豁除使其不屬本部適用範圍的條文)；及
  - (b) 包括第I部及第II部停止對其適用的任何住宅租賃。 (由1993年第53號第28條代替)
- (1A)-(1B) (由1993年第53號第28條廢除)
- (2) 本部不適用於以下租賃—
- (a) 第I及II部適用的租賃；或
  - (b) 未有建築物在其上的土地的租賃；或 (由1993年第53號第28條代替)
  - (ba) 農地的租賃，包括農地上有住宅房屋以供在該土地上工作的人佔用的農地的租賃，而農地一詞須具有《差餉條例》(第116章)第36條給予該詞的涵義；或 (由1993年第53號第28條增補)
  - (bb) 業主是僱主，而租客是僱員並按照受僱條款及條件管有處所，且受僱條款及條件規定僱員在不再受僱時即須搬離該宿處的租賃；或 (由1993年第53號第28條增補)
  - (bc) 從政府、香港房屋委員會、香港房屋協會或香港平民屋宇有限公司取得而持有的租賃，或由此租賃而產生的分租租賃；或 (由1993年第53號第28條增補。由1998年第29號第105條修訂)
  - (bd) 1981年12月18日後產生、租期固定為5年或更長期間的以書面訂立的租賃，且並無載有條文訂定—
    - (i) 業主除沒收租賃權以外，亦可用其他方式提前終止該租賃；及
    - (ii) 同意租賃金或承諾租賃金，或在該固定租期內增加租金；或 (由1993年第53號第28條增補)
  - (c) 根據第4條就某一處所作出命令時，該處所的租賃已存在；或 (由1983年第29號第30條增補)
  - (d) 根據第53(7A)(a)(ii)條所特准達成的租賃。 (由1983年第29號第30條增補。由2004年第16號第11條修訂)
- (3)-(4) (由2004年第16號第3條廢除)
- (4A) (由2004年第16號第3條廢除)
- (5) (a) 本部所提供的利益與保障，對屬於本部適用的任何租賃而言，亦給予租客去世時與其同住的妻子、丈夫、母親、父親或超過18歲的女兒或兒子；同時，就本部而言，提述租客時(本款除外)，須當作已包括提述該妻子、丈夫、母親、父親、女兒或兒子在內。
- (b) (a)段所述的人，在同一時間只可以有一人有權獲得此等利益與保障；如各人未能達成協議，則審裁處須按其覺得公正及公平的理由指定一人。 (由1983年第29號第30條增

補)

(c) 本部所提供的利益與保障，不得給予去世的租客的遺產代理人，而即使有任何遺囑或有任何無遺囑繼承法的規定，亦不得給予(a)段所述有權獲得這些利益或保障的人以外的任何人。(由1984年第40號第32條增補)

(6) (由1984年第40號第32條廢除)

條：	117	租賃的繼續及新租賃的授予	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	--------------	------------	------------

### 租賃的繼續及重訂

(1)-(2) (由2004年第16號第3條廢除)

(3) 如任何租賃是在本款生效日期\*當日或之後訂立的，而—

(a) 該租賃不包含在到期日即繳交租金的契諾，則該租賃須隱含有一

(i) 在到期日即繳交租金的契諾；及

(ii) 假若有租金沒有在到期日的15天內繳交以致該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(b) 該租賃—

(i) 包含在到期日即繳交租金的契諾；但

(ii) 不包含假若有租金沒有繳交以致該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件，

則該租賃須隱含假若有租金沒有在到期日的15天內繳交以致該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(c) 該租賃不包含實質效力是租客不會將該處所或其任何部分用作或容受或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途的契諾，則該租賃須隱含有一

(i) 租客不會將該處所或其任何部分用作或容受或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途的契諾；及

(ii) 假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(d) 該租賃—

(i) 包含實質效力是租客不會將該處所或其任何部分用作或容受或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途的契諾；但

(ii) 不包含假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件，

則該租賃須隱含假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(e) 該租賃不包含實質效力是租客不會對業主或任何其他他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的契諾，則該租賃須隱含有一

(i) 租客不會對業主或任何其他他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的契諾；及

(ii) 假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(f) 該租賃—

(i) 包含實質效力是租客不會對業主或任何其他他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的契諾；但

(ii) 不包含假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件，

則該租賃須隱含假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；

(g) 該租賃不包含實質效力是租客不會未經業主事先書面同意而對該處所作出結構上的改動或容受或准許該等結構上的改動的契諾，則該租賃須隱含有一

(i) 租客不會未經業主事先書面同意而對該處所作出結構上的改動或容受或准許該等結構上的改動的契諾；及

(ii) 假若該隱含契諾遭違反即可沒收租賃權的條件；及

(h) 該租賃—

(i) 包含實質效力是租客不會未經業主事先書面同意而對該處所作出結構上的改動或容受或准許該等結構上的改動的契諾；但

(ii) 不包含假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件，

則該租賃須隱含有假若該契諾遭違反即可沒收租賃權的條件。（由2002年第32號第11條增補）

(4) 為免生疑問，現宣布就第(3)(b)(ii)、(d)(ii)、(f)(ii)或(h)(ii)款而言，如該款所述的租賃包含不可僅因該款所述理由而行使的沒收租賃權的條件，則儘管如此，該租賃依然是該款所述的包含沒收租賃權的條件的租賃。（由2002年第32號第11條增補）

(5) 現宣佈—

(a) 第(3)(a)及(b)款在《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(4)及(10)條的規限下具有效力(儘管有該條第(14)款的規定亦然)；

(b) 第(3)(c)、(d)、(e)、(f)、(g)及(h)款在《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(1)至(13)條的規限下具有效力(儘管有該條第(14)款的規定亦然)；

(c) 就第(3)(e)及(f)款而言，經常延遲繳交租金屬不必要的煩擾、不便或騷擾。（由2002年第32號第11條增補）

[比照 1954 c. 56 s. 24 U.K.]

註：

\* 生效日期：2002年12月27日。

條：	118	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	-------------------	------------	------------

條：	119	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	-------------------	------------	------------

條：	119A	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119B	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119C	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119D	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

向審裁處申請授予新租賃

條：	119E	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119F	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119FA	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-------	-------------------	------------	------------

條：	119G	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119H	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119I	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119J	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119K	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119L	在租賃協議上批署	L.N. 42 of 2005	01/06/2005
----	------	----------	-----------------	------------

(1) 凡業主與租客雙方訂立或重訂屬本部適用的租賃，則業主須向署長提交指明格式的通知書，而署長須—

- (a) 將收到該通知書的日期批署在該通知書上；並
- (b) 通知雙方他已收到該通知書。（由2004年第16號第4條代替）

(1A)第(1)款所述的通知書可—

- (a) 在其內所通知的事情發生後1個月內提交而無須繳費；或
- (b) 在任何其他時間提交，但須向署長繳交財政司司長藉憲報公告釐定的費用。（由1984年第40號第34條增補。由2002年第32號第21條修訂）

(2) 除第51A(6)條另有規定外，業主無權採取法律行動，以追收第(1)款所述租賃協議下的租金，除非署長根據該款已批署與該協議有關的通知書。（由1983年第29號第39條修訂）  
（由1984年第40號第34條修訂）

條：	119M	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119N	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119NA	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-------	-------------------	------------	------------

條：	119O	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119P	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119Q	(由2004年第16號第3條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	------	-------------------	------------	------------

條：	119R	訟費		30/06/1997
----	------	----	--	------------

在根據本部進行的法律程序中，審裁處不得就訟費針對一方作出命令，惟該一方如以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，則屬例外。

條：	119RA	租金收據的提供		30/06/1997
----	-------	---------	--	------------

- (1) 租客繳付租金時，業主須將收據發給租客，收據須列明繳付的租金款額及—
- (a) 業主的姓名或名稱及地址；
  - (b) 所繳付租金關乎的期間；及
  - (c) 繳付日期。
- (2) 業主不遵守第(1)款的規定，即屬犯罪，可處罰款\$2000。

(由1983年第29號第43條增補)

條：	119S	法律程序	16 of 2004	09/07/2004
----	------	------	------------	------------

(1) 除第(2)款另有規定外，不得傳召署長及受僱於差餉物業估價署的公職人員，在審裁處席前的法律程序中作證，亦不得發出傳召出庭令傳召署長或任何此等公職人員到庭。

(2) 署長及受僱於差餉物業估價署的公職人員，均可被傳召，在根據第115A(10)條進行的法律程序中作證。(由2002年第32號第24條修訂)

(3) (由2002年第32號第24條廢除)

(4) 審裁處根據本部作出的裁定或命令，均屬最終的。

(由2004年第16號第12條修訂)

條：	119T	署長行使權力	16 of 2004	09/07/2004
----	------	--------	------------	------------

(1) 為施行本部，署長可—

- (a) 將以指明格式要求提供詳情的表格送達任何人，要求該人於署長在表格上所指明的合理期間內，向署長提供署長合理要求的詳情；
- (b) 要求處所的業主、租客或前業主、前租客向署長展示與處所的租賃及用途有關的所有文件，包括租契、租金收據、租金冊和帳目，而署長亦可將此等文件印存副本；
- (c) 於任何合理時間內，在佔用人的同意下進入及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；
- (d) 將書面通知遞交到處所不少於24小時後，要求佔用人或控制處所的其他人容許署長於任何合理時間內進入及視察處所，並容許署長按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下；
- (e) 將書面通知送交處所的佔用人，或如不能找到佔用人，則送交業主或控制處所的其他人後，於不少於24小時屆滿後，在日間任何合理時間內進入(可使用所需的武力)及視察處所，並按其認為適當而進行量度及將其他詳情記下。

(1A)如署長認為向任何指明人士披露根據本部取得的資料，會使該人得以或會有助該人執行以下條例委予該人的職能或行使以下條例授予該人的權力(包括權利)，署長可向該人披露該等資料—

- (a) 本條例；

- (b) 《差餉條例》(第116章)；或
- (c) 《地租(評估及徵收)條例》(第515章)。

(1B) 在第(1A)款中，“指明人士”(specified person)指—

- (a) 審裁處或任何法院或裁判官；或
- (b) 以公職人員身分行事的公職人員。
- (c) (由2004年第16號第13條廢除)

(由2002年第32號第25條增補。由2004年第16號第13條修訂)

(2) 受僱於差餉物業估價署的任何公職人員或任何級別的公職人員，獲得署長為此以書面授權，即可行使本部授予署長的權力及執行本部委予署長的職責。

(由1993年第53號第30條增補)

條：	119TA	已交回的申報表用作證據	32 of 2002	27/12/2002
----	-------	-------------	------------	------------

(1) 在審裁處、任何裁判官、區域法院、或上訴法庭席前進行的任何法律程序中，已交回的申報表可獲接納為申報表內所述事實的證據；在任何上述法律程序中，除非相反證明成立，否則一份看來是已交回的申報表的文件須推定為—

- (a) 已交回的申報表；
- (b) 由看來是填報該申報表的人填報；及
- (c) (如該申報表看來是由某人以該申報表內所指明的身分而填報的)由該人以該身分填報。

(2) 在第(1)款中，“已交回的申報表”(returned requisition)指—

- (a) 根據第119L(1)條提交的通知書；或
- (b) 以下表格或申報表—
  - (i) 根據第119T(1)(a)條送達某人的表格；
  - (ii) 根據《差餉條例》(第116章)第5(1)(a)條送達物業單位的擁有人或佔用人的申報表；或
  - (iii) 根據《地租(評估及徵收)條例》(第515章)第31(1)(a)條送達適用租契的承租人或物業單位的擁有人或佔用人的申報表，而該等表格或申報表已由該人交回署長，且載有或看來是載有該人須給予署長的所有或任何詳情。

(由2002年第32號第26條增補)

條：	119U	拒絕提供資料及妨礙有關權力的行使	25 of 1998	01/07/1997
----	------	------------------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見1998年第25號第2條

(1) 任何人無合理辯解而—

- (a) 拒絕提供或忽略提供根據第119T(1)(a)條指明的詳情；
- (b) 拒絕展示或忽略展示根據第119T(1)(b)條要求他展示的文件；
- (c) 拒絕容許署長將根據第119T(1)(b)條展示的文件印存副本；或
- (d) 妨礙或規避第119T(1)(c)、(d)或(e)條下的權力的行使，

即屬犯罪，可處罰款\$10000及監禁3個月。

(2) 署長根據第119T(1)(c)、(d)或(e)條行使權力時，如受到阻撓或妨礙，可向法院申請作出命令，授權署長進入及視察有關處所及行使權力並命令業主、租客、佔用人或控制處所的人容許署

長進入並視察處所及行使權力；法院具有司法管轄權作出其認為適當的命令。

(3) 根據第(2)款提出的申請，可在指稱有人犯第(1)款所訂罪行的法律程序完結(不論是否有人被定罪)時提出，亦可在不涉及此等法律程序的情況下而逕行提出。

(4) 在本條中，“法院”(court)指區域法院、審裁處，或裁判官。(由1998年第25號第2條修訂)

(由1993年第53號第30條增補)

條：	119V	<b>侵擾</b>	32 of 2002	27/12/2002
----	------	-----------	------------	------------

- (1) 任何人如非法剝奪租客或分租客對處所的佔用，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪—
- (a) 如屬首次定罪，可處罰款\$500000及監禁12個月；
  - (b) 如屬再次被定罪，可處罰款\$1000000及監禁3年。
- (2) 除第(3)款另有規定外，任何人—
- (a) 就任何處所—
    - (i) 作出任何刻意打擾該處所的租客或分租客或其住戶成員的安寧或舒適生活的作為；或
    - (ii) 經常截停或不提供為佔用該處所作住宅而合理所需的服務；並且
  - (b) 知道或有合理理由相信該行為相當可能致使該處所的租客或分租客—
    - (i) 放棄佔用該處所；或
    - (ii) 不就該處所而行使任何權利或追索任何補救，
- 該人即屬犯罪，一經循公訴程序定罪—
- (i) 如屬首次定罪，可處罰款\$500000及監禁12個月；
  - (ii) 如屬再次被定罪，可處罰款\$1000000及監禁3年。
- (3) 任何人如證明他有合理理由作出有關作為，或有合理理由截停或不提供有關服務，即不屬犯第(2)款所訂罪行。
- (4) 任何人如被裁定犯第(1)或(2)款所訂罪行，法院除可判處刑罰外，尚可命令該人—
- (a) 向有關租客或分租客支付法院認為適當的款項，作為對該租客或分租客因構成該罪行的行為而蒙受的損害、損失或不便的賠償金；
  - (b) 向政府繳納款項以供沒收，其數額不超過於犯罪當日，該處所在空置的情況下與該處所在前租客或前分租客管有的情況下兩者的市值差額。
- (5) 在本條中—
- “處所”(premises)包括處所的部分。

(由2002年第32號第27條代替)

條：	119W	<b>虛假陳述</b>		30/06/1997
----	------	-------------	--	------------

任何人在根據本部規定而提交或送達署長的文件中作出虛假陳述，並明知所陳述乃屬虛假，或不相信所陳述乃真實者，即屬犯罪，可處罰款\$5000。

(由1993年第53號第30條增補)

條：	119X	<b>格式</b>		30/06/1997
----	------	-----------	--	------------

- (1) 署長可指明根據本部使用的格式。
- (2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。
- (3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。

(由1993年第53號第30條增補)

條：	119Y	送達通知書		30/06/1997
----	------	-------	--	------------

(1) 根據本部需送達的通知書、申請書、證明書或其他文件，或就屬本部適用的定期租賃而發出的遷出通知書，可用以下方法送達—

- (a) 面交送達；
- (b) 用郵遞寄至收件人最後為人所知的業務地址或住址；
- (c) 如需向租客送達，將通知書、申請書、證明書或其他文件留給在租客所居住、並與此等文件有關的處所內的一名成年佔用人；或
- (d) 將此等文件的副本張貼於有關的處所的顯眼處。

(2) 凡有證明書述明某人已根據第(1)款送達文件並看來是由該人簽署的，即屬證明書上所述與該項送達有關的事實的表面證據。

(由1993年第53號第30條增補)

條：	120	(由1993年第53號第31條廢除)		30/06/1997
----	-----	--------------------	--	------------

(由1993年第53號第31條廢除)

部：	V	租賃(終止租賃通知書)		30/06/1997
----	---	-------------	--	------------

條：	120A	釋義	16 of 2004	09/07/2004
----	------	----	------------	------------

在本部中，除文意另有所指外—

“主租客”(principal tenant)指政府土地承租人以外，租賃任何處所而且已經或將會將該處所的一部分或若干部分作為一個或若干個獨立租用單位分租出去的租客；(由1979年第39號第20條增補。由1998年第29號第105條修訂)

“處所”(premises)指任何租賃的標的物；(由1979年第39號第20條增補)

“業主”(landlord)包括(政府除外)有權每隔一段時期就處所而收取租金的人，而就某一租客而言，則指有權向該租客收取租金的人；(由1979年第39號第20條增補。由1998年第29號第105條修訂)

“署長”(Commissioner)指差餉物業估價署署長；(由1979年第39號第20條增補)

“審裁處”(Tribunal)指根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處。(由1981年第76號第53條增補)

(由1979年第39號第19條增補。由2002年第32號第28條修訂；由2004年第16號第14條修訂)

條：	121	適用範圍	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	------	------------	------------

(1) 除本條另有規定外，本部須適用於每一租賃(在本部中，凡出現租賃一詞，除文意另有所指外，均包括分租租賃在內)，不論租賃是以口頭或書面達成，亦不論租賃有何條文(包括其意是特別地將該租賃豁除使其不屬本部適用範圍的條文在內)。

(2) 本部不適用於—

- (a) 租期固定為3年或更長期間的租賃，而該租賃的協議內，除違反租賃協議的條文或根據

租賃條文在處所被毀或局部被毀，或受到損壞，而容許租賃權的沒收或容許租賃的終止外，並不載有其他條文訂明可提前終止租賃者；（由1984年第40號第36條修訂）

- (b) 以下的租賃—
- (i) 屬第I部適用的處所；或
  - (ii) 已有根據第4條作出的命令的處所；（由1980年第24號第4條代替。（由1983年第29號第45條修訂）
- (ba) 屬第II部適用的租賃；（由1980年第6號第16條增補）
- (c) 屬第IV部適用的租賃；
- (d) 在1962年4月14日前已獲給予有效的遷出通知書的租賃，包括租客在這情況下仍繼續佔用處所而產生的租賃；
- (e) 未有建築物在其上的土地的租賃；但如按照租賃協議的條文在該土地上建立任何永久性質的建築物，則該項租賃即停止被豁除；
- (f) 農地的租賃，包括農地上有住宅房屋以供在該土地上工作的人佔用的農地的租賃，而農地一詞須具有《差餉條例》(第116章)所給予該詞的涵義；
- (g) 業主是僱主，而租客是僱員並按照受僱條款及條件管有處所，且受僱條款及條件規定僱員在不再受僱時即須搬離該宿處的租賃；
- (h) 從政府取得而持有的租賃；及（由1998年第29號第105條修訂；由2004年第16號第15條修訂）
- (i) (由1983年第29號第45條廢除)
  - (j) 由署長根據第53(7A)(a)(ii)條特准的租賃。（由1983年第29號第45條增補。由2004年第16號第15條修訂）
  - (k)-(1)（由2004年第16號第15條廢除）
- (3) 本部並不適用於以下以書面訂立的租賃—
- (a) 租期不超過1年的固定租期的租賃；及
  - (b) 該租賃—
    - (i) 所訂租期的全部或大部分期間，業主將不在香港；或
    - (ii) 所關乎的處所是業主有意重建的，而在等候重建期間租出；或
    - (iii) 所關乎的處所通常是供業主佔用或擬供業主佔用，但暫時不需佔用；或
    - (iv) 是在經顧及業主的某一目的及租客的某一需要的特殊情況下訂立的。（由1984年第40號第36條代替）

(4) 對於租賃是否根據第(3)款而不在本部適用範圍內的爭議，須由署長應向他提出的書面申請以簡易方式作出裁定，而署長須安排將該項裁定的通知書送達提出該項申請的人。（由2002年第32號第29條代替）

(5) 受僱於差餉物業估價署的任何公職人員或任何級別的公職人員，獲得署長為此以書面授權，即可行使第(4)款賦予署長的權力。（由1984年第40號第36條增補）

(6) 任何人如因根據第(4)款作出的裁定而感到受屈，可在該項裁定的通知書送達後1個月內向審裁處就該項裁定提出上訴，而審裁處可對上訴作出其認為適當的命令。（由2002年第32號第29條增補）

(將1962年第14號第2條編入)

條：	122	(由2004年第16號第8條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	-------------------	------------	------------

註：  
本條由《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004年第16號)第8條廢除。相關的保留條文原載於

2004年第16號第9條，現轉載如下：

“9. 關乎第V部的保留條文

- (1) 儘管主體條例第122條於生效日期\*被廢除—
  - (a) 在該日期之前已根據該條例第122(1)條送達的終止租賃通知書須就該條所適用的有關租賃而具有效力；而
  - (b) 該條例第120A條中“終止租賃通知書”的定義須繼續就該租賃而適用。
- (2) 就在生效日期的前一天屬存在的第V部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根據主體條例第122(1)條就該租賃送達的終止租賃通知書，則自生效日期起—
  - (a) 該租賃可按照其條款或業主與租客雙方協定的其他方式終止；或
  - (b) 如該租賃為憑藉該條例第122(4)條繼續有效的租賃，該租賃可作為按月租賃或按照業主與租客雙方協定的方式終止。
- (3) 儘管本條例第8條已廢除第V部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於生效日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自生效日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。
- (4) 本條所保留的關乎第V部條文的法律程序可自生效日期起在審裁處展開。”。

\* 生效日期：2004年7月9日。

條：	123	將租賃豁除使其不屬本部適用範圍	44 of 2000	01/07/1997
----	-----	-----------------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂—見2000年第44號第3條

- (1) (由1981年第52號第13條廢除) (保留條文見1981年第52號第13(2)條)
- (2) 行政長官會同行政會議有絕對酌情決定權，可作出命令豁除任何一類租賃或處所，或任何租賃或處所，使其不再屬本部適用範圍或使其不再屬本部任何條文的適用範圍。(由1979年第39號第22條修訂；由2000年第44號第3條修訂)
- (3) (由1981年第52號第13條廢除) (保留條文見1981年第52號第13(2)條)  
(將1962年第14號第4條編入。由1974年第18號第5條修訂)

條：	124	(由2004年第16號第8條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	-------------------	------------	------------

註：  
本條由《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004年第16號)第8條廢除。相關的保留條文原載於2004年第16號第9條，現轉載如下：

“9. 關乎第V部的保留條文

- (1) 儘管主體條例第122條於生效日期\*被廢除—
  - (a) 在該日期之前已根據該條例第122(1)條送達的終止租賃通知書須就該條所適用的有關租賃而具有效力；而
  - (b) 該條例第120A條中“終止租賃通知書”的定義須繼續就該租賃而適用。
- (2) 就在生效日期的前一天屬存在的第V部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根

據主體條例第122(1)條就該租賃送達的終止租賃通知書，則自生效日期起—

(a) 該租賃可按照其條款或業主與租客雙方協定的其他方式終止；或

(b) 如該租賃為憑藉該條例第122(4)條繼續有效的租賃，該租賃可作為按月租賃或按照業主與租客雙方協定的方式終止。

(3) 儘管本條例第8條已廢除第V部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於生效日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自生效日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(4) 本條所保留的關乎第V部條文的法律程序可自生效日期起在審裁處展開。”。

\* 生效日期：2004年7月9日。

條：	124A	(由2002年第32號第31條廢除)	32 of 2002	27/12/2002
----	------	--------------------	------------	------------

條：	124B	(由2002年第32號第31條廢除)	32 of 2002	27/12/2002
----	------	--------------------	------------	------------

條：	124C	(由2002年第32號第31條廢除)	32 of 2002	27/12/2002
----	------	--------------------	------------	------------

條：	125	(由1981年第52號第14條廢除)		30/06/1997
----	-----	--------------------	--	------------

(保留條文見1981年第52號第14(2)條)

條：	126	隱含交租契諾		30/06/1997
----	-----	--------	--	------------

任何租賃，如無任何繳交租金的明訂契諾，亦無任何沒收租賃權的明訂條件，則仍隱含到期之日即繳交租金的契諾及在該日期的15天內未交租即可沒收租賃權的條件。

(由1965年第37號第3條增補)

條：	127	(由2004年第16號第8條廢除)	16 of 2004	09/07/2004
----	-----	-------------------	------------	------------

註：

本條由《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2004年第16號)第8條廢除。相關的保留條文原載於2004年第16號第9條，現轉載如下：

#### “9. 關乎第V部的保留條文

(1) 儘管主體條例第122條於生效日期\*被廢除—

(a) 在該日期之前已根據該條例第122(1)條送達的終止租賃通知書須就該條所適用的有關租賃而具有效力；而

(b) 該條例第120A條中“終止租賃通知書”的定義須繼續就該租賃而適用。

(2) 就在生效日期的前一天屬存在的第V部適用的租賃而言，如在生效日期之前並無根據主體條例第122(1)條就該租賃送達的終止租賃通知書，則自生效日期起—

(a) 該租賃可按照其條款或業主與租客雙方協定的其他方式終止；或

(b) 如該租賃為憑藉該條例第122(4)條繼續有效的租賃，該租賃可作為按月租賃

或按照業主與租客雙方協定的方式終止。

(3) 儘管本條例第8條已廢除第V部的若干條文，凡關乎該部的法律程序於生效日期仍在審裁處待決，或審裁處所作出的關乎該部的決定於該日期尚未施行，則自生效日期起，該等法律程序仍可繼續，而該等決定仍可予以施行。

(4) 本條所保留的關乎第V部條文的法律程序可自生效日期起在審裁處展開。”。

\* 生效日期：2004年7月9日。

條：	127A	審裁處可就爭議作出裁決	32 of 2002	27/12/2002
----	------	-------------	------------	------------

審裁處應業主、租客或分租客的申請，可— (由1981年第76號第57條修訂)

(a) 受理及裁定業主與租客、租客與分租客，或各者之間因本部而引起的爭議或歧見，包括與處所的應繳租金或管有權有關的爭議； (由1985年第32號第24條修訂)

(b) (由2002年第32號第32條廢除)

(c) 對關於本部適用的處所的租金支付或中間收益支付而提出的申請，連同任何其他申請，一併受理及作出裁定，

並在符合第127B條的規定下，就有關的申請作出審裁處認為適當的命令。

(由1979年第39號第24條增補)

條：	127B	分租客的保障不比租客的為大		30/06/1997
----	------	---------------	--	------------

本部所給予分租客的租住權保障，並不比其主租客所享有者為大。

(由1979年第39號第24條增補)

部：	VI	收回小型物業單位		30/06/1997
----	----	----------	--	------------

條：	128	釋義	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	----	------------	------------

在本部中，除文意另有所指外—

“手令”(warrant)指根據第131條發出的手令；

“代理人”(agent)包括通常受業主僱用，負責其財產的管理、處所的出租或收租的人，或獲業主以親自簽署的書面特別授權就某一事項而行事的人；

“房屋”(house)包括茅棚或其他構築物；

“處所”(premises)指土地(包括租賃土地)、房屋及其他有體可繼承產；

“署長”(Commissioner)指差餉物業估價署署長； (由2002年第32號第33條增補)

“擁有人”(owner)指有權獲得處所的即時復歸權的人；如屬第132條所述情況，則指有權獲得處所的管有的人。如財產是聯權共有或分權共有的，則指有權獲得該復歸權或管有的其中任何一人；

“應課差餉租值”(rateable value)—

(a) 如處所屬根據《差餉條例》(第116章)第14條正生效的差餉估價冊內所包括的物業單位的情況，指該估價冊內所顯示的應課差餉租值；或 (由1995年第22號第36條代替)

(b) 如屬其他情況，指根據第128A條所核證的應課差餉租值。 (由1986年第37號第7條增補)

(將1897年第27號第2條編入。 由1995年第22號第36條修訂)

[比照 1838 c. 74 s. 7 U.K.]

條：	128A	應課差餉租值證明書	L.N. 42 of 2005	01/06/2005
----	------	-----------	-----------------	------------

(1) 為確定與根據第129或132條進行的法律程序有關的處所的應課差餉租值，一份看來是由不低於租務主任職級的差餉物業估價署人員簽署，並就某一日說明下述事項的證明書— (由2002年第32號第34條修訂)

- (a) 如處所屬根據《差餉條例》(第116章)第14條正生效的差餉估價冊內所包括的物業單位的情況，該估價冊內所顯示的應課差餉租值；或 (由1995年第22號第36條代替)
- (b) 如屬其他情況，該處所的應課差餉租值是否超過第129或132條(視屬何情況而定)所述的數額，

在任何法律程序中呈堂，無須進一步證明即須為可接納的證據，並須作為其所述事實的表面證據。

(2) 任何人均可向署長申請第(1)款所指的證明書。 (由2002年第32號第34條增補)

(3) 根據第(2)款提出的申請須—

(a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及

(b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。 (由2002年第32號第34條增補)

(4) 署長須應根據第(2)款提出的申請發出證明書。 (由2002年第32號第34條增補)

(由1986年第37號第8條增補)

條：	129	對在租期期滿後仍非法繼續佔用於應課差餉租值不超過\$100000的處所的租客予以傳召	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	--	------------	------------

如租客租用的房屋、土地或其他處所，其應課差餉租值在擁有人根據本條提出申請時不超過\$100000，而亦無就其訂下或須繳付承諾租賃金，且租賃為不定期或租期不超過7年，則當及一俟租期或租客的權益已終結，或已由法定遷出通知書或其他方法正式終止時，倘租客或(如租客並無實際佔用處所或僅佔用其部分)當時實際佔用該處所或其部分的人，即使業主已作出收回處所的要求，仍拒絕或忽略遷出，及拒絕或忽略交回對處所或其部分的管有，則區域法院應該處所的擁有人或其代理人提出的申請，可發出原訴傳票，命令被指稱佔用該處所的人，於指定的時間及地點，到區域法院提出其不應遷出及不應交回對處所的管有的因由。

(將1897年第27號第3條編入。由1951年第4號第6條修訂；由1969年第35號附表修訂；由1986年第37號第9條修訂；由1998年第25號第2條修訂；由2002年第32號第35條修訂)

[比照 1838 c. 74 s. 1 U.K.]

條：	130	原訴傳票的送達		30/06/1997
----	-----	---------	--	------------

根據第129條發出的原訴傳票，可面交送達被告人，或留下給當時在被告人的居所內並表面上是居於該處的人：

但如不能找到被告人，而又不知被告人居所，或未能進入其居所以送達原訴傳票，則將原訴傳票貼在處所的顯眼地方，須當作已將傳票妥為送達被告人。

(將1897年第27號第4條編入。由1911年第51號修訂；由1912年第2號附表修訂；由1937年第27號附表修訂；由1986年第37號第10條修訂)

[比照 1838 c. 74 s. 2 U.K.]

條：	131	為收回對處所的管有而發出手令	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	----------------	------------	------------

根據第130條被送達原訴傳票的人，如未有於原訴傳票所述的時間及地點到區域法院，或沒有提出其不應遷出及不應交回對處所的管有的因由，則區域法院可向原訟法庭或區域法院的任何執達主任發出手令，命令他進入處所(必要時可使用武力)，並將對處所的管有交回給擁有人或其代理人：(由1986年第37號第11條修訂；由1998年第25號第2條修訂)

但—

(a) 憑手令進入處所者，不得在上午9時至下午7時以外的時間進入； (由2002年第32號第36條修訂)

(b) 任何提出申請而可獲發手令的人，如在獲發手令時並無合法權利收回對處所的管有，則本條的規定不得當作在租客或佔用人因此次及就此次進入及收回對處所的管有而可能提起的任何訴訟中向獲發手令的人給予保障。

(將1897年第27號第5條編入。由1911年第50號第4條修訂；由1911年第51號第4條修訂；由1912年第1號附表修訂；由1912年第21號第2條修訂；由1962年第29號第2條修訂；由1969年第35號附表修訂；由1975年第92號第59條修訂)

[比照 1838 c. 74 s. 1 U.K.]

條：	132	收回應課差餉租值不超過\$100000而遭非法據用或圍佔的土地	32 of 2002	27/12/2002
----	-----	---------------------------------	------------	------------

任何人如非法據用或圍佔他人的土地，該土地的應課差餉租值於任何要求根據本條提出時不超過\$100000，而在有要求提出後，該人拒絕或忽略遷出或拒絕或忽略交回對該土地或其部分的管有予土地擁有人或其代理人，則該擁有人或代理人可根據本部收回對該土地或其部分的管有，猶如該據用或圍佔土地的佔用人，是根據本部可予收回管有的處所的租客，而該租客的租期或權益亦已終結一樣。

(將1897年第27號第6條編入。由1951年第4號附表修訂；由1986年第37號第12條修訂；由2002年第32號第37條修訂)

條：	132A	由立法會修訂第129及132條	44 of 2000	01/07/1997
----	------	-----------------	------------	------------

附註：

具追溯力的適應化修訂一見2000年第44號第3條

立法會可藉決議修訂第129及132條所述的數額。

(由1986年第37號第13條增補。由2000年第44號第3條修訂)

條：	133	暫緩執行手令	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	--------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

如有人自行申請或由他人代為申請而獲授予手令，而在獲授予手令時該人對處所的管有並無合法權利，則雖然未有憑藉手令進入處所，但取得手令須被當作該人侵犯處所的租客或佔用人；如租客或佔用人按以下條文的規定，由經區域法院批准的2名擔保人以區域法院覺得合理的數額(區域法院顧及處所的價值及可能引起的訟費)，擔保有效及不延誤地起訴自行申請或由他人代為申請而獲授

予手令的人，並擔保在訴訟中被告人獲判勝訴時，或原告人中止或不提起訴訟或訴訟被駁回時，支付訴訟中的法律程序的所有費用，則有關手令須暫緩執行，直至訴訟有判決為止；如在訴訟的審訊中，原告人獲判勝訴，則該項判決須取代先前發出的手令，而原告人亦有權在是項訴訟中獲得合理的損害賠償。

(將1897年第27號第7條編入。由1969年第35號附表修訂；由1998年第25號第2條修訂)

[ 比照 1838 c. 74 s. 3 U.K. ]

條：	134	提供擔保及有關法律程序	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	-------------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

上述的擔保須向申訴人或其代理人提供，費用由原訴人或其代理人支付，擔保契據並須經區域法院批准及核簽，如提供擔保的一方不履行擔保的條件，又或在為進行審訊而提供該擔保的訴訟的審訊中，主審法官如不核證擔保的條件已予履行，則獲給予擔保的一方可提起訴訟，予以追討；(由1969年第35號附表修訂；由1998年第25號第2條修訂)

但受理前述訴訟的法院，可作出命令，給予提供擔保各方合乎公平原則的濟助，而該命令即具有撤銷該擔保的性質及效力。

(將1897年第27號第8條編入)

[ 比照 1838 c. 74 s. 4 U.K. ]

條：	135	根據本部行事的區域法院及執達主任的保障	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	---------------------	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

即使自行申請或由他人代為申請而獲授予手令的人對處所的管有並無合法權利，發出手令的區域法院或執行手令的執達主任亦不須因發出手令或執行手令而被提起訴訟或檢控。

(將1897年第27號第9條編入。由1962年第29號第3條修訂；由1969年第35號附表修訂；由1998年第25號第2條修訂)

[ 比照 1838 c. 74 s. 5 U.K. ]

條：	135A	格式	32 of 2002	27/12/2002
----	------	----	------------	------------

(1) 署長可指明根據第128A(3)(a)條使用的格式。

(2) 署長可在憲報公布其根據第(1)款指明的格式。

(3) 署長可酌情決定接納送達署長但非採用指明格式的通知書或申請書。

(由2002年第32號第38條增補)

條：	136	追討執達主任的開支		30/06/1997
----	-----	-----------	--	------------

執達主任因執行手令而引致的費用，可向原訴人追討。

(由1962年第29號第4條增補)

部：	VII	雜項規定		30/06/1997
----	-----	------	--	------------

條：	136A	減免和發還費用		30/06/1997
----	------	---------	--	------------

(1) 根據本條例應向差餉物業估價署署長繳付的一切費用，在向署長呈交有關的申請書或意見書時即為到期繳付；但在個別情況下，署長如認為應繳付的費用應悉數或部分減免，或已繳付的費用應予以發還，則署長可如此指示。（由1985年第32號第25條增補。由1986年第37號第14條修訂）

(2) 受僱於差餉物業估價署的任何公職人員或任何級別的公職人員，獲得署長為此以書面授權，即可行使本條授予署長的權力。（由1986年第37號第14條增補）

條：	137	《1981年業主與租客(綜合)(修訂)(第2號)條例》(Landlord and Tenant(Consolidation)(Amendment)(No. 2)Ordinance 1981)制定後的過渡性條文	25 of 1998 s. 2	01/07/1997
----	-----	--	-----------------	------------

附註：

具追溯力的修訂—見1998年第25號第2條

(1) 區域法院或租賃事務審裁處已經或開始聆訊的事項或法律程序，如因《1981年業主與租客(綜合)(修訂)(第2號)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment)(No.2)Ordinance 1981)(1981年第76號)而成為土地審裁處或差餉物業估價署署長的司法管轄權之下的事項或法律程序，則區域法院或租賃事務審裁處仍須繼續對該事項或程序具有司法管轄權，並須予以處理，猶如《1981年業主與租客(綜合)(修訂)(第2號)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) (No. 2) Ordinance 1981)(1981年第76號)未有制定一樣。

(2) 在區域法院或租賃事務審裁處待決的事項或法律程序，如區域法院或租賃事務審裁處未曾聆訊或未開始聆訊，並因《1981年業主與租客(綜合)(修訂)(第2號)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) (Amendment)(No.2) Ordinance 1981)(1981年第76號)而成為土地審裁處或差餉物業估價署署長的司法管轄權之下的事項或法律程序，則應改由土地審裁處或差餉物業估價署署長(視屬何情況而定)接續處理。對於有關事項或法律程序的文件之提交及存檔，以及其他事宜，土地審裁處可作出其認為適當的指示。

(將1981年第76號第59條編入。由1998年第25號第2條修訂)

條：	138	“市值租金”(prevailing market rent)取代公平市值金(fair market rent)的效力		30/06/1997
----	-----	--	--	------------

“市值租金”(prevailing market rent)一詞，凡於本條例的條文內出現，均須與1983年6月10日前該條文內的“公平市值租金”(fair market rent)一詞作相同解釋。

(由1983年第29號第46條增補)

條：	139	《1983年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment)Ordinance 1983)制定後的過渡性條文		30/06/1997
----	-----	---	--	------------

(1) 《1983年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1983)(1983年第29號)(“1983年修訂條例”(the amending Ordinance 1983))第2及11(e)(i)條，不影響1983年6月10日前已開始在土地審裁處進行的

任何法律程序。

(2) 1983年修訂條例第11(e)(ii)及(f)、30(c)(i)及 45(c)條，不影響1983年6月10日前根據第50(7)條認可的租賃或分租租賃。

(3) 1983年修訂條例第15(b)(vi)條，就其在第53(2)條內增補的(h)段而言，適用於租客在1983年6月10日前已分租的情況，一如其適用於租客在1983年6月10日當日或之後才分租的情況。

(4) 1983年修訂條例第15(b)(iii)及15(f)條，對於在1983年6月10日在土地審裁處待決的法律程序，具有效力。

(5) 1983年修訂條例第15(c)條，對於在1983年6月10日在土地審裁處待決的法律程序，具有效力。

(6) 1983年修訂條例第15(g)條，就其內提述根據第53(6A)條而產生的租賃或分租租賃而言，對於在1983年6月10日在法院或土地審裁處待決的法律程序，具有效力。

(7) 1983年修訂條例第15(h)、(i)及(j)條—

(a) 不適用於在1983年6月10日前獲得的第53(7)條所述的命令；及

(b) 除(a)段另有規定外，適用於在1983年6月10日當日或之後所作或所繼續用作的用途。

(8) 1983年修訂條例第13(a)及30條，對於在1983年6月10日在法院或審裁處待決的法律程序，具有效力。

(9) 1983年修訂條例第20(b)條，不適用於署長在1983年12月19日前接獲的根據第57條提出的申請。

(10) 1983年修訂條例第33及35條，對於在1983年6月10日在土地審裁處待決的法律程序，具有效力。

(11) 1983年修訂條例第37條—

(a) 不適用於土地審裁處已於1983年6月10日之前作出決定的個案；及

(b) 除(a)段另有規定外，適用於1983年6月10日當日或之後所作或所繼續用作的任何用途。

(將1983年第29號第49條編入)

條：	140	《1984年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1984) 制定後的過渡性條文		30/06/1997
----	-----	---	--	------------

(1) 《1984年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1984)(1984年第40號)(“1984年修訂條例”(the amending Ordinance 1984))第2條，不影響1984年7月1日前已開始在土地審裁處進行的法律程序。

(2) 1984年修訂條例第3條，不適用於署長在1984年7月1日前接獲的根據第7A條(已由該條廢除)提出的申請。

(3) 1984年修訂條例第7、9、10、18及28條，適用於1984年7月1日之前簽立的文件(根據已修訂的第55條發出的通知書除外)，一如適用於在該日或之後簽立的文件。

(4) 1984年修訂條例第13、14(a)、31、32(c)與(d)及36(a)條，對於在1984年7月1日在任何法院或審裁處待決的法律程序，或在該日或之後開始在該法院或審裁處進行的法律程序，均具效力。

(5) 1984年修訂條例第17條，適用於1984年7月1日前訂立的租賃和分租租賃，一如它適用於在該日或之後達成的租賃和分租租賃。

(6) 1984年修訂條例第19、20及33條，對於在1984年7月1日在土地審裁處待決的法律程序，或在該日或之後開始在土地審裁處進行的法律程序，均具效力。

(7) 1984年修訂條例第21條，對於在1984年7月1日在該法院或審裁處待決的任何法律程序，或

在該日或之後開始在該法院或審裁處進行的法律程序，均具效力。

(8) 1984年修訂條例第22條，適用於1984年7月1日前生效的租金更改，一如適用於在該日或之後生效的租金更改。

(9) 1984年修訂條例第23條，不適用於署長在1984年12月19日前接獲的根據第57條提出的申請。

(10) 1984年修訂條例第34條，適用於經修訂的第119L條所述並在1984年7月1日前發生的事件，一如它適用於在該日或之後發生的該事件。

(11) 1984年修訂條例第36(b)條，不適用於1984年7月1日前訂立的租賃與分租租賃。

(將1984年第40號第38條編入)

條：	141	<b>《1985年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment)Ordinance1985)制定後的過渡性條文</b>		30/06/1997
----	-----	---	--	------------

(1) 《1985年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1985)(1985年第32號)(“1985年修訂條例”(the amending Ordinance 1985))第2條，不適用於在1985年7月1日前根據第10(1A)條送達的通知書。

(2) 1985年修訂條例第3(a)條，不適用於在1985年7月1日前根據第18(2)(c)條而提交的協議。

(3) 1985年修訂條例第4(b)條，不適用於在1985年7月1日前根據第28(2)條而呈交一份文本的擬訂立協議。

(4) 1985年修訂條例第9條，適用於在1985年7月1日前根據第51(4B)(b)條而繳交的費用，一如其適用於在該日或之後繳交的費用。

(5) 1985年修訂條例第11(b)條，不適用於在1985年7月1日前根據第52A(2)(b)條而提交的任何協議。

(6) 1985年修訂條例第13、20、21(b)及26條，對於在1985年7月1日待決的法律程序，具有效力，一如對在該日或之後開始進行的法律程序具有效力。

(7) 1985年修訂條例第14(b)條，不適用於在1985年7月1日前根據第55(1)條提交的通知書。

(8) 1985年修訂條例第15條，不適用於差餉物業估價署署長在1985年12月19日前接獲的根據第57條提出的申請。

(9) 1985年修訂條例第17條，適用於在1985年7月1日前產生的分租租賃，一如其適用於在該日或之後產生的分租租賃。

(10) 1985年修訂條例第19(a)條，不適用於在1985年7月1日前根據第116(4)條而呈交批署的租賃。

(11) 1985年修訂條例第25條，不適用於在1985年7月1日之前繳交的費用，或因該日之前發生的事情而應於該日或該日之後繳交的費用。

(將1985年第32號第28條編入)

條：	142	<b>《1986年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment)Ordinance1986)制定後的過渡性條文</b>		30/06/1997
----	-----	---	--	------------

(1) 《1986年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1986)(1986年第37號)(“1986年修訂條例”(the amending Ordinance 1986))第2條，不適用於在1986年8月1日前根據第10(1A)條送達的通知書。

(2) 1986年修訂條例第3條，不適用於署長在1986年12月19日前接獲的根據第57條提出的申請。

(3) 1986年修訂條例第6條，不適用於在1986年8月1日前根據第101條提出的手令申請。

(4) 1986年修訂條例第9、10及11條，不適用於在1986年8月1日前由或代擁有人根據第129條提出的申請。

(5) 1986年修訂條例第12條，不適用於在1986年8月1日前由或代擁有人根據第132條提出的申請。

(將1986年第37號第15條編入)

條：	143	《1988年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment)Ordinance1988) 制定後的過渡性條文		30/06/1997
----	-----	---	--	------------

《1988年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation)(Amendment) Ordinance 1988)(1988年第77號)第2條，不適用於在該條例實施前根據第10(1A)條送達的通知書。

(將1988年第77號第10條編入)

條：	144	《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》制定後的過渡性條文等	L.N. 42 of 2005	01/06/2005
----	-----	----------------------------------	-----------------	------------

(1) 任何人均可向署長申請在第II部期滿失效前有效的第50(10)或53A(4)(d)條所指的證明書。

(2) 根據第(1)款提出的申請須—

(a) 以向署長送交符合指明格式的通知書的方式提出；及

(b) 附有財政司司長藉憲報公告釐定的費用。

(3) 署長須應根據第(1)款提出的申請發出有關證明書。

(4) 第119條適用於在《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第12條生效日期#之前根據第119條發出的通知書，猶如該條例第12條從未生效一樣。

(5) 第119A條適用於在《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第13條生效日期#之前按照第119A條要求給予新租賃的要求，猶如該條例第13條從未生效一樣。

(6) 如業主按照《土地審裁處規則》(第17章，附屬法例A)第69條在《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第18(c)條生效日期#—

(a) 當日或之後反對授予新租賃，則就該項反對而言，經該條例修訂的第119F(4)條適用；

(b) 之前反對授予新租賃，則就該項反對而言，在該生效日期之前有效的第119F(4)條適用。

(7) 儘管在第II部期滿失效前有效的第74B條另有規定，如業主基於在該部期滿失效前有效的第53(2)(c)條指明的理由，而按照《土地審裁處規則》(第17章，附屬法例A)第68條在《2002年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2002年第32號)第18(c)條生效日期#—

(a) 當日或之後申請收回處所的管有的命令，則就該申請而言，經該條例修訂的第119F(4)條適用；

(b) 之前申請收回處所的管有的命令，則就該申請而言，在該生效日期之前有效的第119F(4)條適用。

(8) 為免生疑問，現宣布：除本條其他條文另有規定外，《釋義及通則條例》(第1章)第23條適用於本條例任何一部的期滿失效(包括該部中任何一項或多項條文的期滿失效)，一如其適用於整條條例或條例部分的廢除。

(由2002年第32號第39條增補)

註：

# 生效日期：2002年12月27日。

附表：	1	(由1981年第76號第58條廢除)	30/06/1997
-----	---	--------------------	------------

(由1981年第76號第58條廢除)

附表：	2		30/06/1997
-----	---	--	------------

[第47條]

表格1

[第19(1)條]

### 主租客向業主所應繳付租金的通知書

致： 佔用(1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 的各位租客

茲根據《業主與租客(綜合)條例》第19(1)條通知各位，本人就(1)\_\_\_\_\_ 而向業主  
(2)\_\_\_\_\_ (地址：\_\_\_\_\_ )  
繳付的租金，每(3)\_\_\_\_\_ 為\_\_\_\_\_ 元，其組成部分如下：

- (1) 標準租金每(3)\_\_\_\_\_ 為\_\_\_\_\_ 元。
- (2) 准許加租金額為—
- (4) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

19 年 月 日

主租客

- 註：
- (1) 說明處所地址。
  - (2) 提供業主詳細姓名或名稱及地址。
  - (3) 述明屬每星期、每月等。
  - (4) 提供准許加租額詳情及加租的依據(即據以加租的《業主與租客(綜合)條例》的條次或審裁處作出決定的日期)。
- \_\_\_\_\_

表格2

[第21條]

致： 佔用 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 的主租客(姓名/名稱) \_\_\_\_\_

## 終止主租賃通知書

現根據《業主與租客(綜合)條例》第21條規定，終止你/你們(姓名/名稱)\_\_\_\_\_作為上述處所主租客的租賃，你/你們必須[在本通知書連續第3天張貼於大門或入口處起計的一個月期限屆滿當日或之前，即19\_\_年\_\_月\_\_日當日或之前\*]將處所和平地交回。

你/你們可以選擇交回整個處所，或選擇保留你/你們在本通知書送達前所佔用的處所任何部分以供自己佔用。如保留部分地方以供自己佔用，須照以前繳付給我/我們的租金，按比例繳付租金，從而成為月租租客。你/你們必須在本通知書送達後14天內作出選擇，並以書面將決定通知我/我們。

\*[如業主與主租客之間的合約另有規定通知期限，則以下文取代—  
在19\_\_年\_\_月\_\_日當日或之前]

致： 佔用 (處所地址)\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_各租客及分租客

現通知如下：由上述日期，即19\_\_年\_\_月\_\_日起，你/你們即依照你/你們與主租客訂立的條款及條件成為我/我們的租客，而根據《業主與租客(綜合)條例》規定的准許租金，今後亦必須繳付給我/我們。至於以前主租客所承擔的任何義務，以後亦由我/我們負責。

簽署：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

(由1993年第53號第32條修訂)  
(附表2由1953年第22號第33條增補)

附表：	3	(由1975年第93號第20條廢除)	30/06/1997
-----	---	--------------------	------------

(由1975年第93號第20條廢除)

附表：	4	為租金扣押財物而收取的收費表	30/06/1997
-----	---	----------------	------------

[第80條]

循訴訟追討的款項	每份誓章、財物 扣押令、通知書 或其他文件的費用	按財物變現所得款項收 取的手續費
少於\$5000.00	\$60.00 )	每\$100.00收取\$10.00；
\$5000.00 或以上，但少於	)	不足\$100.00亦作

\$20000.00	\$120.00	)	\$100.00計。
\$20000.00或以上	\$250.00	)	

1. 上述收費表，不包括拍賣人的手續費及支出，但包括一切其他支出；然而，在訴訟中租客因對業主的申索有爭議而須傳召證人出庭作證的支出則除外，如須傳召證人出庭，傳召出庭令每份另收費\$55。
2. 凡被扣押的財物由看守員看管，則每名看守員每天收費\$330；不足一天亦作一天計。
3. 凡將財物搬走及存倉，所需的支出須按實際的開支而繳付。
4. 搬運或運送的支出，須按實際的開支加20%行政費用而繳付。  
(由1985年第32號第26條代替。由1988年第103號法律公告修訂；由1991年第39號法律公告修訂；由1992年第355號法律公告修訂；由1994年第317號法律公告修訂)

附表：	5		25 of 1998 s. 2	01/07/1997
-----	---	--	-----------------	------------

附註：  
具追溯力的修訂一見1998年第25號第2條

[第82條]

表格1

申請財物扣押令的誓章

香港 區域法院

原告人A.B.

被告人C.D.

本人A.B. 為 的居民，謹此宣誓：C.D. 地址  
為 數額  
\$ 現確欠下  
，為位於 的房屋及處所由19 年 月  
日至19 年 月 日，即共 個月(以每月租金額 計算)的欠租。

(簽署)A.B.

此項宣誓於19 年 月 日在  
及在本人 面前作出。

(簽署)

(由1953年第1號附表4修訂；由1998年第25號第2條修訂)

表格2

[第83條]

財物扣押令

香港 區域法院

致：法院執達主任E.F.

按照《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第III部的條文，我現命令你扣押C.D.位於的處所內的實產，以追索截至19 年 月 日為止到期而欠下A.B.的 個月租金，合計\$ 。

你在根據本手令扣押財物前，須先索取本令所批署的款項。

19 年 月 日。

[公印]

(簽署)  
(由1953年第1號附表4修訂；由1998年第25號第2條修訂)

表格3

[第89條]

根據第89條發出的通知書

香港 區域法院

致C.D.

現通知如下：我今天已檢取隨本通知書附上的清單及估價單內所載的實產，以追索你/你們截至19 年 月 日為止到期而欠下A.B.的 個月租金，合計\$ ，除非你/你們於本通知書發出後5天內繳付該欠款及繳付扣押財物的費用，或向法院取得相反的命令，否則依據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第III部的條文，所扣押的實產將於19 年 月 日出售。

19 年 月 日。

(簽署)E.F.  
(由1953年第1號附表4修訂；由1998年第25號第2條修訂)