

財務委員會

Finance
Committee and
subcommittees

關於

延遲追收商業鋪位租金理據

意見書



李浩然議員辦公室
Office of the Dr. Hon. Hoey Simon Lee



《延遲追收商業舖位租金理據》

私有財產保護是商業社會繁榮發展的重要元素，無論是當代的社會主義或者傳統的資本主義也十分重視。

所以《基本法》第 6 條明確規定「香港特別行政區依法保護私有財產權」。而在經濟領域裡，《基本法》第 105 條進一步肯定:-

「香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利」

從第 105 條可以得知，私有財產權包括使用和處置的權力，因此，將物業出租收取租金，必然是受到保護不受侵犯的權利。對行使此等權利的減省，在明確和實質的影響下必須附有合理的補償。[實質影響足以構成徵用：見案例 *Grape Bay Limited v. Attorney General of Bermuda* [2000] 1 WLR 574; *Pennsylvania Coal Co v Mahon* (260 US 393 (1922)); 玉堂電器有限公司 訴 運輸署署長等。]

1. 如果政府立法禁止物業所有人對物業承租者追討租金，法理上應該構成限制其行使私有財產權，除非有合理賠償，否則很大程度會違反《基本法》第 6 條和第 105 條。
2. 對財政司司長表示“英國、澳洲和新加坡也有類似的立法或者措施”，簡單的研究卻發現事實並非如其所說。
 - 英國情況：- 類似的依法延遲繳租的法律在英國也有（企業破產與管治法案 2020）但是該法例並不是為了單一延遲繳租，而是為了挽救那些有機會被挽救的企業，讓它們有必要的時間籌集資金，繳付欠款。因此，並非毫無考慮下一刀切地延遲繳租，申請人必須有確實證據證明有償還欠款的能力和希望，才能實質延遲繳付租金，所以債權人的利益並不會被完全忽略。而且，企業到了破產邊緣時，面對總多的債權人，要債權人一致行動也十分困難，在這情況下讓法院作出理性和現實的判斷可能是最好的處置方法。跟財政司司長提出的延遲繳租的建議性質上有明顯的區別。
 - 新加坡情況：-新加坡的法律基本跟英國一致。
 - 澳洲情況：-澳洲似乎沒有強制延遲追收租金的法例。只是因應疫情關係，對於正在住所隔離人士，業主不能強行驅趕和收回物業。這裡要強調的是住宅物業，並非商業單位。



3. 住宅物業跟商業單位存在顯不同的保護領域。住宅是民生必須，政府介入以穩定社會是無可厚非；商業社會在自由經濟的前提下，基本是奉行契約自由的精神，政府沒有理由介入私人契約的訂立和執行。
4. 哪怕政府要介入住宅市場穩定社會，對於侵害私有財產所有人的權利時，也不能不作出合理賠償。美國的做法就是一個例子。
5. 2021年8月26日最高法院拒絕延續拜登關於延遲收屋的行政命令（“**延遲收屋令**”）。事源在新冠疫情肆虐的期間，特朗普在議會的授權下通過延遲收屋的命令。當最初的命令屆滿前，特朗普並沒有再次尋求議會的授權，而是指示疾控中心 CDC 根據 1944 年的公共健康服務法例繼續延長該命令。然而此禁令於去年七月到期時，拜登企圖繼續延續該命令但受到佐治亞物業聯會等的挑戰，他們認為 CDC 超越了法定的權限，該爭議最後也被聯邦最高法院支持。
6. 雖然美國的例子主要是關於 CDC 有沒有權限通過該命令，但值得注意的還有兩點，伴隨該命令，聯邦政府同時撥出 290 億美元的資助金，給予受影響的業主和租客申請，所以不存在剝奪私有權不作賠償的情況；其二，美國針對的是住宅而非商業單位，沒有干預商業自由的情形。

立法會議員 李浩然博士 MH JP

2022 年 4 月 26 日