

签署租约之前应注意的事项 I. 签署租约之前应注意的事项 综观而言，租约是一份具有约束力的法律文件，对业主和租客所承诺的权利和责任具有重要影响。签署前必须仔细考虑租约的条款。与许多一般人的理解相反，租客违反租约的潜在后果可能不仅限于支付给业主的按金金额的「损失」。同样地，业主可能因其租客的任何违约行为而须对第三者负责。租约的内容一般都会包括租期、租金、付款日期、按金、用途（例如住宅、办公室或工厂等）、续约条款、终止条款及其他将于本文其余部分讨论的常见条款。视乎有关租约的租期及立约方的身分（例如个人、合伙人或有限公司等），签立文件的形式可能有所不同。常用的租约包括租赁协议（tenancy agreement）及租契（lease）。虽然租赁协议及租契两词经常随意地在现代被当作同义词使用（亦经常被统称为「租约」）及两者通常都具有约束力，有效性和可在法庭上执行，但两者的法律意义可能仍然存在一些技术差异。a) 租期 b) 立约方的身分 c) 隐含契诺 d) 大厦公契 e) 会影响租赁的权益 f)

没有书面租约的租赁 在签署租约之后，应该如何处理该等文件？ II.

在签署租约之后，应该如何处理该等文件？

租约通常是一式两份，并须于签署后三十日内提交予税务局的印花税署以加盖印花（俗称「打厘印」）。如有关的租约为租契，也应于签署后三十日内提交予土地注册处办理注册手续，否则可能丧失其根据《土地注册条例》（香港法例第128章）而应有的权益优先次序。有关注册租约的详情，请参阅相关问题。住宅用途物业的业主亦应在签署租约后一个月内向差饷物业估价署呈交一份

《新租出或重订协议通知书（表格CR109）》。除非差饷物业估价署署长已在该通知书上批署，否则即使租客没有缴付租金，业主亦无权依据租约采取法律行动追收租金。不过，即使业主并未在一个月限期内呈交该通知书，也可以在缴付310元附加费后，补交该通知书。租金 III. 租金

差饷、管理费及其他费用 IV. 差饷、管理费及其他费用 草拟较好的租约还应处理租客是否负责支付管理费、差饷、地租或其他费用（如水电煤气及电讯服务）的问题。在没有处理此类事项的明确条款的情况下，这通常可能意味着租客应付的「租金」涵盖了业主为单位所需承担的所有现有或持续的费用，租客可能无需支付额外的费用。

因此，如果业主希望的话，最好在租约明确规定以下方面：

谁应负责支付差饷、地租、管理费及/或其他费用；租客是否应在公用事业/服务公司开设及/或管理自己的账户（例如水务署、渠务署，污水处理服务（适用于村屋）、电力、电话、煤气、互联网服务及电视订阅）直到租约终止；谁应负责支付按金及终止租赁时谁应收回按金；

何时付款（即预缴或到期时才支付），以及应如何通知租客应付款额；如何支付（即直接向收款人（即政府、管理处或公用事业公司）支付），以及该支付责任是否为租金的一部份（或分开支付）；

不支付此类费用/收费的后果。如果现有的公用事业账户由业主管有，业主应该安排这些账户是否转移至租客名下或由租客名下的另一账户代替。租约还应说明租约终止后（1）应如何支付未清缴的款额，例如从按金中扣除；及（2）若租客已向业主管有的账户支付了任何「按金」，则何时以及如何退还该按金。

业主应注意，作为物业的登记拥有人，就欠交地租/差饷一事，他对政府负有主要负责。这同样适用于根据大厦公契或《建筑物管理条例》（第344章）所规定需要支付的管理费或其他形式的费用（例如翻新费用及诉讼基金的分担费）。尽管租约可能规定租客有责任直接向管理处支付管理费，但这责任仅限于业主和租客之间，对物业经理人或其他共同拥有人不具有约束力。此外，根据《物业转易及财产条例》（第219章）第41（5）及（6）条的规定，大厦公契/《建筑物管理条例》下支付金钱的责任是「积极性」的，因此物业经理人/业主立案法团表面上不可直接对租客强制执行支付金钱的责任，业主仍然需要对租客的欠款承担责任。追讨欠租及收楼 V. 追讨欠租及收楼 租赁协议可能包括一项条款，列明若租客未能依时缴付租金，业主有权没收有关租赁（即终止租赁并收回物业）。即使租约并无列明没收租赁条款，因欠租而没收租赁权一般亦会根据法律而隐含于租约内。就住宅物业而言，根据《业主与租客（综合）条例》第117（3）条，任何在二零零二年十二月二十七日或之后订立的租赁，均隐含有租客须在到期日缴交租金的承诺，以及假若租客没有在到期日十五天内缴交租金，业主即可没收租赁的权利。就非住宅物业而言，根据《业主与租客（综合）条例》第126条，即使双方并未就缴付租金及没收权作出任何承诺，所有租赁均隐含有租客须在到期日缴交租金的承诺，以及假若租客没有在到期日十五天内缴交租金，业主即可没收租赁的权利。因此，一般而言，若租客未能在租金到期日十五天内缴交租金，业主已有权终止有关租赁及有权取得法庭（包括土地审裁处）的收回管有权命令，以追讨该物业的空置管有权（即要以交吉方式收回该物业）。但当租客是在租期内第一次欠租，只要租客在业主接管物业前，在法庭规定的时间内交付所有欠租及业主的法律费用后续，即可挽回该租赁。这通常被称为「没收租赁权的济助」。

使用或占用出租物业的一般守则 VI. 使用或占用出租物业的一般守则 表面看来，只要租客准时缴付租金，并且保持物业状况良好，业主大可毋须理会租客在物业内的行为。但问题并非如此简单。

出租物业若被用作未经许可的用途，物业拥有人可能会因而惹上麻烦。分租 VI. 分租

分租的性质及其限制 「分租」通常是指一位租客以另一租约（称为「分租租契」）将物业（或其某部分）分租予其他租客（称为「分租客」）。在法律上，租客与分租客之间签订的分租租契是独立于与业主签订的租契（即「主租契」）。然而，尽管租客和分租客通常可以自由地协商并同意有别

于主租契的条款（例如实施附加的限制性条款），但主租契会限制出租地方范围及分租租契的条款。这是因为租客无权利/权益在分租租契内授予超出他被主租契所授予的权益。例如：－

A拥有A单位和B单位。A出租 A单位予B，为期一年。

但是，B与C签订分租租契，出租A单位和B单位予C，期限为两年。在这样的情况下，B可以被认为是违反了「分租租契」的条款，因为他没有权益出租B单位予C及没有权益出租任何单位超过一年。

租客和分租客之间的关系 在租客与分租客之间，租客可将「主租契」的条款及契约在「分租租契」中纳入及执行，方法是在分租租契下订立一项契约，要求分租客须遵守主租契下的若干契约。一般情况下，租客最好明确及具体地列出哪些契约必须遵守，并尽可能向分租客提供主租契的副本（而非以一般参照「主租契的契约」）。但是，由于业主不是分租租契的一方，该契约只对分租客具有约束力及只可由租客对分租客在合约上强制执行。终止主租契对分租租契的影响 在法律上，租客向分租客授予有效产业权的权利源于主租契。这意味着，如果主租契无效（例如政府对业主收回/重收土地或第三者能够证明他是土地的真正拥有人而不是业主）或无论出于何种原因被业主终止（即欠租、租客犯下其他种类的违约行为），分租租契下的租赁产业权也将被摧毁。在这种情况下，尽管分租客可能没有涉及分租租契下的任何违约行为，但分租客对业主（或政府/第三者）来说是没有拥有和占用物业的法律权利或权益，分租客必须把物业交回。分租客唯一可能有的宽免是根据《物业转易及财产条例》（第219章）第58(4)条，向原讼法庭申请「宽免」，要求发出「归属令」，按法庭施加的条件（例如遵守租客任何犯下的未解决的违约行为）将主租契的剩余租期（或任何较短期限）给予分租客。如果给予这种酌情宽免，则分租客可代替租客，犹如租客一样继续占用物业，直至「归属期限」届满为止。业主、租客与分租客之间的相互关系可能涉及复杂的法律概念和策略考虑。强烈建议就上述任何相关事项征求专业法律人士的法律意见。

禁止分租：假若租客未得业主同意便把物业分租，业主怎能保障其权益？为了禁止租客分租，租约必须有明确条款，禁止租客分租物业（或其部分）予第三者。业主通常亦会扩大禁止范围至任何授予特许权或分享/放弃管有或占用物业的行为。但如租约内并未包含有关禁止租客分租的条款，即使分租单位（或其部分）予其他人的行为并未获得业主同意，本身亦未必算是违法（视乎租客的分租行为是否违反上述任何政府规例而定）。由于租赁的效果就是在租期内把物业权益从业主转移到租客手中，因此租客可在租期内犹如业主一样随意处置有关物业（但不包括作出非法而导致违反租约的行为），当然也包括把物业分租予第三者。基于同样道理，租客若违反禁止分租的条款，可能要受到业主的禁制及/或对业主作出赔偿。在某些情况下，它也可能使业主没收租赁。实际上，即使禁止分租的契诺生效及没有任何其他类型的限制，租客仍然可以自由地与其他人同居、分享占用或使用物业（其他人往往声称是租客的客人、亲属或朋友）。从表面上看，与其他人同居、分享占用或使用物业不属于「分租」的范围。在没有任何直接证据证明租客正在进行分租物业的活动（例如已签署的分租租契副本、进一步隔墙、占用人承认、租客发出广告/邀请及过度使用水电煤），业主往往很难证明和执行禁止分租的限制性契诺。按揭物业 VIII. 按揭物业

假如物业已被按揭予银行 / 财务机构，业主在把物业租出前，必须先取得银行 /

财务机构的同意，否则对业主及租客均会带来负面影响。维修 / 保养的责任 IX. 维修 / 保养的责任 租约的一方是否有法律责任改善、保养或维修物业是复杂的题目。综观而言，维修/保养物业的责任主要是业主与租客之间私人协议的事宜。这意味着，如果双方之间没有任何明确的协议，租约一般不会隐含维修/保养的责任去强迫业主或租客维修/保养物业以达致物业适宜居住的状态。业主保养物业以达致适宜居住的状态的隐含责任仅适用于连家俬出租的物业（例如服务式住宅或其他向租客提供大量家具或配件的租赁（例如沙发、床、橱柜/贮藏柜/衣柜、餐桌、窗帘及/或电器），而该物业已准备好用作住宅用途，而无需购买任何其他必要的配件）。租约通常明文规定业主有权进入、检查及/或维修物业。但这种权利不能被解释为对业主施加的责任。相反，租约通常规定租客有责任维护/保养物业的内部和非结构性部份及/或在将租赁终止时物业的原始交接状态交还给业主（正常损耗除外）。租客有隐含责任以合乎租客身分的方式使用物业（即以合理和适当的方式使用物业），并不可对其作出损毁（即不破坏/损坏物业）。不过，此责任仅涉及合理使用物业，并不向租客施加维修物业的责任。虽然如此，根据政府部门的要求，业主可能有其他法定责任保养物业：

《建筑物条例》（香港法例 第123章）赋予建筑事务监督权力，如已宣布建筑物会构成危险，可迫令其拥有人对结构性缺陷进行修葺。不过此等权力只涉及构成危险的建筑物，并不适用于非结构性缺陷。《公众卫生及市政条例》（香港法例第132章）赋予某类公职人员权力，要求物业的拥有人或占用人清洁该物业或采取措施处理对健康有害的滋扰（例如源于物业本身的渗水）。不过此等权力只涉及与卫生状况有关的事项，对一般的维修保养没有太大关系，特别是对物业造成的损坏是由邻居及/或建筑物的公用部分引起的情况。假如政府部门发出要求或命令（或修葺令），作为物业拥有人的业主当然要负上维修/保养物业的责任。如果未能遵从要求或命令，业主往往会受到处罚或蒙受其他不利后果（例如政府重收物业）。若租客收到有关命令，应尽快通知业主，以便采取适当的措施。同样，业主立案法团（或其管理公司）也可要求业主（或其占用人）采取适当措施终止任何对建筑物的其他占用人所造成的滋扰或其他损害（例如危险建筑物、渗水、排水管堵塞及虫害）。

基于上述原因及避免不必要的争议，最适合的做法是在租约中明确规定维修和保养的责任。

在租期完结前以通知方式终止租赁（没有违约） X.

在租期完结前以通知方式终止租赁（没有违约） 在一般情况下，除非业主或租客违反双方约定的重要条款时（例如租客未有缴付租金或业主非法进入有关物业）业主或租客可没收或终止租赁，否则双方皆不能在租期完结前终止租赁。不过，假如租约内包括所谓中断租期条款，即任何一方可以在租期内提前通知对方终止租赁，则提前终止租赁亦有可能。业主的立场：1, 5 租客的立场：2, 3, 4, 5, 6, 7 业主将有租约之物业出售 XI. 业主将有租约之物业出售 假若业主有意售卖已出租的物业，应清楚通知其地产代理、律师及准买家，该物业乃在不抵触现有租赁（而不是腾空交回管有权）的情况下出售。业主应在正式买卖合同（或临时买卖合同）中明确说明在完成交易前租金分摊（包括应收的未付租金）。业主亦应就有关买卖、准买家的身份/联系方式和付款方式（例如准买家的银行账户）通知租客及妥善处理租客已交付的按金。有关楼宇买卖的更多资料，请登入此处。

续约事宜 XII. 续约事宜 假如某份租约之租期即将届满，业主与租客可商议是否续约。对于2004年7月9日之前签订的租约，根据法例住宅物业的业主差不多必须与原有租客续租。不过，法例已经改变。在该日期之后签订的租约不再提供任何有利于租客的法定续租权。租客只能通过商议或行使租约下的续租权（如有提供的话）来续租。在合约中的「续租权」条款通常规定，租客需要在某指定日期之前给予业主书面通知以行使该权利，而有关条款亦可能提及新租约的条文（例如与现有租约相同的条文或轻微增加续租期内的应付租金）。

视乎双方协议而定，续租权条款大致如下（只供参考）： 双方谨此同意，假若租客有意在租期完结后再租用本物业两年，并在租期完结前至少六个月以书面通知业主该等意愿，并已交妥所有依本租约而需缴交的租金及费用，并合理地履行及遵守依本租约而订的条款及条件，则业主将把本物业自租期完结后续租予租客两年，租金另议，除此续租条款之外，所有其他条款及条件不变。

终止租赁（欠交租金） XIII. 终止租赁（欠交租金） 对于未能缴交全部或部分租金的租客，租约有时可能包含一项明订条款，使业主有权在租客不缴交或延迟缴交租金的情况下终止（或「没收」）租约。根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）第117及126条，法律隐含一项权利，若租客在到期日十五天内未缴交租金，业主可没收/终止租赁。或者，由于租客已连续数月欠租，或有证据表明租客已经潜逃/弃置了物业，业主也可以接受租客废除性的违约行为和终止租约。

在终止/没收租约后，业主可以向法庭（或土地审裁处）申请收回处所的管有的命令。

如果租客不反对此申请，命令通常会批出。不过，租期内第一次拖欠租金的租客可以申请宽限期，法院或土地审裁处通常会给予租客支付全部欠租及业主的法律费用的机会，而租客必须于申请聆讯时或收回处所的管有的命令批出后一段特定的时间内缴交。这通常被称为「对因欠交租金而藉诉讼没收租赁权的济助」，受《高等法院条例》（第4章）第21F条管限。如果「没收租赁权的济助」批给租客和他确实在法庭规定的期限内缴交所有欠租和业主的法律费用，租约将在租客遵守时「复活」并视为在原有条款下继续生效，犹如之前没有欠租一样。在这种情况下，尽管这可能违反了业主的意愿，租约将会「复活」。必须指出的是，租客在租期内向法庭申请「没收租赁权的济助」，只有第一次的批准为当然权利。如果一再发生欠租情况，除非违约租客有正当理由，否则法庭将拒绝给予任何济助。终止租赁（欠交租金以外租客的违约事项） XIV.

终止租赁（欠交租金以外租客的违约事项） 如果租客准时支付租金但严重违反租约（例如分租、进行非法活动、造成滋扰、安装僭建物或引起业主立案法团的执法行动），业主可能希望终止租赁及寻找新租客替代。在这种情况下，业主有必要依赖租约明确规定的没收/终止租赁条款以终止租约，以及向租客申索收回管有权。如果租约没有提及，则业主（仅限住宅楼宇）可依据《业主与租客（综合）条例》（第7章）第117(3)(d)至(h)条行使隐含的没收租赁权利。请注意，就住宅租赁以外的租赁而言，法例并不隐含没收租赁权利。希望以此理由终止租赁的业主必须在终止租赁及/或申索收回管有权之前以书面通知租客，指明违约行为并要求租客作出补救（或赔偿金钱）。当法庭聆讯收回管有权申索时，法庭可根据《物业转易及财产条例》（第219章）第58条，考虑违约的严重性，违约是否「可补救的」及/或否为该物业带来任何永久性损害/污名，酌情决定是否给予租客「没收租赁权的济助」（即租客停止违约及缴付业主的法律费用后继续租赁）。图表一 图表一

下图简列一般可用于签署条款的字眼（只供参考用）： - 签署方身分 一般常用于签署条款的字眼 租契 租赁协议 个人 由（立约方姓名） 签署、盖章及交付 由（立约方姓名） 签署 独资经营者

由（独资经营者之商业名称）之（独资经营者姓名）签署、盖章及交付

兹盖上（业主/租客）之图章，并由（独资经营者之商业名称）之（独资经营者姓名）签署

合夥商行 由（合夥商行之名称）之（所有合夥人之姓名）签署、盖章及交付

兹盖上（业主/租客）之图章，并由（合夥商行之名称）之（所有合夥人之姓名）签署 有限公司

兹盖上（该有限公司名称）之印章/钢印，并由已获其董事局正式授权之（签署者姓名）签署

兹盖上（业主/租客）之图章，并由已获其董事局正式授权之（签署者姓名）签署 修订日期：

2022年，05月，4日 没收按金及其他因租客违约而终止租赁的后果 XV.

没收按金及其他因租客违约而终止租赁的后果 香港的租约通常包括支付相当于两个月租金（商业楼宇或更多）的「按金」以作为履行租约的担保。不过，通常情况下，大多数标准合约可能没有明文规定因违约而没收按金的权利。很多时候，业主和租客之间关于按金处理的争议中经常出现以下不

清晰的问题：业主是否可以「使用」或「扣除」按金，以支付因租客违约而遭受的实际损失（例如未支付的管理费）；无论租客违反的程度如何（例如欠交一个月的部分租金），业主是否可以绝对地及/或全额「没收」按金；

业主是否必须在向租客追讨因租客违约而造成的损失中交代已被没收的按金金额；按金是否应被理解为「算定损害赔偿」及/或业主是否有权追讨已被没收按金以外的任何额外损失（例如维修费用）；

如果租赁仍然继续，租客是否有责任向业主补足已被没收的按金金额；

在租赁终止后产生争议时，业主是否有权拒绝退还按金，直至法庭诉讼程序最终解决。上述问题的解决方案视乎具体案件，这在很大程度上取决于租约的正确解释。上述事项没有标准答案。为避免双方之间发生任何不必要的争议，建议租约明确处理与按金有关的上述事宜。更重要的是，租客往往误解，以为因租客违约而终止租赁后（即欠租而被强迫离开），赔偿金额只限于向业主缴付的按金金额，并在终止后双方「彻底分清」。由于业主可能因租客不当地终止（即拒绝履行）租约而遭受进一步的损失（例如无法在租赁的剩余期限内找到替代租客而损失的租金），所以这理解是错误的。在这种情况下，假设业主已采取合理措施减轻他的损失，即使租客在终止租赁后没有占用物业，他可能有表面责任向业主支付剩余租期的未付租金，作为业主「衍生损失」的赔偿。如果未满的租期很长，这最终可能会给租客带来非常苛刻的结果（参见：Goldon Investment Ltd v. NPH International Holdings Ltd HCA

5457/1999（2004年8月10日）租客欠交两个月的租金，被裁定须向业主支付一千七百万港元）。因此，租客不当地终止租约是一件非常严重的事情，绝对不能掉以轻心。1.

如何计算租约的印花税？1. 如何计算租约的印花税？印花税乃针对某类证明交易的文件而征收的税款。租约的立约方须依据《印花税法例》（香港法例第117章）附表一所述，就有关的租约缴付印花税。印花税率乃取决于有关租赁的租期。目前的印花税率为：- 租期 印花税率

无指定租期或租期不固定 年租或平均年租的每一百元须缴付廿五仙，零数亦作一百元计算

不超逾一年 租期内须缴租金总额的每一百元须缴付廿五仙，零数亦作一百元计算

超逾一年但不超逾三年 年租或平均年租的每一百元须缴付五十仙，零数亦作一百元计算 超逾三年 年租或平均年租的每一百元须缴付一元，零数亦作一百元计算

就租约的每份复本加盖印花，费用为港币五元。由于特许权并无涉及土地权益的转移，所以特许权立约方毋须缴纳印花税。假若立约方不肯定有关文件是否须缴纳印花税，应向印花税署申请裁定。

目前的裁定费为港币五十元。法律并无规定应当由业主还是租客缴付印花税。双方大可自行协议。

在大部分情况下，双方都会各自承担一半的印花税。举例

假设租期为三年，每月租金港币一万元，另有免租期两个月，有关的印花税应如何计算？有关租约的印花税计算方式，乃以年租或平均年租为基础，若租期内包括免租期，应付的印花税亦会相应减少。以下例子可显示免租期如何影响应付的印花税：- 例一 例二

物业每月租金港币一万元，租期三年，无免租期，应付的印花税为：（\$10,000 x 36）/3 x 0.5% +

\$5 = \$605 物业每月租金港币一万元，租期三年，免租期两个月，应付的印花税为：（\$10,000 x

（36 - 2）/3 x 0.5% + \$5 = \$572 1) 在海外租赁 — 地产代理 1) 在海外租赁 — 地产代理 7.

我租用了一个有露台的单位却发现露台原来是僭建物。后来业主将露台拆除。我可否终止租约？ 7.

我租用了一个有露台的单位却发现露台原来是僭建物。后来业主将露台拆除。我可否终止租约？ 并非所有违反租约的行为都会令非违约方有权提早终止租约。在本例子中的租客是否有权终止租约取

决于究竟拆除露台的严重程度是否构成业主一方毁约因而租客有权选择接受其毁约及终止租约。业主明订或隐含承诺不会干扰出租目的。换言之，业主不得做出任何行为摧毁租约授予租客的目的。

每宗案件因案情而异。然而，极不可能承租涉案单位的主要目的是为了使用露台。单位的占用和使用大致不受影响。在这情况下，业主似乎不大可能有违反其不会干扰出租目的之承诺，从而让租客

有权提出终止租约。Q1. 没有签订任何书面租约的分间单位租赁，以口头或每一周期缴付租金的行为订立。租赁规管是否适用？ Q1. 没有签订任何书面租约的分间单位租赁，以口头或每一周期缴付租金的行为订立。租赁规管是否适用？ 条例适用于这类租赁。租赁期以交租周期而非协议列明的固

定日期为准者，不论协议是以口头或书面订立，是为定期租赁。定期租赁无限期顺延，直至租赁其中一方方向对方送达迁出通知。针对分间单位的租赁规管适用于此等租赁。假如租赁的某个周期跨越

《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部生效日2022年1月22日，须视为首期租赁，租期两年，由跨越条例生效日的周期完结后首天起租，一般而言当日亦是条例生效后的首个交租日。假如该定期租赁是在2022年1月22日或以后开始，有关租赁的租期，须视为2年，由(i)该租赁产生的日期或(i

i) 根据租约双方约定一个较后的起租日期开始。1. 一般来说，谁应负责维修及保养出租物业？ 1. 一般来说，谁应负责维修及保养物业？

如上述说明，面对有关维修保养的问题时，业主及租客须倚赖租约所述，以厘定其个别责任。约租的一般做法是，业主负责有关外部及结构性的维修，租客则负责内部及非结构性的部分。这种简单的解释其实是很容易出问题的。所谓内部、外部、结构性、非结构性等这些词语在不同的情况下可以有不同的解释。

因此，妥善草拟的租约会包括所有可能引起争端的范围，并就此清晰厘定双方的责任。作为惯例，

并根据双方的议价能力，一般的租约条款都会把很多责任加诸租客身上，包括在一定程度上进行维修和保养工程。这条款表面上可能是不公平的，但实际上是相当合理的，因为租客在租期有全部的权利持续占用和处理物业。自然地，租客能够确定缺陷，并进行必要的维修工作。一项在租约内常见的条款，就是租客维修保养的责任，不包括物业的「正常损耗」。因此，租客毋须就因时间关系及平常合理使用物业而引起的损坏负上责任。另一方面，妥善草拟的租约，亦应阐明业主对结构性维修保养的责任，当在业主知悉该等结构性损毁后方始产生。既然业主并无占用有关物业，当然不能强求业主就其并不知悉或控制的损毁或问题负上责任。整体来说，有关维修保养责任的问题，乃取决于业主及租客所协议的条款。假如双方并未签订书面租约，或该租约并无列明有关问题，因之而起的纠纷结果都可能是非常不确定和代价高昂的。无论双方所同意的权利和责任如何，业主也可以出于善意和维护与租客的关系，自愿进行维修和保养工程。事实上，由于本港大部分租约都是短的，任何因缺陷而年久失修或造成的损害，从长远来看，都很可能损害业主的利益。在此基础上，业主往往同意支付费用，对物业中的缺陷作出补救（例如修补损坏的墙壁、更换有故障的冷气机雪柜及注射驱虫剂等）。

在极端情况下（例如物业内严重漏水），尽管租约没有对业主规定任何责任，业主亦可行使权利（如租约有规定的话），在事先预约的情况下进入物业，并进行必要的检查及维修工程。如果租客不合作，业主甚至可以向法庭申请紧急临时禁制令，以行使该权利，甚至因此而终止租约。4.

香港有没有最长或最短的租赁期限？4. 香港有没有最长或最短的租赁期限？

在香港，法律上并没有最长或最短的租赁期限。租赁期长短视乎业主和租客之间的协议而定。在香港，典型的住宅物业租约为期两年，部份没有中断租期条款，有些则包含中断租期条款容许业主或租客其中一方在第一年后给予对方一个月通知提早终止租约（俗称「一年死约、一年生约」）。注：出租期不足连续28天之短期出租住宿受香港法例第349章《旅馆业条例》规管。内有12个或以上按租用协议用作住宿床位的居住单位受香港法例第447章《床位寓所条例》规管。修订日期：2022年，10月，18日 1) 通则 1) 通则 G) 订立书面租赁协议 G) 订立书面租赁协议 如口头租赁符合《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部属规管租赁的所有条件，该租赁亦受条例规管。相关法定要求及强制性条款须隐含地纳入该分间单位的口头租赁内。分间单位的业主及租客已以口头达成首期租赁开始后，租客可用书面方式要求业主在30日内，将反映有关口头租赁内容的书面租赁协议送达租客。假如业主没有这样做，租客可选择：

将租金扣起，暂不缴付，直至业主送达租赁协议为止；或

于上述30日的指明限期后的7日内，藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止该租赁。2. 楼下的邻居抱怨说，我的工业大厦物业的租客在晚上举办超过一百位客人的通宵狂欢酒会，持续引起过多的噪音及清晨时在电梯大堂留下了大量的垃圾。此事已向警方报案，某些人亦因涉嫌吸毒而被捕。我可以终止租赁吗？如果案件在法庭上审理，法庭是否会给予租客任何「怜悯」？2. 楼下的邻居抱怨说，我的工业大厦物业的租客在晚上举办超过一百位客人的通宵狂欢酒会，持续引起过多的噪音及清晨时在电梯大堂留下了大量的垃圾。此事已向警方报案，某些人亦因涉嫌吸毒而被捕。我可以终止租赁吗？如果案件在法庭上审理，法庭是否会给予租客任何「怜悯」？业主的立场亦取决于是否有任何明文规定，让业主依据以指控租客违反租约，并因此终止租约。如果没有任何明订协议授予业主终止租赁的权利，则可能难以对租客没收管有权。在这种情况下，业主的补救措施可能仅限于对租客申请禁制令，以禁止任何滋扰或非法使用。如果发生可没收管有权的违约行为，并且根据违约行为的实际情况，租客可能已对物业带来污名，因此租客造成的严重滋扰和非法使用可能是拒绝「没收租赁权的济助」的充分理由。2.

由业主向租客开具的租单或杂费收据可以作为双方租赁关系的证明吗？2.

由业主向租客开具的租单或杂费收据可以作为双方租赁关系的证明吗？

租单可以是租客有缴交租金与业主的书面证明。

有关香港法例第7章《业主与租客（综合）条例》第IV部适用的住宅处所租赁，法例第119RA条规定业主必须向租客发出租金收据，当中列明缴付的租金款额、所缴付租金关涉的期间及缴付日期。不遵守该规定的业主即干犯刑事罪行，可处HK\$2,000罚款。杂费收据却比较模棱两可。物业的占用人，就算并非租客身份，也可能会愿意支付杂费作其日常使用。而无论如何，双方租赁关系的证明绝不能代替一份草拟得稳妥的租约。以常见的租单为例，除了业主和租客的身份、物业的地址及租金金额之外，基本上没有披露任何租约所载的条款。修订日期：2022年，10月，18日 1.

未获发牌的地产代理可否向业主和租客提供与海外物业相关的服务？1.

未获发牌的地产代理可否向业主和租客提供与海外物业相关的服务？目前在香港纯粹处理海外物业的地产代理获豁免而不受香港法例第511章《地产代理条例》的牌照规定所规限。Q4.

厘定每分间单位住户需分担的公用设施费用，有何标准方法？Q4.

厘定每分间单位住户需分担的公用设施费用，有何标准方法？《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部没有订明标准的方法，厘定分间单位的租客应分担多少水、电费。在不违反相关法律的前提下，业主与租客可在订立租赁前自行讨论和协议一套可接受的分摊方法，包括租金和其他费用（例如水电费）的水平和计算方法。租约一经订定后，双方均须遵守有关条款。就书面租约范围以外

的收费问题，业主与租客应根据任何已订的协议，包括口头承诺，进行沟通及协商。如有需要，租客可利用差饷物业估价署提供的免费租务事宜咨询服务。

2. 假若没有为租约加盖印花，会有甚么后果？

一个显而易见的后果就是业主和租客皆可能需面对税务局印花税署提出的索偿诉讼。此外，租约必须先加盖印花，方可提交予土地注册处办理注册手续。土地注册处将拒绝为任何并未加盖印花的租约注册。更重要的后果就是，在民事诉讼案件中，未经加盖印花的租约可能不被法庭接纳为证据。也就是说，在法庭内，立约一方若要针对另一方（即违反租赁协议或租契的一方）执行租约的条款，可能极不容易。

1. 租客和业主未能就从按金中扣除的数额达成共识

（理由是双方就何谓「业主合理满意的程度」存在分歧），应如何处理？

1. 租客和业主未能就从按金中扣除的数额达成共识

（理由是双方就何谓「业主合理满意的程度」存在分歧），应如何处理？颇为常见租约会列明租客在租约终止交还管有权时，出租物业的状态须为「业主合理满意的程度」（正常老化和自然损耗除外）。

在法律上没有标准或决定性的答案何谓「业主合理满意的程度」。业主和租客，就正如法院一样，须运用一定程度的合理性和常识去衡量租客是否有过失。紧记租约已经终结，双方必须小心考虑是否值得和有经济效益去花时间金钱争拗按金中应扣除的数额。若租约中没有明文规定如何处理分歧，而双方又未能成功协商，租客边有可能需要诉诸法律行动向业主追讨按金。

Q2. 原租约租期已完结，租客在业主的同意下，继续缴交月租并在该分间单位居住。租赁规管是否适用？

Q2. 原租约租期已完结，租客在业主的同意下，继续缴交月租并在该分间单位居住。租赁规管是否适用？

条例适用于这类租赁。在固定租期租赁完结时，租客在业主的同意下占用居所，租赁双方均可任意终止这项安排者，是为随意租赁。假如租客每一周期交租而业主收纳，随意租赁亦视为定期租赁。固定租期完结翌日，是为定期租赁之始。针对分间单位的租赁规管适用于周期租赁。假如固定租期租赁在《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部生效日2022年1月22日前完结，而定期租赁的某个周期跨越条例生效日，该定期租赁须视为首期租赁，租期2年，由跨越条例生效日的周期完结后首天起租，一般而言当日亦是条例生效后的首个交租日。假如紧接固定租期租赁的定期租赁是在条例生效日或以后开始，首期租赁的租期，须视为2年，租期由该定期租赁首日开始。

2. 如果出租物业发生火警，业主因而蒙受损失，业主可否向租客索偿？

如果出租物业发生火警，业主因而蒙受损失，业主可否向租客索偿？要视乎业主与租客在租约内协定的条款，亦要考虑火警起因（例如火警的源头，是否纯属意外或缘于人为疏忽或蓄意毁坏？）。实际上，要确定谁有过错并不容易。谨慎的业主会为有关物业及家居物品购买保险。家居物品，例如家具、装饰、电器及个人财物的损失或损毁都可以受保，当中常见的保险例子是「住户综合保险」。此外，切记业主有责任通知保险公司有关物业已经出租予他人。

租客亦可能需要为物业购买适当保险（视乎有关租约条款而定）。C) 隐含契诺 C) 隐含契诺

在租约的明订条款没有相反订明下，一些基本责任会隐含在租约当中：业主方面的隐含契诺包括：

(1) 租客宁静享用物业。这旨在保障租客在出租期间免被逐出或受到业主干扰使用及享用该物业。

(2) 业主不得干扰出租目的。即业主不得做出任何行为摧毁相关处所出租予租客的目的。

(3) 物业适合居住。此隐含承诺只适用于连家俬出租的处所，而且只限于起租时的状况，业主承诺该处所适合人居住。租客方面的隐含契诺包括：

(1) 在到期日缴交租金。

(2) 支付差饷。

(3) 以合理租客应有的方式使用物业。租客有责任以一名合理租客应有的方式使用租用的物业，正常老化和自然损耗除外。

(4)

不可损毁物业。租客不得做出任何会改变出租物业性质的行为，如：摧毁或具破坏性的行为。

(5) 在租约期满时交回物业的管有权。于2002年12月27日或以后订立的住宅处所租赁，若该租赁本身不包含具相同实质效力的承诺，则根据香港法例第7章《业主与租客（综合）条例》第117(3)条包含下列租客的隐含契诺：

(1) 在到期日即缴交租金；

(2)

不得使用或容受或准许该处被用作不道德或非法用途；

(3)

不得对业主或任何其他人士造成不必要的烦扰、不便或骚扰；及

(4)

未经业主事先书面同意不得对该处所作出或容受或准许作出结构上的改动。

3) 向租客提供的服务

3) 向租客提供的服务 Q1. 是否有管制租赁的租约范本？ Q1. 是否有管制租赁的租约范本？运输及房屋局已拟备一份《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部适用的规管租赁的租赁协议模板，可于差饷物业估价署（估价署）的网页下载，作一般参考之用：www.rvd.gov.hk/tc/our_service/s/tenancy_matters.html

业主及租客可使用此模板，并因应情况对模板作适当的修订（强制性条款除外）。市民必须留意条例第IVA部所列出适用于规管租赁的规定，并确保遵从该等规定。若对如何应用或诠释范本内的条文有疑问，应在适当情况下征询其律师或其他专业人士的意见。租约到期/终止的交收事宜 XVI.

租约到期/终止的交收事宜 在香港另一个常见问题是租约没有明确规定在租赁终止或到期时将物业交回业主的物业状况。租客是否有责任及有多少责任承担将物业恢复到「原始」状态的开支，这通想引起业主与租客之间的诉讼。一般而言，租客没有责任将物业「改善」至比租赁开始时更好状态的程度。此外，物业可能因老化和正常使用而导致的正常损耗是可以预计的，业主在交收时可能必

须合理接受这些正常损耗。租约通常会列出租客应在物业交还时交还合理状态的「业主室内固定装置」或其折旧后相等价值的更换品（例如空调，电器/烹饪/加热器具、沐浴和卫生设施，内置壁橱，门窗等）。对于租客在物业内进行的装修，交还时业主是否愿意接受带有此装修的物业是一件更为复杂的事情，因为装修通常是个人喜好的问题。对于商业楼宇，租约通常包括明确要求在「空壳」状态下交还物业，至令业主合理满意的程度（即拆除所有固定装置，包括电器/排水设备、天花板、地面层、卫生设施和消防设施，以及只留下灰泥/混凝土表层）。关于甚么构成「业主合理满意的程度」是没有明确的指标（这表示相当主观和任意的标准）。对于租客来说，交付「空壳」的责任往往是繁重而昂贵的。租客必须提前搬迁，以便有足够的时间进行修复工程。

实际上，为避免不必要的纠纷，双方最好在物业交收时检查物业及以书面确认物业交还时的状态。

E) 暂缓租金 E) 暂缓租金 有时，租约会包含条款其效果是如果出租物业或其部份受某些灾害所摧毁或破坏，例如火灾、水浸、台风、地震或白蚁，或者如果该处所因双方不能控制的原因而变得不适合居住或无法进入，应缴的租金或其中按比例的部分将会暂缓。暂缓租金条款通常予以狭义的理解。如果相关处所是被破坏而非摧毁，破坏的严重程度必须是令处所不适合使用而非单单是残破或需要维修的状态。租金一般在相关物业进行维修后或可以再进入后便要继续缴交。 2.

是否有监管机构规管就海外物业提供地产服务的地产代理？ 2.

是否有监管机构规管就海外物业提供地产服务的地产代理？

目前在香港纯粹处理海外物业的地产代理并非由地产代理监管局规管。

在香港同时处理本地及海外物业的地产代理须获发牌照并须受地产代理监管局规管。 Q5.

租客可否追讨多收的公用设施及未经准许的费用？ Q5.

租客可否追讨多收的公用设施及未经准许的费用？如业主就向租客多收公用设施费用或收取未经准许费用，根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）一经定罪，裁判官除可判处罚款外，还可命令业主向租客付还从租客多收的款额或款项。租客无需另行开展民事诉讼以追讨有关款额。 3.

为甚么有些租约必须在土地注册处注册，有些则毋须注册？ 3.

为甚么有些租约必须在土地注册处注册，有些则毋须注册？在土地注册处注册文件的主要作用，就是让公众得知所有影响香港土地的文件，并就牵涉个别物业的文件设立优先权的制度。一份文件经注册后，即被视作已通知公众有关其存在及其内容。注册的日期也影响着附属于个别物业的众多权益的优先次序。租约既然涉及土地，当然也可于土地注册处注册。有关在土地注册处注册文件的法例，主要见于《土地注册条例》（香港法例第128章）。严格来说，《土地注册条例》内并无任何条文，规定某类文件必须注册。该条例只列出不注册的后果。所以真正的问题应该是：为甚么有些租约应该在土地注册处注册？租契与租赁协议 虽然租约可于土地注册处注册，但《土地注册条例》第3(2)条列明，有关通知及优先次序的原则，并不适用于「任何租期不超过三年且缴付全额租金的真正租契」。因此，所涉租期超逾三年的租约（即租契）应予注册，否则现任业主的业权继承人（例如买家或新租客）大可否认该租契。对其他影响同一物业而已经注册的文件来说，该租契亦将失去其优先权。在这种情况下，现有租客可能会被驱逐。

另一方面，所涉租期不超逾三年的租约（即租赁协议），并不会藉注册而有任何得益或损失。但是若租赁协议含有续租权的条款，则即使其租期并不超逾三年，亦应予注册。可行使的续租权赋予租客在原有租期完结后继续租用有关物业的权利，所以构成了法定的土地权益，因此也影响了有关通知及与第三方竞争优先次序的原则，故包含续租权的租赁协议亦应予注册。

稳妥起见，租赁协议的立约方应咨询法律意见，以确定是否需要为该租赁协议注册。 2.

如果业主拒绝向我退还按金，我可以怎样做？ 2. 如果业主拒绝向我退还按金，我可以怎样做？按金的性质是保证租客会履行租约中的承诺。视乎租约的条款，若租客未有缴付租金或其他在租约下应缴的金额，或业主因租客未有履行其承诺而蒙受任何损失，业主便可能有权没收全部或部分按金。如果业主不合理地拒绝退还按金，而双方又未能透过协商达成共识，租客便有可能要采取法律行动向业主追讨按金。在哪个级别法院兴诉取决于受争议的数额：(a) 小额钱债审裁处 —

当申索款额为 HK\$75,000 或以下；(b) 区域法院 — 当申索款额超过 HK\$75,000 但不多于 HK\$3,000,000；或 (c) 高等法院原讼庭 — 任何超过 HK\$3,000,000 的申索。 D)

就规管租赁的裁定 D) 就规管租赁的裁定

租赁如符合以下所有条件，即属《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部所指的规管租赁：

租赁在2022年1月22日当日或之后开始；租赁属住宅租赁；租赁中的处所属分间单位；

租客是自然人；租赁的目的是作为租客本身的住宅；及

租赁并非条例附表6指明的租赁，即租赁并非获豁免租赁 土地审裁处 任何对处所持有权益的人士，包括该处所的业主与租客，均可向土地审裁处申请，要求裁定该处所的租赁是否属条例第IVA部所指的规管租赁。申请人须向审裁处司法常务官提交大致上符合表格22格式的申请书（须填妥表格22乙部），列明申请的性质。详情可参阅审裁处网页。差饷物业估价署署长 如就处所的租赁是否属住宅租赁（见上述第(2)点）出现争议，及该处所的主要用途与该争议有关，则该处所的业主或租客可向差饷物业估价署署长（署长）递交表格TR4，要求为该处所发出「主要用途证明书」，费用全免。在署长就任何处所发出主要用途证明书之前，署长须为决定该处所的主要用途的目的，对该处所进行

视察。如处长信纳所得的关于该处所的主要用途的证据，须发出主要用途证明书，证明在视察当日该处所的主要用途，及向业主及租客送达该证明书。反之，处长须发出通知书，表明拒绝就该处所的主要用途表示意见。该证明书可在法律程序上，作为证明书所列事实的证据，以及在视察当日有关处所主要用途的证据。然而，如处长已就处所发出「主要用途证明书」，则自该证明书发出的日子起计1年届满前，就该处所的申请，将不获受理。即使就处所的租赁是否属住宅租赁没有出现争议，该处所的业主或租客亦可向署长申请，要求为该处所发出主要用途证明书。在这种情况下，申请人须在提交表格TR4D及有关费用，并在表格内提议一个并非公众假期的日子，让署长可在该日子对有关处所进行视察。申请证明书详情，可参阅差饷物业估价处网页。

1. 我以三年租期把物业租出，还有两年才期满，但我发觉邻近物业的租金最近大幅上升。我可否与租客终止现有的租赁，以便把物业以更高租金出租？

1. 我以三年租期把物业租出，还有两年才期满，但我发觉邻近物业的租金最近大幅上升。我可否与租客终止现有的租赁，以便把物业以更高租金出租？

签订合约的一方，乃受该合约的条款所约束，故除非租约包括中断租期条款，容许业主在租期完结前在特定时间（例如租约开始一年后）提前通知终止该租赁，或双方达成提前终止租赁的协议，否则业主仍受租约的约束，不能单方面终止租赁。无理终止租约的行为可能令业主违约（甚至是废索性违约），需要为租客的损失赔偿，或有时需强制履行租约（如下所述）。1.

水龙头损坏了。业主拒绝维修，单位没有用水供应。业主是否有违反「物业适合居住」的承诺？

1. 水龙头损坏了。业主拒绝维修，单位没有用水供应。业主是否有违反「物业适合居住」的承诺？

业主一方「物业适合居住」的隐含承诺只适用于配备家俬的处所，而且只限于起租时的状况。这项承诺并非在租约生效期间一直延续。

因此，当水龙头在出租期间才出现损坏，业主似乎没有违反「物业适合居住」的承诺。

事实上，业主或租客或两者皆无责任维修损坏的水龙头，要取决于租约有没有载有特定的条款。

修订日期：2022年，10月，18日

3. 如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格6），而该代理向我介绍一个单位，但最后我透过另一间地产代理或直接跟业主租用该单位，情况会怎样？

3.

如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格6），而该代理向我介绍一个单位，但最后我透过另一间地产代理或直接跟业主租用该单位，情况会怎样？

在地产代理协议之有效期内，你仍须按照表格6之附表3向地产代理支付佣金。Q2.

我是否可自行草拟规管租约？有哪些重要条款需要注意？Q2.

我是否可自行草拟规管租约？有哪些重要条款需要注意？可以。范本只作一般参考之用。业主及租客可使用模板并因应情况对模板作适当的修订，或自行订立租赁协议，唯不可抵触规管租赁的强制性条款或与其不一致：

租期：标准租赁租期为2年，非2年期的租赁，亦会被须视为2年期的租赁（参阅第120AAQ条）。

业主适用的退租条款：任何赋予业主提前解除租约的条款，均属作废及无效（参阅第120AAQ条）；

租客适用的退租条款：任何赋予租客在租期内某一时期退租的条款，只要可退日比租期第二年的首日为后，或者租约内没有供租客的退租条款，会被视作租客自租期第二年首日起可退租条款，租客须于退租日前30天或更早通知业主（参阅第120AAZH条）。业主重收处所权：任何供业主行使重收处所权之条件，不属条例附表7第4部所列者，均属作废及无效（参阅第120AAZF条）。

租赁按金款额：租客应缴租赁按金，不能多于2个月租金款额（参阅第120AAZC(2)条）；租赁按金付还：租赁按金须在租客于租期届满时或租期提早终止时向业主交还单位后7天内，在扣除应缴款项后，

免息退回予租客（参阅第120AAZC(4)条）。处所维修保养责任：在条例附表7第2部分所列设施的维修保养责任，由业主承担（参阅附表7第5条）。支付不属指明的款项：附条例列明的款项类别以外，不得要求租客支付其他款项（参阅第120AAZL条）。支付公用设施及服务：要求租客在租金之外缴交付还公用设施及服务的收费，其总额不得高于有关当局或服务提供商向业主发出账单的应缴款额（参阅第120AAZM条）；

印花税：就租赁协议征收的印花税，须由业主单独承担。业主负责安排将租赁协议根据《印花税法例》（第117章）加盖印花（参阅附表7第2条）。如果业主执行与《业主与租客（综合）条例》（第7章）抵触或不一致的条款，视条款而定，除了有机会触犯刑事罪行（例如收取高于法例规定的水、电、杂费），其衍生的争议也可能以民事诉讼裁决。租赁条款与条例订明的标准租赁条款有抵触者，会被视作无效或等同条例所列的有关条款。

A) 租期 A) 租期 租契通常乃指固定租期超过三年的租约。租契必须以契约方式签订，即必须经签署、盖章及交付。也就是说，租契各方须在一式两份的租契上签名、在签名旁盖上一小片红色贴纸（通常为一片红色贴纸）及互相交换该租契。租契最好在土地注册处登记。

而租赁协议通常指租期不超过三年的租约。租赁协议可以书面或口头方式达成。对于书面租赁协议，租赁协议的各方只须签署该协议，而毋须盖上一小片红色贴纸及互相交换该租赁协议。但为保障双方利益，最稳妥的做法还是签署一式两份的协议并将其互相交换及保存。

修订日期：2022年，10月，18日

F) 租金调整 F) 租金调整 尤其是在较长的租约，租金调整条款容许定期调整租金。调整租金条款的目的当然是不时将租金调整至与市值相同的水平。基本的租金调整条款会订明租金每隔2-3年间重新估算。该条款通常亦会订明新的租金由业主和租客协定；而如果在某一日期还未有协议的话，双方同意由独立估价师估算新的租金。

3. 如果地产代理就海外物业租赁事宜提供虚假或误导

性信息，他/她要负上责任吗？业主和租客的权利如何得到保障？ 3. 如果地产代理就海外物业租赁事宜提供虚假或误导性信息，他/她要负上责任吗？业主和租客的权利如何得到保障？ 如果地产代理在香港提供服务，而涉事各方也是香港香港个体，地产代理便有可能要为违反地产代理协议或失实陈述或疏忽在香港负上责任。你在展开任何法律行动前应先咨询法律专业人士。

建议业主和准租客只委托有规模及信誉良好的地产代理处理相关海外物业租赁事宜。 M)

规管租赁的执法 M) 规管租赁的执法 《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部透过刑事检控及民事程序，执行条例订立的「标准租约」条款。 刑事检控 业主在以下情况会触犯法例： 在没有合理辩解下，未有在规管租赁租期开始后的60日内向差饷物业估价署（估价署）提交租赁通知书（表格AR 2）。一经定罪，可处第3级罚款（港币10,000元），如有关罪行持续，可另每日罚款港币200元。 向租客滥收杂费。首次定罪，可处第3级罚款（港币10,000元），其后再被定罪，可处第4级罚款（港币25,000元）。 向租客不当地收取条例第IVA部指明的公用设施及服务收费的付还。首次定罪，可处第3级罚款（港币10,000元），其后再被定罪，可处第4级罚款（港币25,000元）。

没有在收到租客缴付租金后的7日内，给予该租客收据。一经定罪，可处第1级罚款（港币2,000元）

非法剥夺租客对有关分间单位的占用。首次定罪，可处罚款港币500,000元及监禁12个月，其后再被定罪，可处罚款港币1,000,000元及监禁3年）。 另外，估价署署长（署长）为施行租赁管制有关的职务，可就任何处所向任何人送达采用指明表格拟备的申报表或要求处所的业主或租客，提供任何参考文件。有关人等在以下情况亦会触犯法例： 没有合理辩解而拒绝遵从或忽略署长发出的要求。 一经定罪，可处第3级罚款（港币10,000元）及监禁3个月。 充作遵从署长发出的要求，而知道或罔顾所提供的详情或参考文件、说出的言语或陈述等等在要项上属虚假或具误导性，即属犯罪。一经定罪，可处第3级罚款（港币10,000元）及监禁3个月。 在民事程序中的法定权利 除了刑事检控外，法例定明规管租赁租客一方在以下情况下，有权扣起应缴租金，或无需理会终止条款而终止租赁： 租约加盖印花：如业主未能在收到租客已签署的租约30天内交回加盖印花的租赁协议对应本，租客可将租金扣起，暂不缴付，直至业主交回该对应本为止。 提供书面租约：如业主未能在租客以书面方式提出要求后的30天（指明限期）内，向租客送达反映有关口头租赁内容的书面租赁，租客可选择：

将租金扣起，暂不缴付，直至业主按照该款送达租赁协议为止；或 终止有关租赁，方法是在指明限期后的7日内，给予业主不少于30日的事先书面通知，而终止该租赁。 履行保养维修责任：如业主未能履行在条例表格7第3部分所订明的保养及维修责任，租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止有关租赁。 条例亦订明业主有权在租客未能在到期日后的15日内缴付租金，或违反条例表格7第4部分列明的租客的责任，则可终止租约并重收物业而不用理会4年的租住期保障。 由于业主及租客的法定权利，均可在民事诉讼中彰显（例如业主以欠租为由申请重收物业），双方均有诱因要符合规管租赁的有关条款。 假如双方就规管租赁的条款争拗，而争拗点并不涉及刑事罪行，双方可使用估价署免费提供的咨询或调解服务（详看下文）。若双方未能就争拗达至共识，可循民事程序解决。原则是假如条例列明规则，而与双方订立的口头或书面租约有所不同，以条例规定为准。 举例来说，有一规管租赁的业主没有根据条例向租客提供次期租赁，并试图在完约时赶走租客。租客拒绝并继续占用该分间单位。如业主尝试以租约过期为由重收物业，租客可援引条例第120AAW条。该条订明，在这情况下业主须视为在要约期届满时已向租客作出次租期要约，而租客须视为已接受该次租期要约及在首期租赁届满时，获授予次租期租赁。规管租赁的有关条款由是得以确立。

投诉渠道 如要投诉他人涉嫌违反条例的规定，可透过以下途径向估价署提出： 邮寄或亲临估价署：九龙长沙湾道303号长沙湾政府合署15楼 电子邮件：enquiries@rva.gov.hk 电话热线：2150 8303 估价署在接获投诉后，会按以下程序处理： 估价署会先向投诉人查询投诉个案实情及收集有关资料（例如：若投诉规管租赁的业主滥收水电费，估价署会收集包括相关业主要求租客付还水电费资料的资料）。如有需要，估价署会实地视察和向被投诉人收集资料。 如经调查后认为投诉个案不涉触犯条例下的罪行，估价署会向投诉人解释，并按情况提供免费的咨询或调解服务。 如投诉个案涉及触犯条例订明的罪行，估价署会征询律政司的法律意见，并因应实际情况（包括所收集的资料及证据等）就个别个案考虑是否需要采取法律行动。 详情可参阅估价署网页。 4. 物业税如何计算？ 4. 物业税如何计算？ 物业税是按物业在该课税年度的应评税净值，以15%标准税率（自2008/2009课税年度开始）计算。应评税净值计算方法如下： [A] 出租收入 [B] 减：不能追回的租金 [C] (A-B) [D] 减：业主缴付的差饷 [E] (C-D) [F] 减：修葺及支出的标准免税额 (E x 20%) 应评税净值： [E]-[F] 租金收入包括：已收或应收的租金总额 为楼宇使用权而支付的许可证费用 向业主支付的服务费及管理费 由租客支付的业主开支，例如修理费及物业税 租约顶手费 如上所述不论业主在修理/翻新物业时花费或支出的实际金额，法律规定20%的固定率作为法定的维修补贴。

可以选择「个人入息课税」（对于全资由个人拥有的物业）作进一步扣除。 根据上述规定，常见的做法是租客直接根据租约负责并支付管理费，而业主通常自行负责支付地租/差饷。 有关物业税的确切计算的详情，请浏览税务局的网站。 3. 业主有权在交收后丢弃租客留下的财物吗？ 3. 业主有权在交收后丢弃租客留下的财物吗？ 一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

一般而言，业主无权丢弃租客留下的个人财物。该些财物仍然属于前租客所有。

建议业主应以书面形式给予前租客合理通知，要求他在指定时间或之前取回留下来的财物。

如有需要，业主应展开法庭诉讼在执达主任的协助下以恰当方式取回物业的占用权。一份较为理想的租约应载有条款指明租客应在租约终止后若干天之内将所有财物从出租处所取走；否则租客将被视作摒弃所有留下来的物品的拥有权，业主有绝对权利去处理这些物品而毋须再作通知。

Q1. 有一业主出租其工厦物业内的分间单位，声称租赁不属住宅租赁，因此不受《业主与租客（综合）条例》第IVA部规管。租客不同意，可循何途径证明租赁属住宅租赁而受条例规管？法庭会考虑甚么作出裁决？

Q1. 有一业主出租其工厦物业内的分间单位，声称租赁不属住宅租赁，因此不受《业主与租客（综合）条例》第IVA部规管。租客不同意，可循何途径证明租赁属住宅租赁而受条例规管？法庭会考虑甚么作出裁决？

租客可向土地审裁处申请，要求裁定该处所的租赁是否属条例第IVA部所指的规管租赁。

在作出裁定某租赁是否住宅租赁时，审裁处可考虑以下事宜：

- 租赁中指明的用途；
- 处所实际上用作何用途；租客须确立改变住宅用途一事获业主同意；
- 分租租赁的用途受限于上一级租赁；处所是否用作旅馆或旅舍；
- 关乎该处所的政府租契内或租赁内的契诺、条款及条件；

根据《建筑物条例》（第123章）就该处所发出的占用许可证；

该处所的正常附加用途，而该等用途，是在顾及以下因素下与租赁的住宅性质相符的：

1. 占用作该等用途的楼面面积（不论是否全时间占用）；
2. 并非住在该处所，但从事于该等用途的人的数目；
3. 处所的装设、装置及对象；
4. 由该等用途而得的毛利与租金的对比。

虽然大部分就工业大厦发出的政府租契或租赁内契诺，均明确指明该等物业只用作非居住的其他用途，出租工厦作分间单位在以下情况下，仍会被视作居住租赁而纳入条例IVA部的规管：

书面明指租赁作居住用途

如租赁以书面指明某处所须用作居住用途，则该处所须视为用居住用途，除非证明事实并非如此。

书面明指租赁作非居住用途 如租赁以书面指明某处所须用作工业用途，该租赁如能满足以下条件，仍可被视作以居住用途出租：

- 租客能够确立该处所在违反该租赁下正用作住宅用途一事，已获业主同意（不论明示或默示）或默许；及
- 该处所正用作居住用途。

为确立第(2)点，差饷物业估价署长根据条就任何处所发出的主要用途证明书，可作在视察当日有关处所的主要用途作证据。

没有书面明确指出租赁用途 如没有足够证据显示，处所原本是以某特定用途出租，则该处所的租赁的用途，须视乎该处所的主要用途而决定。在有关审讯中，差饷物业估价署长根据条就任何处所发出的主要用途证明书，可作在视察当日有关处所的主要用途作证据。

租赁为产生自上级租赁的分租租赁 对于产生自上一级租赁的分间单位分租租赁，如有证据显示上一级租赁的处所，在分租租赁开始时：

- 并非作为住宅出租；或
- 并非正用作住宅用途，

分租租赁的处所须视为并非用作住宅用途，但该租客令审裁处信纳事实并非如此，则属例外。

2. 我最近与业主签订了租约，但在搬入之前，业主说他不租给我了。业主终止了租约，并拒绝让我入住。我认为租约的条款对我来说是上算的交易，我亦很喜欢这个物业。尽管业主已违约，我是否可以要求法庭强迫业主以最初的条款将物业出租给我？

2. 我最近与业主签订了租约，但在搬入之前，业主说他不租给我了。业主终止了租约，并拒绝让我入住。我认为租约的条款对我来说是上算的交易，我亦很喜欢这个物业。尽管业主已违约，我是否可以要求法庭强迫业主以最初的条款将物业出租给我？

假设业主不当终止租约而违约（如下文进一步说明，即没有任何「中断租期条款」），租客可能有机会立即向法庭申请「强制履行」的补救措施，命令业主遵守租约的条款（而不是支付赔偿金），原因是每个物业都是独一无二的，并且议价交易损失而判给的赔偿金（或其他类型的补偿）是不足够的。若强制履行的命令发出，业主需要将物业出租予租客。但是，「强制履行」性质上是酌情行使和衡平法（而不是当然权利）的补救措施。在某些情况下，法庭可能不被说服市场上没有合适的替代物业（特别是大型地产项目的住宅物业）。法庭也可能担心，它可能无法多年不断针对业主进行监督并持续执行签订的租约。如果业主已将物业向其他人出售，则可能还涉及第三方权利，法庭可能拒绝命令「强制履行」。

在这种情况下，租客可能只有权获得损害赔偿，以补偿他/她在金钱方面的损失。

2. 我是住宅单位的租客。我从地产代理拿取锁匙后尝试锁上单位的大门，不过我发现大门无法妥善关上（如：有约二厘米的罅隙）。有见及我已签订正式租约，而我亦准备迁入单位，要求业主进行维修合理吗？相反，业主有意修改租约，加入条款要我确认该瑕疵并附上相片。这样做合法吗？

2. 我是住宅单位的租客。我从地产代理拿取锁匙后尝试锁上单位的大门，不过我发现大门无法妥善关上（如：有约二厘米的罅隙）。有见及我已签订正式租约，而我亦准备迁入单位，要求业主进行维修合理吗？相反，业主有意修改租约，加入条款要我确认该瑕疵并附上相片。这样做合法吗？

业主是否有责任进行维修主要视乎租约的条款。有些租约会订明在租约生效期间，租客要负上一切维修门窗等的责任。

如果瑕疵的严重程度并不影响正常使用及享用该单位，租客也较难以藉此提早解除租约。与此同时，假设双方已订定据法律约束力的租约，租客原则上没有责任同意增加或修改租约中的条款。

为务实起见，当遇上上述情况，租客应通知及与业主磋商，尽量尝试和睦地解决有关问题。建议准租客在订立租约前应在地产代理陪同下安排到相关物业实地视察。如果在起租时察觉到肉眼可见的

瑕疵，便应妥善作出记录以免双方将来对此争拗。 修订日期： 2022年， 10月， 18日 4.

如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格6），而该代理向我介绍一个单位，但最后由我的亲人（如配偶）透过另一间地产代理或直接跟业主购入该单位，情况会怎样？ 4.

如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格6），而该代理向我介绍一个单位，但最后由我的亲人（如配偶）透过另一间地产代理或直接跟业主购入该单位，情况会怎样？

在地产代理协议之有效期内，你仍须按照表格6之附表3向地产代理支付佣金。 H)

提交租赁通知书及为租约加盖印花 H) 提交租赁通知书及为租约加盖印花 当租客签订了业主就规管租赁提供的租约(如属口头租赁，则租客同意了该租赁协议)，业主有责任向差饷物业估价署署长(署长)递交租赁通知书，及安排将租赁协议交送税务局加盖印花。递交租赁通知书的责任，同样适用于条例规管的口头租赁。 请注意，就算业主没有递交租赁通知书，或没有将租约加盖印花，有关租赁仍然受到《业主与租客（综合）条例》(第7章)第IVA部规管，反而业主还有可能需要面对有关的法律后果。 租赁通知书(AR2表格) 业主须在有关租赁(包括首期租赁及次期租赁)的租期开始后的60日内，或根据条例视为的租期开始后的60日内，向署长提交租赁通知书(AR2表格)，以通知署长该租赁的详情。

如业主没有合理辩解而拒绝遵从或忽略遵从此项规定，该业主即属犯罪，一经定罪，可处第3级罚款（港币10,000元），如有关罪行是持续罪行，则可就该罪行持续期间的每一日，另处罚款港币200元。此外，除非有关的通知获署长批署，否则业主不得采取法律行动，追收有关租赁下的租金。

署长在接获通知书后，须在其上批署接获该通知书的日期，及通知业主及租客已接获该通知书一事。

租约加盖印花 业主在收到经租客签署的属规管租赁的租赁协议后，须安排将该租赁协议根据《印花税法例》(第117章)加盖印花，及在30日内，将经双方签署并加盖印花的该租赁协议对应本，交回租客。如业主没有交回加盖印花的租赁协议对应本，租客可将租金扣起，暂不缴付，直至业主交回该对应本为止。然而，如业主最终交回加盖印花的租赁协议对应本予租客，租客须于收到该对应本后的15日内，免息向业主缴回被扣起而暂不缴付的租金。

条例订明，就属规管租赁的租赁协议征收的印花税，须由业主单独承担。与不受规管住宅租赁比较针对租赁通知书的规定，规管租赁与不受条例IVA部规管的其他住宅租赁相比，较为严格。业主就非规管住宅租赁，亦须向署长提交新租出或重订协议通知书(CR109表格)，通知书未有获署长批署亦不得采取法律行动，追收有关租赁的租金。但是，没有提交该通知书不涉犯罪，业主可在租期开始后一个月内递交而无需缴费，在其他时交提交则会衍生费用。针对租约加盖印花的规定，对业主的规管亦较一般住宅租赁严格。就非规管住宅租赁而言，业主、租客及任何其他签立租约的人士均有责任缴付印花税。业主没有交回加盖印花的租赁协议对应本，亦不一定成为租客扣起租金的理由。

B) 立约方的身分 2) 立约方的身分 立约方的身分也对签署租约的形式有所影响。签署租约的个人、独资经营者或合伙商行最好在其签名旁盖上小红章。有限公司则须于法定签署人的签名旁盖上公司印章 / 钢印，并须依据其公司章程细则的要求执行，并附有妥为签署的董事局书面决议案授权签署该租约。签署租赁协议的一方如属独资经营者、合伙商行或有限公司身分，除签名外，亦须在租赁协议盖上其公司图章或戳印（视乎情况而定）。有关签署条款（即在租契 / 租赁协议上签名的那部分）的参考数据，请看图表一。假如物业已被按揭予银行 /

财务机构，业主在把物业租出前，必须先取得银行 /

财务机构的同意，否则对业主及租客均会带来负面影响。有关详情请参阅本文第VIII部分 — 按揭物业。 4.

如果租客对邻居造成滋扰，作为业主要负上责任吗？业主可以向租客追讨任何补偿吗？ 4.

如果租客对邻居造成滋扰，作为业主要负上责任吗？业主可以向租客追讨任何补偿吗？ 如果业主明确或隐含地授权租客作出滋扰，或接纳或延续该等滋扰，业主就有可能要为租客造成的滋扰负责。

租约普遍包含租客承诺不得对相邻处所的占用人造成或准许滋扰、烦扰、不便或骚扰。

租约的条款通常禁止租客对出租物业作出结构性加建或改动。于 2002 年 12 月 27 日或以后订立的住宅处所租赁，若该租赁本身不包含具相同实质效力的承诺，则根据香港法例第7章《业主与租客（综合）条例》第 117(3) 条包含隐含承诺租客不得对业主或任何其他其他人造成不必要的烦扰、不便或骚扰。法例同时隐含条件假若租客违反该承诺即业主可没收租赁权。香港法例第219章《物业转易及财产条例》第58条规定，业主在行使重收权或提早没收租赁权之前，须事先向租客送达书面通知，指明某被投诉的违反事项及要求租客就违反事项作出补救或要求补偿。因此，如果能够证明租客对相邻处所的占用人造成滋扰或烦扰，而租客又拒绝就违反事项作出补救，业主就有权行使没收租赁的权利并向租客追讨任何由于提早终止租约所蒙受的损失。 2) 在海外租赁 — 法律冲突 2)

在海外租赁 — 法律冲突

「法律冲突」是指关于选择适用法律、法院的司法管辖权及承认海外判决的一门法律学科。 Q1.

差饷物业估价署署长对执行规管租赁有何角色？ Q1.

差饷物业估价署署长对执行规管租赁有何角色？ 职责 针对《业主与租客（综合）条例》(第7章)第IVA部的执法，差饷物业估价署署长(「署长」)主要有三项职责：

批署由业主递交的租赁通知书(AR2表格)；在收到有关申请后，决定该处所的主要用途；

确定是否有人正就或曾就该处所犯条例第IVA部所订罪行。权力就后两项职责(职责2及3),署长或需透过送交文件或表格及进入处所搜集证据。为此等目的,条例赋予署长以下权力:就任何处所向任何人送达采用指明表格拟备的申报表,并合理地要求他们在指明的限期内以书面提供数据(条例第120AAZV条);要求处所的业主或租客在指明的限期内,向署长提供任何参考文件,包括:与该处所的租赁有关文件;与该处所的用途有关文件;书面租赁;租金收据;租金册;账目;及任何指明公用设施及服务的缴费单。(条例第120AAZW条)

在得到占用人的同意下,在任何合理时间进入任何处所(条例第120AAZX条);在未有取得占用人的同意下,为上述目的向裁判官申请手令,并在取得手法庭令后进入该处所(条例第120AAZY条);

以法庭手令进入处所后,为决定该处所的主要用途:视察处所;

对处所进行署长认为适当的量度,及记下署长认为适当的其他详情;在处所内拍照和录像;

要求身在处所的人,提供令署长为此目的所需的协助或数据。(条例第120AAZZ(1)条)

以法庭手令进入处所后,为确定是否有人正就或曾就该处所犯条例第IVA部所订罪行:

视察和搜查处所;检验在处所发现的文件;

对处所进行署长认为适当的量度,及记下署长认为适当的其他详情;在处所内拍照和录像;检取和扣留任何属、看似属或相当可能属就有关处所犯本部所订罪行的证据的东西,或任何看似包含或相当可能包含该等证据的东西,并采取看来是属必要采取的步骤,以保存如此检取的东西,或防止该东西受干扰;

作出任何为确定是否有人正就或曾就有关处所犯本部所订罪行,而必需作出的事情;

要求身在处所的人,提供令署长能够为此目的执行其职能所需的协助或数据。

(条例第120AAZZ(2)条)有关罪行 如有关的人没有合理辩解而拒绝遵从或忽略署长发出的申报表(权力1)或提供参考文件的要求(权力2),该人即属犯罪,一经定罪,可处第3级罚款(HK\$10,000)及监禁3个月(条例第120AAZV及120AAZW条)。另外,任何人如充作遵从署长发出的要求,而知道或罔顾所提供的详情或参考文件、说出的言语或陈述等等在要项上属虚假或具误导性,即属犯罪,一经定罪,可处第3级罚款(HK\$10,000)及监禁3个月。是项罪行同样适用于业主向署长递交的租赁通知书(AR2表格)提供的详情(条例第120AAZZE条)。法庭程序中作证 虽然署长有就规管租赁调查及搜集证据的职责及权力,但条例订明只有在为裁定某租赁是否属住宅租赁的情况下(职责2),方可传召署长或估价署人员在法院席前进行的法律程序中作证。除此以外,其他法律程序,包括分间单位业主与租客双方展开的民事诉讼,不得发出传召出庭令,传召署长或估价署人员到庭作证(条例第120AAZZC条)。

1. 我的租客已经欠租两个月,我怎样才可以追讨欠租及收回物业? 1.

我的租客已经欠租两个月,我怎样才可以追讨欠租及收回物业?

如果租客欠租,业主可考虑采取以下行动: a) 以诉讼行动追讨欠租

如果业主只是想追讨欠租,而无意收回物业,可于下列审裁处/法庭作出申索:- 小额钱债审裁处:申索款额不高于港币七万五千元(有关如何准备出庭应讯(从诉讼双方之角度看),请登入此处); 区域法院:申索款额高于港币七万五千元但不多于三百万元;

高等法院原讼庭:申索款额并无上限。住宅物业的业主亦需在签署租约后一个月内向差饷物业估价署呈交一份《新租出或重订协议通知书(表格CR109)》。除非差饷物业估价署署长已在该通知书上批署,否则即使租客没有缴付租金,业主亦无权依据有关租约采取法律行动。不过,即使业主并未在规限的一个月内呈交该通知书,也可以在缴付310元附加费后,补交该通知书。b)

没收租赁(收回物业)并追讨欠租 假若租客严重拖欠租金或业主认为租客已搬离有关物业,或不会就余下租期缴付租金,业主除有意追讨欠租外,亦会想收回该物业。在这种情况下,业主可在下列审裁处/法院,申请行使其没收租赁的权利: 土地审裁处;

区域法院:所欠租金不高于港币三百万元,而且有关物业的应课差饷租值不高于三十二万元;

高等法院原讼庭:申索款额并无上限。如业主胜诉,可向审裁处/

法庭申请管有令状。法庭发出管有令状后,法庭的执达主任便会代表业主收回有关物业。

高等法院的司法管辖权 值得注意的是,虽然高等法院有权处理上述任何申索,但如所涉案情乃属区域法院或土地审裁处的管辖,高等法院可拒绝受理。收回管有权的简易判决/中期付款申请 在诉讼程序展开后,可能需要一段时间才能在法庭(特别是区域法院/原讼法庭)审讯。然而,在许多情况下,如果业主认为租客没有争议空间的抗辩理由就收回管有权/缴交欠租命令的申请中作出抗辩,业主可透过更快的程序来收回管有权/欠租,即「简易判决」或「中期付款」。向法庭提出申请简易判决或取得中期付款前,阁下必须寻求法律意见,以了解自己是否有充分理据作出有关申请。c)

财物扣押令 财物扣押乃指根据区域法院就业主的申请而发出的财物扣押令而检取、扣留及售卖在出租物业内发现的可动产(例如货物、家俬或电器等),以清偿所欠租金。此类扣押令多用于租客仍在出租物业内营运的情况。《业主及租客(综合)条例》第三部分规管有关申请财物扣押令的程序及形式。申请财物扣押令乃向区域法院以单方面申请的形式进行,也就是说,租客没有机会在法官前作出任何陈述(或抗辩)。此乃防止租客在得知有关申请后即移走撤尽其资产。业主须向法庭呈交一份以订明格式作出的誓章,以支持其申请。假若法庭接纳业主的申请,即会发出扣押令。法庭执达主任可进入有关物业,检取在内发现而表面属租客管有的可动产,并将之售卖,以清偿所欠租

金。请注意，执达主任不能扣押土地固定附着物（例如冷气机及某些内置电器）、使用中的对象、工具和用具，或明显属于租客以外人士所拥有的货物。被扣押的货物将由执达主任扣押，直至缴清欠租，或由法庭指示的拍卖官出售。

由于扣押令所涉及的法律程序颇为复杂，故多由专业法律人员处理。B) 免租期 B) 免租期 法例上并没有强制规定必须有免租期。有没有免租期以及免租期的长短取决于业主和租客之间的协议。实务上，在香港的免租期由数天至2-3个月不等。4.

如果租客表示会取回财物，业主有责任把该些财物保留一段时间吗？4.

如果租客表示会取回财物，业主有责任把该些财物保留一段时间吗？在这样的情况下，业主绝不应该立即弃掉租客的财物。否则，业主将要面对风险被租客指控把该些财物据为己有甚至是盗窃。除非双方另有协议，否则业主无必要将租客的财物一直保存在出租物业内。如果业主决定将财物移往另一存放点，建议为所有留下来的物品列出列表，并清楚记录搬运过程。现今科技发达，拍照甚至拍影片记录各项物品及整个过程也绝非难事。

视乎租约的字眼，业主可能可以将合理的物流及存仓费用从手头上的按金中扣除。E) 租住权保障 E) 租住权保障 租住权一般指为使租客不被随意逐出或逐离土地所提供某程度的确定性。每项规管租赁的租期为2年，除非在《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部指明的情况下，业主不得在租期届满前终止租赁。规管周期，须由连续2项规管租赁（即首期租赁及次期租赁）所组成。

首期租赁的租客，有权享有获授予有关规管周期中的次期租赁，从而享有总共为期4年（首租期2年 + 次租期2年）的租住权保障。次期租赁的条款及条件，须与首期租赁相同，租赁时期及租金款额除外。当4年的管制周期完结时，业主与租客可自由议定另一个管制周期的首份租约。

租客提前终止规管租赁 租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止该租赁，但租赁终止的日期不得早于租期第一年的最后一日。如租赁协议中除条例规定外，没有其他规定容许租客可以在租期内终止租赁，则租客受到条例下租赁终止日期不得早于首期租赁或次期租赁中第一年的最后一日的限制。然而，条例第IVA部并不妨碍租客在与业主在达成共识的情况下终止该租赁。租客或可与业主协商提前终止租赁，但业主没有义务接受租客的要求。然而，根据条例第IVA部，如业主未能履行以下责任，租客可在租期内藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止有关租赁：

在租客要求下未能在30天内，送达书面租赁协议；保养和维修以下各项：

仅供处所使用的排水渠或污水渠、喉管及电线；处所的窗户；

其在处所内提供的固定附着物及装置，并须保持它们正常运作。如租客预期或需在某些情况下提前终止租赁，不妨与业主在达成首期租赁之前协商，以保障其获得提前终止租赁的权利。条例第IVA部并不局限租客根据该租赁藉通知而终止该租赁的权利。业主提前终止规管租赁 除非在条例第IVA部指明的条文下，相关业主不得在租期届满前终止租赁。即使有关租赁在指明的条文以外订有任何没收租赁权的条件，亦属作废及无效。根据条例第IVA部，如租客违反条例附表7第4部的相关条文中任何一项，业主可强制执行重收权或没收租赁权：未能在到期日后的15日内，向业主缴付租金，但如租客因为业主未能履行以下责任而将租金扣起，暂不缴付，则属例外：

在租客要求下未能在30天内，送达书面租赁协议；

在收到经租客签署的租赁协议30天内，向租客交回加盖印花的对应本；

经常在租金到期缴付时不予缴付；

未经业主事先书面同意，对处所作出结构上的改动，或准许或容受他人对处所作出上述改动；

将处所用作不道德或非法用途，或准许或容受他人将处所用作上述用途；在处所作出会对业主或其他人造成不必要的烦扰、不便或骚扰的事情，或准许或容受他人在处所作出上述事情；

将整个处所转让或分租予另一人，或以其他方式放弃对整个处所的管有；

未经业主事先书面同意，将部分处所分租予另一人。

当业主根据以上任何一项重收处所时，处所的租赁实时终止。其他权益 然而，就算业主不能随意提早终止租赁，4年的租住权保障亦有可能受制于其他与该物业有关的权益。例如，分拆或分间单位有可能引致违反政府租契、建筑物规例、消防规例及/或大厦公契等（参阅「其他法律问题」）。如规管租赁中的分间单位被法定命令要求拆卸，相关人士有责任履行该法定命令。在分间单位较多的旧区，有关物业有可能被纳入市区重建计划或被强制售卖。物业的业权会按法例转移，租客亦会按法例得到赔偿或安置并迁出单位（参阅有关市区重建及强制售卖的问题）。如果规管租赁是产生自另一租赁的分租租赁，上级租赁完结或被终止时，居住在分间单位的分租客亦必须把物业交回上级业主（参阅「作为分租租赁的规管租赁」）。3. 我以三年租期租用一物业，还有两年才期满，但我发觉邻近物业的租金最近大幅下调。我可否终止现有的租赁，以另觅较便宜的物业租用？3. 我以三年租期租用一物业，还有两年才期满，但我发觉邻近物业的租金最近大幅下调。我可否终止现有的租赁，以另觅较便宜的物业租用？ 签订合约的一方，乃受该合约的条款所约束，故除非租约包括中断租期条款，容许租客在租期完结前的特定时间内提前通知终止该租赁（例如租约开始一年后），或双方达成提前终止租赁的协议，否则租客仍受租约的约束，不能单方面终止租赁。

以租客立场为主导的「中断租期条款」大致如下（只供参考用）： 尽管本协议另有所指，双方现同意及声明，如租客在租期生效已届一年后，有意终止本租赁协议，则租客有权给予业主不少于两个

月的预先通知而终止本协议，惟有关通知必须于终止生效日前至少两个月送达业主，租客亦可缴付两个月的租金，以代替前述通知。本条款的运作，将无碍于双方就任何事前已提出的申索或因违反本协议所述的协定、规定、条款及条件而引伸的权利和补偿。假如租约并未包含「中断租期条款」，不论业主或租客皆不可单方面终止租赁。对租客来说，唯一的可行方法就是向业主提出退回租赁。双方可自由协商有关退回租赁的条款，视乎双方之商讨而定，租客可以同意支付一笔费用予业主，以换取业主接受退回有关租赁（即提早解约）。或者，双方可以通过同意根据当前市况在重新谈判后增加/减少租金来继续租赁。1. 一名狗只主人与业主订定租约，但该物业的大厦公契禁止物业拥有人和租客饲养宠物。如果租客坚持饲养狗只，大厦的业主立案法团或管理公司可以对他和业主采取甚么行动？1. 一名狗只主人与业主订定租约，但该物业的大厦公契禁止物业拥有人和租客饲养宠物。如果租客坚持饲养狗只，大厦的业主立案法团或管理公司可以对他和业主采取甚么行动？业主立案法团及管理公司有责任执行大厦公契以妥善管理大厦。对该租客和业主可采取的行动包括发出警告信，以及若警告无效的话，展开法庭诉讼，要求法庭颁布禁制令及申索金钱赔偿（如有）。倘若业主知悉租客有任何违反大厦公契的行为，但选择坐视不理，业主也同样有可能被视为容许或批准违反大厦公契。

租客和业主亦很有可能要承担就他们采取执行行动而衍生的法律费用。修订日期：2022年，10月，18日1. 地产代理可否同时服务业主和租客双方？1. 地产代理可否同时服务业主和租客双方？可以，如果业主和租客双方均获告知而且同意相关安排。I) 租赁按金 I) 租赁按金

《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部订明规管租赁按金的金额上限及付还条款。金额上限即使租赁有任何规定，租客应缴付的租金按金，不得超过在租赁下的2个月租金。如租赁的规定要求租客缴付超过2个月租金作为租金按金，该规定须视为要求租客只须缴付相等於2个月租金的租金按金。退还条款 如租客已清缴根据有关规管租赁应向业主缴付而仍未付的款项，在该租期届满时或该租赁提前终止时，向业主交回有关分间单位，业主须在收回处所后7日届满或之前，把租赁按金免息退回予租客。

否则，业主可在租客清缴应缴付而仍未付的款项后的7日届满前，退回租赁按金予租客。在紧接次期租赁的首期租赁完结，而租客已清缴根据租赁应缴付的款项的情况下，业主亦须在不迟于首期租期届满前，退回租赁按金予租客。业主可从租金按金中扣除任何欠租款额，或从该按金中扣除任何因租客违反租赁而导致业主蒙受的费用、开支、损失或损害赔偿。D) 大厦公契 D) 大厦公契 大厦公契是一份文件规范多层大厦各业主和个别单位占用人之间的关系，当中列明各方的权利和责任。大厦公契对所有业主、透过业主取得业权的人士及大厦的占用人，包括个别单位的租客，均具法律约束力。在典型的大厦公契中，通常可以找到以下尤其对大厦个别单位占用人有关的限制：（1）不得对个别单位或大厦任何部份进行任何结构性改动。（2）

不得擅自切断、改动或干扰任何供整栋大厦使用的水喉或气喉、电力导管或供水或排水喉管。（3）不得使用或容受或准许大厦内任何单位作非法、违法或不道德用途。（4）

不得在单位内进行或准许任何会对其他业主或占用人构成滋扰或烦扰或造成伤害或不便的行为。

（5）不得在窗户或露台或大厦外墙悬挂或展示任何标志、告示或广告。（6）

不得将大厦的公用部分改作自用。部份大厦公契甚至会含有更为严厉的规制，例如禁止占用人将大厦外晾晒衣物或对饲养宠物的限制。4. 有关执达事务 4. 有关执达事务 执达主任是公职人员获赋权执行法院或仲裁处的命令或判决。当原告人取得法庭命令或判决后，如果对方没有遵从，视乎案件的性质，原告人便可以申请由执达主任强制执行。特别对业主和租客有关，执达主任有权采取适当的步骤尝试追回判定债项或取回处所的占用权。

（1）执行扣押债务人财产令状或财物扣押令 扣押债务人财产令状是用于扣押判定债务人的物品、实产或其他财物以强制执行判令偿还债项的判决或命令。财物扣押令是业主已向区域法院申请财物扣押时，用于扣押及变卖出租处所中的物品、实产或其他财物以支付拖欠的租金。

于执行扣押债务人财产令状或财物扣押令当日，一名执达主任会带同护卫员前往相关处所。若处所有足够的物品及实产可供扣押，执达主任便会扣押与令状所载的金额及执行令状所需费用相若的物品。申请人须承诺会支付执行扣押工作所需的费用，否则执达主任将不会扣押任何物品，令状亦会被视为不能成功执行。（2）执行管有令状 管有令状（即收楼令）

的作用是取回土地或处所的占用权。

执达主任会首先前往相关处所送达迁出通知书，通知占用人于7天内迁离该处所。执达主任在7天过后会在执行收楼令前复核情况。若该处所仍被占用，执达主任便会在指定日期执行收楼令。如果执达主任未能进入该处所，便会安排锁匠破门进入。

在可行情况下，申请人应该陪同执达主任前往相关处所执行令状。申请人须缴付：（1）

执行令状的存档费用；（2）执达主任交通费的按金；及（3）护卫员费用按金。无论执行令状是否成功，每次执达主任的开支及护卫员费用均从按金中扣除。执行次数愈多，所花的费用愈大。申请人要在成功执行令状后，而被告人所偿还的金额，或拍卖物品及实产所得的款项足以支付判定债项及所花费用后，方可追回开支。你可浏览司法机构网页，以了解更多有关执达事务的详情。2.

有法例规限地产代理的佣金收费率吗？2. 有法例规限地产代理的佣金收费率吗？

香港法例并没有规定或限制地产代理可收取的佣金金额。

佣金的数额或收费率可由业主或租客与地产代理商议。N) 作为分租租赁的规管租赁 N)

作为分租租赁的规管租赁 有时分间单位的规管租赁，是产生自另一租赁的分租租赁。在这情况下，某项在规管租赁其上的租赁(上级租赁)终止时，亦会摧毁分租租赁下的租赁产业权。就算受规管的次级租赁仍未到期，分租客对业主来说是没有拥有和占用物业的法律权利或权益，分租客必须把物业交回。上级租赁与分租租赁关系的通则(参看「分租」)，亦适用于此。 重收分间单位 上级业主向法院申请对该分间单位的管有时，须连续3日，在分间单位(或分间单位属其组成部分的处所)的大门或入口，张贴收回管有通知书。该通知书须视为有效送达分租客的通知书。除非分租客已交回有关分间单位，否则法庭会在张贴有关通知书的最后一日的翌日起计的60日期间届满前，不会批出管有令状的许可，作强制执行有关命令之用。换句话说，条例予以分租客63天宽限期迁出被重收的分间单位。 向分租客申索赔偿 如在该规管租赁被终止的日期(终止日期)当日，租客(分租客)没有交回该分间单位，终止上级租赁的上级业主，可以追讨民事债项的方式，向分租客追讨赔偿。如上级业主以书面方式放弃追讨赔偿的权利，有关规管租赁的业主(下级业主)亦可追讨。 有关赔偿的计算方法为分租客在紧接终止日期前应缴付的每月租金，乘以自终止日期的翌日起至分租客交回该分间单位的日期为止所涵盖的月份数目。如该月份数目并非整数，则须下舍至最接近的整数。

分租客在交回有关分间单位的日期后15日内，向上级业主或下级业主支付有关可追讨的赔偿。然而在赔偿以外，上级业主或下级业主根据普通法规则或衡平法原则，针对分租客、分租客的保证人或担保人、及其他占用人提出进一步申索的权利，则予废止。 讼费 虽然一般民事程序大致奉行「讼费须视乎诉讼结果而定」的惯例，但撇除例外情况，法庭在以下法律程序中，不得针对分租客而作出有利于上级业主或下级业主(视何者适用而定)的讼费命令：

由上级业主展开，以收回对有关分间单位的管有的法律程序；

由上级业主或下级业主展开，以向分租客申索赔偿的法律程序。然而，如分租客在指明法律程序中，以琐屑无聊或无理取闹的方式进行诉讼，或就分租客在以上程序中作出反申索的讼费，此规定并不适用。此外，针对分租客获判胜诉的判令而言，在该判令获得的款项中，不得包括就赔偿的全部或部分而给予的利息。

2. 我的租客已经欠租好几个月。我可否不诉诸法庭而破门入屋、丢掉租客的物品及转换门锁，以收回物业？ 2. 我的租客已经欠租好几个月。我可否不诉诸法庭而破门入屋、丢掉租客的物品及转换门锁，以收回物业？ 必须记住，如果租客(或其他占用人)仍然占用物业，业主在没有获得任何法庭命令的情况下强行进入物业可能触犯《公安条例》(第245章)第23条的刑事行罪。业主也可能面临其他刑事检控，例如「骚扰」。《业主与租客(综合)条例》(第7章)第119V条明文规定，任何人如非法剥夺租客对处所的占用，即属犯罪，可处罚款及监禁。租约通常都会包含一项条款，容许业主在租客没有缴付租金的情况下，重新进入物业。如果业主确定租客在空置状态下(或者只留下了非贵重物品的状态下)在合理长的时间内弃置并放弃了物业，法律可能会承认业主有权将租赁视为已终止，并且有权在不诉诸法庭(即自助)的情况下，平静地重新进入物业。对于香港的一些业主来说，这可能是一种方便而便宜的方法，针对潜逃租客收回管有权。

不过，若业主纯粹倚赖此方法，而自行(没有获得法庭批准下)重新进入物业，一般来说其实并非明智之举。总是存在租客可能在几个月后出现，宣称业主不当地重新进入物业或挪用其遗留于该物业内的贵重物品的风险。因此，即使业主肯定租客已弃置有关物业，仍应采取适当的法律程序，藉法庭执达主任的帮助去收回有关物业。

1. 租约订明须在每月1日预缴租金。租期即将在1月15日终止。租客须在1月1日缴交整个月的租金吗？如要的话，业主要在之后要向租客退回1月16日至31日期间的租金吗？ 1. 租约订明须在每月1日预缴租金。租期即将在1月15日终止。租客须在1月1日缴交整个月的租金吗？如要的话，业主要在之后要向租客退回1月16日至31日期间的租金吗？ 除非有明订协议相反订明，否则香港法例第18章《分摊条例》中的分摊机制并不适用于预先缴付的租金，就正如本例子的情况。租客依然有责任在1月1日缴付一整月的租金，而没有法律规定业主要退还1月16日至31日期间的租金。若租约中含有中断租期条款容许提早终止租约，提早终止租约的权利原则上不影响租客缴付租金的责任。在此情况下，较为可取的做法是在缴付每月租金当日送达解除租约通知。

1. 是否一定要经由地产代理订定物业的租约？ 1. 是否一定要经由地产代理订定物业的租约？ 不一定。业主和租客可以自行磋商及订立租约。实务上，在香港很多业主和租客都会选择从坊间文具店购买中英文印刷版租约，作为其租约的基础。该些印刷板租约载有十分基本和典型的租赁条款，但未必能够满足个别实际情况。如双方选择自己行事，便应特别留意签订租约时必须跟从形式和程序，特别是有关加盖印花及在土地注册处注册租赁文件的要求。 Q1. 倘若市区重建局的重建计划或强制售卖令涉及规管租赁处所，会如何处理这些租赁？ 业主可否基于相信短期内该物业涉及重建计划或强制售卖，而单方面提早终止该等规管租赁？ Q1. 倘若市区重建局的重建计划或强制售卖令涉及规管租赁处所，会如何处理这些租赁？ 业主可否基于相信短期内该物业涉及重建计划或强制售卖，而单方面提早终止该等规管租赁？ 提早终止规管租约 除非租客违反《业主与租客(综合)条例》(第7章)附表7所列出的隐含强制性条款，否则不可以规管租赁到期前提早终止。即使有关租赁在指明的条文以外订有任何没收租赁权的条件，亦属作废及无效。业主单纯“相信”有关单位将被市区重建局纳入重建计划或涉及强制售卖，并不足以成为提早终止规管租约或不向租客提供次期

租赁的充分理由。如果有关物业确实被纳入市区重建计划或被强制售卖，物业的业权会按法例转移，租客亦会按法定程序得到赔偿或安置并迁出单位。市区重建局（市建局）是根据《市区重建局条例》（第563章）成立的法定机构，透过进行、鼓励、推广及促进本港市区更新，应对市区老化问题，并改善旧区居民生活环境。在下述收地计划时，政府会在宪报刊登收地公告和进

冻结人口登记。该公告的一份副本会在受影响物业或其附近张贴，并尽可能寄交有关注册业主。在一般情况下，政府给予的通知期为在受影响物业或其附近张贴公告当日起计的三个月。公告所载的限期届满后，受影响物业的业权即归政府所有。自归日期起，有关人士享有的一法权及权益亦于该日终止。此后，前业主得向其租户或物业占用人收取租或任何费用。

合资格人士将获发补偿或特惠津贴。在适当情况下，住宅占用人（前租户）亦可能获得安置。为计算补偿和津贴额，以及确定何人符合资格领取该等款项或获得安置，政府会在刊宪当日，委托市建局派员到尚未成功收购的物业单位进行登记调查，以确定各住户所占用的面积及搜集资料。倘若双方最终未能就补偿建议达成协议，其个案将可转交土地审裁处裁决。至于合资格的住宅占用人，无论他们接受现金补偿或安置建议，均需办理有关手续，以领取搬迁津贴／特惠补偿，或参与配屋的安排。强制售卖 为了鼓励重建破旧大厦，《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第545章）于1999年6月7日生效。条例旨在容许在地段拥有一定业权份数的大业主向土地审裁处提出申请，要求土地审裁处为重建该地段而作出命令，强制售卖该地段。

当作出强制售卖令时，土地审裁处可命令对被终止

租约的租客作出赔偿。土地审裁处可作出指示，订明：

购买者成为拥有人当日起，租约即当作已在该日终止；及 购买者成为拥有人当日后的 6 个月届满后，租客才须交回物业在空置情况下的管有。

土地审裁处在裁定赔偿款额时可考虑下列情况：租客的申述；及

租客所获得的利益（租客在购买者成为地段拥有人6个月后才须交出物业在空置情况下的管有）。

租契包括口头或书面协议。如土地审裁处在售卖令中指明须对租客作出赔偿，在售卖有关地段后，每名前拥有人须负责向其「前租客」作出赔偿。受托人将从出售所得款项中扣除土地审裁处指定的补偿金额，然后再将剩余金额发放给业主。4. 我以三年租期租用一物业。结果，我在装修和购买适合物业尺寸和布局的家具上花了相当多的钱。然而，业主依赖中断租期条款，在第二年开始时向我发出迁出通知书。与此同时，业主威胁我，如果我想留下来，我必须在剩余的租期内支付额外的租金，否则我必须自费将物业恢复原状。这是否公平？我可以向业主申索赔偿吗？4. 我以三年租期租用一物业。结果，我在装修和购买适合物业尺寸和布局的家具上花了相当多的钱。然而，业主依赖中断租期条款，在第二年开始时向我发出迁出通知书。与此同时，业主威胁我，如果我想留下来，我必须在剩余的租期内支付额外的租金，否则我必须自费将物业恢复原状。这是否公平？我可以向业主申索赔偿吗？假设业主在租约规定的正确时间（即一年固定租期后）正确地援引了中断租期条款，业主则没有违约。无论你有何值得同情，法庭都可能会对终止租约的中断租期条款给予承认，并且不会给予租客赔偿。因为各方可以根据他们在商业基础上的讨价还价能力而自由商议条款，所以业主是否通过增加租金给你施加压力可能没有关系。虽然中断租期条款确实赋予了灵活性，但租客应考虑包含中断租期条款对他/她的利益是否真正合适。还必须指出的是，如果整个租期内没有租住权保证，租客应该谨慎对待是否值得为翻新物业承担任何开支。交收标准的问题将在下面进一步讨论。2. 承上题（1），业主可以对饲养狗只的租客采取甚么行动？2. 承上题

（1），业主可以对饲养狗只的租客采取甚么行动？一份草拟得够理想的租约通常会包含条款要求租客须遵守及依从所有大厦公契中的条款，并须向业主赔偿因不遵从大厦公契所招致的损失。

另外，住宅处所租赁一般含有明订承诺或按香港法例第7章《业主与租客（综合）条例》第117(3)

条包含隐含承诺，租客不得对任何其他住户造成不必要的烦扰、不便或骚扰。除非租约中另有订明，业主应有权运用没收租赁权提早终止租约。不过在这样做之前，业主必须根据香港法例第219章《物业转易及财产条例》第58条规定，事先向租客送达书面通知，指明某被投诉的违反事项及要求租客就违反事项作出补救。若租客在合理时间内没有就违反事项作出补救，业主方可行使没收租赁权。

修订日期：2022年，10月，18日 1. 如果我对受托的地产代理感到不满，可向谁投诉？1.

如果我对受托的地产代理感到不满，可向谁投诉？你可致电热线 2111 2777，或透过书面、电邮

或亲自前往地产代理监管局投诉。你可浏览地产代理监管局的网页，以了解更多信息。J)

每项规管租赁隐含的强制性条款 J) 每项规管租赁隐含的强制性条款 根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部，强制性条款须隐含地纳入每项规管租赁内。强制性条款对业主及租客均具约束力。业主和租客可协商于租赁协议加入其他规定或条文，但倘若这些其他规定或条文与强制性条款有所抵触或不一致的情况，即以强制性条款为准。业主的义务（1）保养和维修 业主须保养及维修仅供处所使用的排水渠或污水渠、喉管及电线，及处所的窗户。此外，业主须维修其在处所内提供的固定附着物及装置（例如在租约内注明的冷气机），并保持它们正常运作。

业主在收到租客通知，要求维修上述项目后，须在切实可行的范围内，尽快进行维修

如业主没有履行上述义务，租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止有关租赁。（2）

将租赁协议加盖印花 业主在收到经租客签署的属规管租赁的租赁协议（包括为次期租赁业主与租客

签订的AR2表格)后,须安排将该租赁协议根据《印花税法例》(第117章)加盖印花;及在30日内,将经双方签署并加盖印花的该租赁协议对应本,交回租客。

就有关租赁协议征收的印花税,须由业主单独承担。如业主没有交回加盖印花的租赁协议对应本,租客可将租金扣起,暂不缴付,直至业主交回该对应本为止。租客的义务

租客须在到期日或之前,向业主缴付租金。租客不得经常在租金到期缴付时不予缴付。租客未经业主事先书面同意,不得对处所作出结构上的改动,或准许或容受他人对处所作出上述改动。

租客不得将处所用作不道德或非法用途,或准许或容受他人将处所用作上述用途。租客不得在处所作出会对业主或其他人造成不必要的烦扰、不便或骚扰的事情,或准许或容受他人在处所作出上述事情。租客不得将整个处所转让或分租予另一人,或以其他方式放弃对整个处所的管有。

租客未经业主事先书面同意,不得将部分处所分租予另一人。如租客未能在到期日后的15日内向业主缴付租金,或违反以上其他相关条文的任何一项,业主可强制执行重收权或没收租赁权。A)

概述 A) 概述 租金是业主从租赁安排中所得的金钱回报。租客受租约约束必须就使用出租物业向业主缴交租金。或许令人有点惊讶,租金并非一份有效租约必须具备的条款。

租金在大部份情况下以金钱为单位,但在双方同意下也可以包含货品或服务。要缴付租金的款额视乎租约的条款而定。租金金额必须明确或可以肯定地计算出来;否则便有可能因欠缺确定性而告无效。5. 怎样为之「结构性改动」?租客有权对物业进行结构性改动吗? 5.

怎样为之「结构性改动」?租客有权对物业进行结构性改动吗?

「结构性改动」是指改动或干扰大厦的外貌、结构或框架,足以影响大厦结构的完整性。

租约的条款通常禁止租客对出租物业作出结构性改建或改动。于2002年12月27

日或以后订立的住宅处所租赁,根据香港法例第7章《业主与租客(综合)条例》第117(3)条包含隐含承诺租客在未经业主事先书面同意,不得对相关处所作出或容受或准许作出结构上的改动。

此外,大厦公契也极有可能禁止业主及占用人对大厦作出结构性改动。在开始进行结构性建筑工程之前,必须先向相关政府部门取得必要的许可,包括香港法例第123章《建筑物条例》中的许可。

如有疑问,租客在开始进行任何有可能涉及结构性改建或改动的工程之前,应事先通知业主并取得业主的同意,以书面方式为佳。1. 香港法律是否适用于海外物业的租赁? 1.

香港法律是否适用于海外物业的租赁? 除相关海外物业位处的司法管辖权另有法律规定外,适用的法律主要取决于租赁协议中所载的明订条款。在双方没有明订或隐含协议的情况下,香港法院一般会视与合约最有密切和实际联系的为适用法律。由于相关物业位处香港以外,这强烈显示当地的法律适用于其租赁。Q1.

上级业主没收上级租赁,致令受规管的分租租赁在到期前终止,受影响的分租客可寻求甚么济助?

Q1.

上级业主没收上级租赁,致令受规管的分租租赁在到期前终止,受影响的分租客可寻求甚么济助?

若业主正确行使其权力去没收原租赁,其效果可能会终止所有于该租赁之下产生的分租合约。若业主没收上级租赁,分租客可尝试根据《物业转易及财产条例》(第219章)第58(4)条,向原讼法庭申请就分租客占用的分间单位部份作出「宽免」,要求发出「归属令」,按法庭施加的条件(例如缴交租金)将主租契的剩余租期(或任何较短期限)给予分租客(参看「分租」)。若租客未能取得「归属令」而需要迁出,分租客亦可向授予该分租租赁的下级业主提出诉讼,因对方违反分租租约而申索济助。1. 是否必须有律师代表,方可订立租约? 1. 是否必须有律师代表,方可订立租约? 订立合约的各方有权选择是否聘用律师。事实上,就租务事项来说,很多人在签署一些标准租约时,不但没有获取法律意见,甚至没有细阅其内容。根据具体情况,有些人也可以在地产代理的协助下,用他所提供标准格式的租约来记录双方同意的条款,并包括他们希望增加的任何附加条款。

由香港大学法律系讲师和学生的团队所起草的住宅租约范本现已在小区法网上发布。

请参阅「住宅租约不求人:电子数据册」以供参考。律师在草拟或细阅书面租约时,必定会从法律角度着眼,并以其客户的利益为依归。拥有律师代表的一方之利益,自然会得到较佳保障。律师草拟的租约,大都能发现更多可能引起争议的事项,所以比一般标准租约涵盖更广。立约方如能在正式签订租约前认清并处理这些问题,日后出现纠纷的可能性便可大为减低。商业或工业租赁的一方更常有律师代表以照顾他的特定需要和利益,于以下情况尤其常见:当双方都是法人团体(例如公司),业主可能需要自然人为租客作担保人以确保适当履行租约所规定的责任。3.

我的租客因轻微漏水问题或不洁/干扰而拒绝支付或扣除了几个月的租金。

他/她可以这样做吗?这是在追讨欠租/没收租赁权的案件中有效的辩护理由吗? 3.

我的租客因轻微漏水问题或不洁/干扰而拒绝支付或扣除了几个月的租金。

他/她可以这样做吗?这是在追讨欠租/没收租赁权的案件中有效的辩护理由吗? 简而言之,问题一般取决于业主履行责任(如有协议的话,例如维修或让租客安宁地管物业)是否租客支付租金的先决条件及/或租赁协议是否明确允许租客以任何理由「扣除」任何应付的租金。在大多数情况下,并且在租赁协议下没有任何特别条款的情况下,租客支付租金的责任独立于业主履行其他责任。简单地说,即使租客的指控似乎是真的,「租金」也不可能「扣除」或「抵销」。这就是说,租客对物业的标准/质量/状况的投诉不太可能构成对不付租金的合理辩护理由。如上所述,单独不支付

租金可使业主可行使其追讨欠租/甚至没收租赁的权利，（受限于租客可行使的没收租赁权的济助）。以上只是对一般法律观点的初步分析，以及这些原则是否适用于所有案件，将视乎租赁协议的条款和具体的情况。如果您遇到此类问题，绝对建议您向专业法律人士寻求帮助。1.

如果业主没有履行其维修责任，租客可否扣起一部份租金？1. 如果业主没有履行其维修责任，租客可否扣起一部份租金？简短的答案是「不可以」。过往案例中确立，除非有明订协议相反订明，租客缴交租金的承诺是独立于租约中其他的承诺或责任，包括业主一方有否履行其维修责任。1.

我有意出租单位。地产代理可以为我提供甚么服务？1.

我有意出租单位。地产代理可以为我提供甚么服务？地产代理的职责包括：（1）代业主推销物业；（2）为业主取得关于物业的资料；（3）安排租客视察物业；（4）进行商议，并向业主提交所有关于物业的要约；及（5）协助业主与租客订立具约束力的租契。Q2.

业主故意不履行租客占用所需的合理保养维修责任，以期赶走租客。业主是否有违反《业主与租客（综合）条例》第IVA部？Q2. 业主故意不履行租客占用所需的合理保养维修责任，以期赶走租客。业主是否有违反《业主与租客（综合）条例》第IVA部？条例订明，处所某些基本设施的保养和维修属业主的强制性责任，不予履行或被入禀追讨维修费用，更甚者若以此作为赶走租客的手段，可能干犯条例订明的侵扰罪行。维修及保养的强制性责任 根据条例第IVA部，业主须保养和维修仅供处所使用的排水渠或污水渠、喉管及电线；及处所的窗户。此外，业主亦须保持其在处所内提供的固定附着物及装置正常运作。业主在收到租客通知要求维修上述项目后，须尽快进行维修。如业主没有履行上述义务，租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止有关租赁。然而，可提早退租的规定是为租客的权利，租客亦可继续占用单位而不退租。民事诉讼 或者，租客在可行的情况下可先进行维修，然后向业主追讨有关维修费用。如有需要，租客可诉诸法律行动（例如小额钱债审裁处处理不超过港币75,000元的申索）。除了条例附表7第5条规定一些关于保养及维修的强制性条款以外，业主和租客可以自由议定适当的条款。如业主和租客就保养及维修事宜出现争议而不能自行解决，任何一方均可透过法律程序来处理有关事宜。第5条规定一些关于保养及维修的强制性条款以外，业主和租客可以自由议定适当的条款。如业主和租客就保养及维修事宜出现争议而不能自行解决，任何一方均可透过法律程序来处理有关事宜。侵扰罪行 然而更值得注意的是，不提供为占用该分间单位而合理所需的服务，有可能触犯条例第IVA部所载的侵扰罪行。如任何人就分间单位：作出以下行为：作出任何刻意打扰租客或其住户成员的安宁或舒适生活的作为；或经常截停或不提供为占用该分间单位作住宅而合理所需的服务；及知道或有合理理由相信，该行为相当可能致使该租客：放弃占用该分间单位；或

不就该分间单位而行使任何权利或追索任何补救，该人即属犯罪，首次定罪可处罚款\$500,000及监禁12个月，第二次或其后再被定罪，可处罚款\$1,000,000及监禁3年(参阅第120AAZ0条)。1.

我打算卖掉最近升了值的出租物业，怎样才可以解除我在有关租赁内的责任？1.

我打算卖掉最近升了值的出租物业，怎样才可以解除我在有关租赁内的责任？业主应清楚通知其地产代理、律师及准买家，该物业乃在不抵触现有租赁的情况下出售。业主的代表律师会在业主和准买家将要签订的买卖协议内，加入合适的条款，以确保解除业主在有关租赁下的责任。典型的条款包括：声明业主已完全披露有关租赁的详情，保留业主向租客追讨有关买卖成交前欠租的权利，豁免业主在买卖成交后因该租赁而引起的责任等。业主亦应就有关买卖通知租客，并与租客达成处理按金的协议。单是在租约期满后把按金交予新的物业拥有人不足以解除业主归还按金的责任。当物业交易完成时，业主应确保新的物业拥有人承诺就租客作出任何关于按金的申索作出补偿（即业主可不受租客将来就按金作出申索的影响）。业主也可以把按金退还给租客，并要求租客另缴按金予新的物业拥有人。3.

如果地产代理和业主在订定租约前没有向租客提及饲养宠物的限制，租客有责任履行上题（1）及（2）所述的补救措施吗？3.

如果地产代理和业主在订定租约前没有向租客提及饲养宠物的限制，租客有责任履行上题（1）及（2）所述的补救措施吗？一般来说，大厦公契所包含的条款对租客具有法律约束力，无论地产代理或业主是否有特别提醒租客有关大厦公契的内容。

因此，大厦业主立案法团及管理公司有权就不遵从大厦公契对租客采取上述执行行动。

建议准租客订立具约束力的租约前应先查看大厦公契内容及（如有需要）作适当的查询，以了解大厦公契是否具有任何特别限制。至于租客是否有权向地产代理或业主新索赔偿或提出提早解除租约，便要视乎租客是否因失实陈述而订定相关租约。修订日期：2022年，10月，18日 2. 在租用单位前，我发现地产代理曾向我提供有关该单位的虚假或误导性信息。我可否终止租约，并向该地产代理（或其雇主）申索赔偿吗？2. 在租用单位前，我发现地产代理曾向我提供有关该单位的虚假或误导性信息。我可否终止租约，并向该地产代理（或其雇主）申索赔偿吗？租客一般不能藉此终止租约，除非可以证明业主指示或授权地产代理商提供相关虚假或误导性信息予租客。另外，租约中的完整协议条款可能限制或排除租客凭业主在立约前的失实陈述而提出终止租约的权利。若能在民事标准下证明租客是在地产代理提供的虚假或误导性信息诱使下才订立相关租约，地产代理则有可能因失实陈述或疏忽而须负上责任。若地产代理的不当行为与

其受雇工作有密切联系，雇主亦有可能要为此负上转承责任。 K) 次期租赁要约 K) 次期租赁要约 首期租赁的业主须就规管租赁在要约期内作出次期租赁要约。 分间单位首期租赁的业主须在要约期内，采用表格AR1（将于2023年10月起提供），就该分间单位的有关规管周期中的次期租赁，向租客作出次期租赁要约，并将该要约送达租客。业主须在表格AR1内说明就次期租赁所建议的租金款额，及签署该表格。「要约期」指紧接拟达成的次期租赁开始的公历月前的第2个公历月的期间。例子：假设次期租赁于2024年1月内的任何一日开始，有关的要约期则为2023年11月的整个月份。如租客接受次期租赁要约，租客须签署由业主送达并载有该要约的表格AR1，并在首期租赁届满前将它送达业主。如租客在首期租赁届满前，没有通知业主有关次期租赁要约已为租客接受，则租客须视为已拒绝接受该次期租赁要约。业主或租客毋须将表格AR1递交估价署。如分间单位首期租赁的业主没有在要约期内将次期租赁要约送达租客，业主须视为在要约期届满时已向租客作出次期租赁要约，而除非租客在首期租赁届满之时或之前已向业主交回分间单位，否则租客须视为已接受该次期租赁要约及在首期租赁届满时，获授予次期租赁。在此情况下，次期租赁的续期租金，须是租客在首期租赁中最后应缴付的租金款额，或如次期租赁租金相应的管制百分比是负数，则次期租赁的续期租金须按该百分比下调。如现正是要约期，而租客仍未收到业主的次期租赁要约，租客可以考虑联络业主，以了解他/她是否已发出表格AR1，而表格在递送过程中被丢失等。 C) 分摊租金 C) 分摊租金

分摊租金的议题有可能在以下情况出现：（1）当相关租约在租期期间中断；或（2）

当出租物业的拥有权有所变更。根据香港法例第18章《分摊条例》第3

条，除了预先缴付的租金外，租金收入逐日累算并据此按时间长短可予分摊。当租约生效期间物业的业权有所变更时，要缴付的租金在正常情况下分别由旧业主和新业主按比例摊分。实务上，旧业主一般会收取整个月的租金，再在物业成交时与新业主分摊租金。6. 我是工业单位的租客。我和业主在签订租约时的共识是我会租用该物业做住宅用途。业主后来将我逐出该物业。我可以透过法律程序执行有关租约及追讨补偿吗？6. 我是工业单位的租客。我和业主在签订租约时的共识是我会租用该物业做住宅用途。业主后来将我逐出该物业。我可以透过法律程序执行有关租约及追讨补偿吗？订立这样的租赁安排并不明智而且风险很大，尤其是对租客而言。假定租约中订明相关物业只可作工业用途。不难想象当争议出现时，业主会有很大诱因否认曾经存在声称准许物业用作住宅用途的共识。如果在证据上租客未能证明双方确实有这样的共识，那么租客而非业主表面看来就是违反租约用途限制的一方，而当然难以取得任何补偿。即使租客能够确立起初跟业主有上述共识，也令人十分怀疑究竟法院会否强制执行有违物业用途限制的租赁协议。另外，业主和租客准许单位用作非工业用途，其实极有可能已违反大厦公契。当大厦管理公司、业主立案法团（如有）或其他大厦业主采取的法律行动时，双方都有可能要承担责任。

A) 《业主与租客（综合）条例》第IVA部的目标及适用范围

A) 《业主与租客（综合）条例》第IVA部的目标及适用范围 a. 目标 《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部于2022年1月22日起生效，旨在规管分间单位（即一般俗称的「劏房」）租赁。

条例的主要规定包括：分间单位租赁的规管周期，须由该分间单位的连续两项规管租赁所组成，每项规管租赁的租期为两年；分间单位首期租赁的租客，就该分间单位有权获授予有关规管周期中的次期租赁，从而享有四年的租住权保障；在规管租赁的租期内，租金不得上调；规管周期中次期租赁的租金加幅，不得高于差饷物业估价署（估价署）就所有类别私人住宅物业编制和公布的全港性租金指数在相关期间的百分率变动，上限为百分之十；规管租赁的业主，向租客滥收杂费或指明公用设施及服务（包括水、电）收费的付还，即属犯罪；及业主须在规管租赁的租期开始后60日内，向估价署提交租赁通知书（表格AR2）；如没有合理辩解而未有遵从有关规定，即属犯罪。 b.

适用范围 租赁如符合以下所有条件，即属条例第IVA部所指的「规管租赁」：

租赁在2022年1月22日当日或之后开始；租赁属住宅租赁；租赁中的处所属分间单位；

租客是自然人；租赁的目的是作为租客本身的住宅；及

租赁并非条例附表6指明的租赁，即租赁并非获豁免租赁。涵盖处所 「分间单位」（即一般俗称的「劏房」）指组成建筑物单位一部分的处所。只要该分间单位所在处所的图则，为屋宇署核准，无论其内部建构物是否符合建筑物条例，其租赁均纳入管制。一般而言，条例规管范围涵盖住宅、工业和商业大厦的分间单位，以及不同类型的用作居住的分间单位（包括木板隔间房、床位、太空舱、阁楼、笼屋、顶楼加盖屋和平台屋等）。不涵盖处所 条例规管的范围不会涵盖没有获批准建筑图则的建筑物。在没有获批准的建筑图则的情况下，当局不可能划定「单位」的界线，因此无法确定有关租赁的处所是否属分间单位。据此，条例并不涵盖以下处所的租赁：

在私人土地或政府土地上兴建的非法构筑物（例如寮屋）的住宅租赁，不论它们是否被容忍；

在「新界豁免管制屋宇」的住宅租赁。构筑物的合法性 条例并非将在工商大厦或临时构筑物内的非法分间单位「合法化」。对分间单位实施租务管制并不会影响相关政府部门按照现行法例采取的执法行动，特别是在建筑物安全和消防安全方面。拥有人未必能以规管租赁作为合理辩解而不遵从有关政府部门在行使相关法律赋予的权力时所发出的法定命令、强制执行契约条款及其他强制执行的通知书。如规管租赁中的分间单位被法定命令要求拆卸，相关人士有责任履行该法定命令。 o)

在租客去世时其权益转移予家庭成员 o) 在租客去世时其权益转移予家庭成员 如租客在租期内去世

，租客根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部，有权在其在生时享有的规管租赁之下已存在的利益及保障，在该租客去世后，可由在该租客去世时与其在该分间单位同住的家庭成员取得。就任何人而言，「家庭成员」指： 该人的配偶； 该人的父母； 该人的成年子女； 该人的祖父母或外祖父母；或 该人的成年孙或成年外孙。 子女包括非婚生子女、继子女及循法律认可方式领养子女，而父母、孙、外孙及祖父母、外祖父母均须据此解释。 租客的家庭成员中，只有一人可取得规管租赁的权益。如在有关期间有两名或以上的家庭成员与原租客同住，而他们未能取得共识应由该人取得该等权益，须交土地审裁处，根据公平和公正的原则裁定。 无论遗嘱或无遗嘱继承法如何指定，租客的指明权益，不可由租客的代理或任何上述家庭成员以外的人士取得。

2. 听说有人冒称物业拥有人出租物业，但当准租客交付按金及租金上期后，该「业主」便消失无踪。假如我有意租用物业，我怎能确定那位「业主」是该物业的真正拥有人？ 2. 听说有人冒称物业拥有人出租物业，但当准租客交付按金及租金上期后，该「业主」便消失无踪。假如我有意租用物业，我怎能确定那位「业主」是该物业的真正拥有人？ 土地注册处向公众提供「土地查册」服务。任何人士均可在土地注册处查阅在香港之物业的拥有权资料。准租客应在签立租约前进行有关查册以验证业主（或他/她的代表）的身份。 假如准租客乃经由地产代理介绍租用物业，或已委托律师行处理相关文件，该代理或律师行则有责任进行有关查册，以保障其客户的利益。 为了最有效地保障准租客的利益，在订立任何租约之前，准租客应要求业主让其在地产代理面前进入及查看出租单位。 1. 为何必须确定物业的主要用途，例如「住宅」或「非住宅」用途，以及如何确定？ 1. 为何必须确定物业的主要用途，例如「住宅」或「非住宅」用途，以及如何确定？ 租约可能会包含一项条款，指明出租物业只能用作住宅或非住宅用途（或作法律/规例允许的用途）。租客把住宅物业用作商铺可能违反该条款。 为了支持拟提出之申索，业主应先取得违约的证据/证明（例如拍摄照片），方可采取进一步行动。有时可能很难从物业管理处获取证据（例如闭路电视记录）或要求管理员/邻居在法庭上提供证据。 就物业是否用作住宅或非住宅的问题或争议，业主或租客均可要求差饷物业估价署发出「处所主要用途证明书」。假若有关争议已交由法庭处理，应使用表格 TR4 作出有关申请。假若并未将有关个案呈上法庭，则应使用表格TR4D，并缴付3,850元申请费。虽然该证明书所提供的答案并非绝对不可推翻，但对法庭也有很强的参考作用。

欲知更多有关上述证明书的事宜，请联络差饷物业估价署（电话：2152 0111或2150 8229）。 业主亦可查阅政府租契（包括任何批地条件）、占用许可证（由屋宇署发出）、核准建筑图则（由屋宇署核准）及/或分区计划大纲图（由城市规划委员会审批）以核实法律准许的用途。不过，这都是技术性质的文件，如果没有专业人员的帮助，可能不易阅读和正确理解。

对于多层大厦的业主来说，业主亦可查阅大厦公契以确认单位（甚至是公用地方）的用途限制。 2. 水龙头损坏了。业主有责任作维修，但拒绝这样做。我花了 \$500 更换新的水龙头。我可否少交 \$500 租金？ 2. 水龙头损坏了。业主有责任作维修，但拒绝这样做。我花了 \$500 更换新的水龙头。我可否少交 \$500 租金？ 答案绝非简单直接。 在普通法下，租客的确可能有权将进行维修的费用与应缴的租金对冲，但若且唯若业主应负上的维修责任清晰明确，而且所涉金额合理又没有争议。 现实上，很容易就租客是否有权从租金中扣除维修费用引起争议。首先，负责进行维修的责任究竟落在业主或租客身上，抑或两者皆无责任维修并不一定清晰明确。第二，业主亦可能争议维修的程度及维修费用是否合理。

再者，租约中可能有明订字眼规定租客不可行使其权利从应缴的租金中对冲任何款额。 如果租客决定从租金中扣除数额，而其实它无权作出扣除的话，它便要承受风险因业主有可能借此行驶其权利没收物业的租赁权。

另一个方案是租客可起诉业主违反其维修承诺，并向业主追讨合理的维修费用作为赔偿。 2)

向业主提供的服务 2) 向业主提供的服务 Q3.

若分间单位业主与租客同意，可否签订为期不是2年的租约？ Q3.

若分间单位业主与租客同意，可否签订为期不是2年的租约？ 分间单位的业主或租客不可以协议达成一个租期并非2年的租赁。即使租赁拟作为一个租期并非2年的租赁，根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部，有关租期仍须视为 2年。分间单位首期租赁的租客，有权享有有关规管周期中的次期租赁，从而享有总共为期4年（首租期2年 + 次租期2年）的租住权保障。 2. 我的业主通知我，已把我所租用的物业卖出，以后需把租金交予新业主。我可否反对？ 我根据「旧有」租赁所有的权利会否得到保障？ 2. 我的业主通知我，已把我所租用的物业卖出，以后需把租金交予新业主。我可否反对？ 我根据「旧有」租赁所有的权利会否得到保障？ 作为物业的拥有人，业主有权把物业出售。假如该物业存有租赁，则应在不抵触现有租赁的情况下出售。也就是说，新业主有人知悉该租赁的存在，也接受就该租赁向租客收取租金。新旧业主签订的买卖协议也应该说明，新业主将从业主继承所有与该租赁有关的权利和责任。因此，对新业主而言，租客根据原有租赁所有的权利和责任大致维持不变。 不过，原有业主（即旧业主）需特别注意有关按金的问题。根据英国枢密院（即一九九七年七月一日前香港法制中的最高上诉法庭）在一九八六年所作的一项判决，业主就归还按金所作的承诺，乃属个人承诺，所以只对该业主（即旧业主）有效，对新的物业拥有人并无约束力。所以，除非立约各方早有安排或协议，否则新业主可能毋须就租客缴交予的按金负上责任

。因此租客应确保按金从旧业主归还后交到新业主手上。 E) 会影响租赁的权益 E) 会影响租赁的权益 有别于土地买卖的交易，确实较少准租客会在订立租赁协议之前深究业主在出租单位的业权。不过，租客的利益和权益确会受涉及同一土地或物业的其他权益或轇轕所影响。例子包括：（1）根据香港法例第128章《土地注册条例》可予注册的文书 影响土地的文书（如：现有超过3年期的租契）若已根据香港法例第128章《土地注册条例》妥为注册，其优先次序会按各自注册日期的先后而订，一般对其后的土地权益具有约束力。即使是可予注册但未注册的影响土地的文书，仍有可能较租约有优先次序，原因是租客并非该条例中第 3(2) 条中所指的就同一物业付出有价值代价的其后真诚买方。（2）物业实际拥有人的权益 有些情况下，注册业主其实只是以法律推定信托或归复信托形式替实际拥有人持有物业。有时候并不容易从文件中知悉物业的实际业权谁属。例如，在购买物业时，X和Y有共同意图或协议虽该物业由X单名持有，但X和Y二人均享有实际业权，而且二人都有份支付楼价，则X和Y二人均可能是该物业的实际拥有人。

实际拥有人有可能并不同意出租物业，甚至会阻挠租客占用物业。实际拥有人亦有权收取租金。（3）物业占用人的权益 如果同一单位有生效中的租约，现有租客在该物业拥有权益。新租客可能未能在预计租约的起租日进入或开始占用该物业。（4）由建筑事务监督或其他政府部门发出的命令或告示 这些文件倾向显示该物业甚至整栋大厦处于不安全或危险的状况，不适宜居住或占用。要更好保障自身的权益，建议准租客可进行土地查册以了解涉及相关物业已注册的文书或轇轕。准租客亦应在可行的情况下，在订定租赁协议之前安排实地视察该物业。 5) 不当行为 5) 不当行为 L) 滥收费用 L) 滥收费用 《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部禁止业主向租客，收取许可项目以外的收费或滥收水、电等指明公用设施收费。禁止征收未经可收费 如业主要求租客就有关租赁支付不属以下种类的款项，或就有关租赁以其他方式从租客收取不属以下种类的款项，即属犯罪： 租金；租金按金； 付还根据该租赁规定租客应缴付的任何指明公用设施及服务收费； 因租客违反该租赁引致的损害赔偿。 禁止滥收指明公用设施及服务费用 条例IVA部列明，公用设施及服务是指水、电、煤气或石油气及通讯服务。如租客，就该分间单位的任何指明公用设施及服务而承担的收费，不获有关当局或服务提供商发出独立缴费单，则业主可求租客缴付有关收费的付还或以其他方式从租客收取有关收费的付还，作为租金以外的独立付款。然而，收取有关费用时，业主若不依从以下各点，即属犯罪： 业主是涵盖有关收费的各缴费单上指名的支付人； 当业主要求付款时，业主有向租客出示该等缴费单副本；及 业主已向租客提供书面账目，显示：该等缴费单的款额（缴费款额），如何就该等缴费单关涉的处所的不同组成部分（其中有关分间单位属一部分）分摊；及 各经分摊款额的总和，不超过缴费款额。 业主如要求租客缴付分间单位的任何指明公用设施及服务的收费的付还，或以其他方式从租客收取该等收费的付还，而所涉款项超过在向租客提供的账目中就有关分间单位显示的经分摊款额，该业主即属犯罪。 罚则 干犯以上所订罪行的人，如属首次定罪，可处第3级罚款（现时为港币\$10,000）；如属第二次或其后再被定罪，可处第4级罚款（现时为港币\$25,000）。若该人已从租客收取有关款项，裁判官还可命令该人向租客付还该人有权收取或准许收取以外的款额。 就以上罪行，被检控的人不得以该人错误相信本身有权或获准许收取有关款额，作为免责辩护。 水务设施规例 因应通过的《2021年水务设施（水务设施规例）（修订）条例》，经修订后的《水务设施规例》第47条规定水务署的注册用户（通常为业主）就供水方面只可向其处所的占用人（通常为租客）收回缴交给水务署的水费。有关修订加强保障分间单位租客免被滥收水费，并已经生效。若业主向其租客收取的费用超过此金额，即属违法。违规者一经定罪，最高可处罚款港币10,000元。 水务署鼓励市民就不良业主向分间单位租客滥收水费作出举报，并已在客户服务热线2824 5000提供有关选项。同时，水务署会继续主动巡查怀疑的分间单位，调查有否滥收水费的情况，若有足够证据可提出检控。 水务署网页为分间单位的业主和租客提供有关避免滥收水费的实用信息。 D) 缴付租金 D) 缴付租金 租客一方其中一项最重要的责任是在到期日准时向业主缴交租金。于 2002 年 12 月 27 日或以后订立的住宅处所租赁，根据香港法例第7章《业主与租客(综合)条例》第 117(3) 条包含隐含承诺租客须在到期日即缴交租金，同时亦有隐含条件假若有租金没有在到期日的 15天内缴交以致违反该承诺即业主可没收租赁权。 租金在何时缴交正常情况下在租约中会有所订明。通常租金要在租约期第一天预先缴交。如果没有明订协议的话，租金一般累算直至每个租约期最后缴交。 3. 旧业主跟租客签订的租约中包含续租权条款。租客打算行使该续租权，但新业主拒绝。新业主有权这样做吗？ 3. 旧业主跟租客签订的租约中包含续租权条款。租客打算行使该续租权，但新业主拒绝。新业主有权这样做吗？ 这取决于该续租权有否在土地注册处妥为注册。 书面租约中所含的续租权是根据根据香港法例第128章《土地注册条例》第3(1) 条在土地注册处可予注册的土地权益，不论该租约的租期是否超过3年。 可予注册但未注册的文书对就同一物业付出有价值代价的任何其后真诚买方在所有用意和目的上均绝对无效，无论买家是否知悉该续租权。 故此，如果含有该续租权的书面租约未在土地注册处妥为注册，则对付出有价值代价的

其后真诚买家没有约束力。相反，若该租约已被注册，续租权便享有优先次序，如果租客选择行使续租权，新业主就不可拒绝。B) 获条例豁除的租赁 B) 获条例豁除的租赁 《业主与租客（综合）条例》（第7章）附表6指明的租赁获豁除而不属租赁规管的适用范围，有关租赁包括：租赁的业主是雇主，而租客是按照其受雇条款及条件管有处所的雇员，且该等条款及条件规定，租客在不再受雇时须搬离该处所；符合以下说明的租赁：并非分租租赁；租赁中的处所在有关建筑物的最近期建筑图则（即于占用许可证就该建筑物发出之日，建筑事务监督根据《建筑物条例》（第123章）批准的最近期的建筑图则）中，被划定为该建筑物单位内的睡房；及

其业主是自然人及在租赁开始时在该单位内居住；

属在香港房屋协会的「未补价资助出售房屋一出租计划」下的处所的租赁。

从以下机构取得而持有的租赁：政府；香港房屋委员会；香港房屋协会；

香港平民屋宇有限公司；或 市区重建局（或其任何全资附属公司）；

从社会服务机构取得而持有的租赁。

在法例生效日（即2022年1月22日）已于该处所存在的固定租期租赁；

如有关租赁出租的处所符合上述任何一项，就不受条例第IVA部所规管。Q1. 如业主在规管租赁租期内去世，而其分间单位亦已透过遗嘱转移至其他人或法团体，租客是否仍可继续享有该租赁的利益及保障？Q1. 如业主在规管租赁租期内去世，而其分间单位亦已透过遗嘱转移至其他人或法团体，租客是否仍可继续享有该租赁的利益及保障？如果原业主在租赁期内去世，而单位已通过其遗嘱遗赠予其他人或法人团体，则该其他人或法人团体作为原业主的继承人依然受租赁条款的约束。租客不需要仅因原业主过世而离开房产。2. 我的租客把租给他的住宅物业用作商业用途（用作办公室）。此等行为会否影响我作为业主的权益或使我负上任何责任？假若租客在物业内进行刑事性的活动，我可能会面对甚么问题？2. 我的租客把租给他的住宅物业用作商业用途（用作办公室）。此等行为会否影响我作为业主的权益或使我负上任何责任？假若租客在物业内进行刑事性的活动，我可能会面对甚么问题？

物业若被用作未经许可的用途，可能为其拥有人（即业主）带来麻烦及/或法律责任，包括：-

违反政府租契 香港所有的土地（除现今圣若翰座堂所座落的一块土地外）均为香港政府所拥有，而地主只是向政府租用土地。一般大厦单位的拥有人其实只是（政府的）租客及拥有该大厦所座落土地的业权的共有人。政府把土地租给一位「拥有人」的时候，当然会签立契约。这份契约一般称为政府租契，内里包括对「拥有人」及其所有权继承人的各种限制。其中一项常见的限制就是「拥有人」必须遵守政府租契所载的土地使用规限。假若有人违反有关限制，例如在指定为住宅用物业内进行商业活动，政府即有权重收该物业，并收回该物业的占有权。虽然政府极少采用此等较为极端的措施，但地政总署可要求「拥有人」申请临时豁免及缴付豁免费，以换取政府暂时宽免其重新进入有关物业的权利。虽然这种极端措施很少使用，但若占用人公然无视警告而继续违规，在严重的情况下，地政总署会毫不犹豫地重收该物业。政府有权根据《政府土地权（重收及转归补救）条例》（第126章），在土地注册处登记政府重收土地文据注册摘要。一经注册，该土地会被视为已经由政府重收，业主立即停止成为该土地的拥有人。在这种情况下，根据上述条例第8条，前业主只可向行政长官申请救济（如果承认已发生违规行为），或在发生争议时向原讼法庭提出申请。

违反大厦公契 大厦公契乃一份对一幢楼宇内所有单位的拥有人均具有约束力的协议。基本上，它列出与管理该大厦有关的规条。标准的大厦公契都会列明，单位拥有人必须遵守有关的政府租契，并只能够把物业用作已获准许的用途。单位拥有人一般也须确保租客或占用人没有违反有关条款。因此，即使租客违反政府租契及大厦公契，业主仍须就管理公司、业主立案法团（如有的话）或大厦其他单位拥有人提出的法律行动负上责任。对第三者的责任 假若住宅用物业被用作商业用途，自然也出现比预期为多的访客。访客遇上与该物业有关的意外，并因而对业主作出申索的风险也会相应增加。妥善草拟的租约可能会列明，租客若违反该文件的条款，则须就因之而起所有对业主的申索及责任作出补偿。但若业主面对一份拟得不好的租约，可能发觉其并未就有关责任作出清楚阐释。在这种情况下，业主或许会因由其占用人于物业内的未经授权的使用或事故而卷入完全未有预计的诉讼纠纷。刑事责任 假若租客仅是把物业用作未获准许的用途，业主可能面对的最坏境况也仅限于金钱损失及赔偿。但如果业主知道租客在物业内从事非法活动，例如经营赌场或卖淫场所，而不闻不问，业主可能会须负上刑责。任何非法使用物业的行为，如上所述，亦可能引致地政总署对业主执行政府租契或其他共同拥有人对业主执行公契。大部分租约都会清楚规定有关物业的用途，例如住宅、零售、工业等。假若租客违反有关条款，可能引致业主行使其没收租赁的权利。不过，业主应咨询专业法律意见，以便清楚了解业主的权利和责任，包括可能申请禁制令。例如，即使租客把住宅用物业用作家庭办公室，可能只不过把该物业的地址用作通讯地址，而所有商业活动也只不过是在电脑上进行。虽然可以说物业的使用可能包括商业元素，但这类行为根本不会损害该物业，也不会对业主有负面影响。在这种情况下，即使租客可能在技术上违反了租约的条款，业主可能不会有当然权利获得禁制令（无论是临时的还是永久的）。1. 如果租约上没有订明租约完结日期，那么租约会维持具法律约束力直至其中一方提出终止吗？订立这样的租约对租客和业主会有什么潜在风险？1. 如果租约上没有订明租约完结日期，那么租约会维持具法律约束力直至其中一方提

出终止吗？订立这样的租约对租客和业主会有什么潜在风险？ 随意租赁有可能出现的情况是当租客在业主同意下占用土地，而双方的共识是任何一方可随时通知对方立即终止租约。 随意租赁本身没有特定期限，却是一种脆弱的租赁模式。它纯粹是业主和租客之间的个人权益，在其中一方过世便会随之终结。 当随意租赁终止时，租客要在合理时间内迁离。

或许更值得业主关注的是，香港法例第347章《时效条例》第12(1)

条假定随意租赁于生效时起计1年期届满时终结。这意味着业主最多只能追讨12个月的欠租。

修订日期： 2022年，10月，18日 2.

作为业主，当我经由地产代理出租单位时，是否必须签署地产代理协议？ 2.

作为业主，当我经由地产代理出租单位时，是否必须签署地产代理协议？ 遵照香港法例第511章《地产代理条例》第45条，你作为业主在委托地产代理出租香港住宅物业前，必须签订地产代理协议（表格5）。该表格必须由你和你的地产代理签妥。 你在签署该协议前必须仔细阅读内容。如果你对协议任何部份有不明之处，你应先向地产代理作查询或咨询律师意见。地产代理应向你提供签妥的协议的正本或副本，建议你将其妥善保存作日后参考之用。 Q4. 可否向租客征收续租费？ Q4. 可否向租客征收续租费？

分间单位首期租赁的租客，有权享有有关规管周期中的次期租赁，亦即4年的租住权保障。 如业主要求租客就有关租赁支付不属以下种类的款项，或就有关租赁以其他方式从租客收取不属以下种类的款项，即属犯罪： 租金； 租金按金；

付还根据该租赁规定租客应缴付的任何指明公用设施及服务的收费；

因租客违反该租赁引致的损害赔偿。 更新规管租约的费用不在此列。因此，业主不能要求租客支付租赁续期费，不论该费用是否作为授予次期租赁的条件。 1. 续租权和中断租期条款有甚么分别？

1. 续租权和中断租期条款有甚么分别？ 续租权（亦称为「生约」）赋予租客在原有租期完结后以新的租约继续租用同一物业的权利，即是延续原有的租赁。因为续租权的关系，租客变相获得了另一个租期，业主也在某程度上得以保证能享有已协议的租金收入。由于续租权构成了法定的土地权益，所以即使原有租赁的租期不超过三年，包含续租权的有关租约亦应在土地注册处注册。 反过来说，中断租期条款赋予立约方在经过某段时间，或在发生某类事件后，终止租赁的权利。也就是说，立约方可在租期完结前终止合约。 F) 没有书面租约的租赁 F) 没有书面租约的租赁 为不超过3年而且是按市值租金并且在承租人管有时即生效的租契属例外的情况，不受香港法例第219章《物业转易及财产条例》第 3(1) 条所订明必须要有书面租赁协议才可提出法律诉讼以执行该协议。 即使是超过三年的租赁协议，若果业主和租客双方均愿意兑现各自的承诺履行租约，问题也未必会很大，因为口头租赁协议对双方而言具有法律约束力。

不过万一发生租务纠纷，双方则不可基于口头租赁协议提出法律诉讼，除非： (1)

有由双方签署的备忘录或书面形式的摘记证明该租赁协议存在；或 (2)

双方可应用部份履行的法律原则，即证明双方已依据其口头协议采取充份行动以履行承诺。 3.

地产代理是否有责任向准租客披露曾经在单位内发生的不幸事件？ 3.

地产代理是否有责任向准租客披露曾经在单位内发生的不幸事件？ 代表准租客的地产代理有责任以客户的最佳利益行事，同时不可提供虚假或误导性信息。因此，当准租客查询其地产代理单位内是否曾经有不幸事件发生，地产代理须据其所知及所掌握的资料如实作答。 Q1.

有甚么文件可证明公用设施费用被多收？ Q1. 有甚么文件可证明公用设施费用被多收？

证明水电费被多收的文件例子： 多收水电费的所有书面要求； 多收水电费的支付证明； 和

多收水电费收据。 5. 怎样计算终止租赁时的通知期？如果通知期订明为一个月，是从通知日起计算吗？还是从下一个月一日起开始计算？ 5. 怎样计算终止租赁时的通知期？如果通知期订明为一个月，是从通知日起计算吗？还是从下一个月一日起开始计算？

通知期如何计算是基于租约的条款。 如租约有指定租期而没有中断租期条款，则不论业主或租客均无权提出提早终止租约。租期会随时间流逝自动终结。双方无须作出任何通知。 如果租约含有中断租期条款准许业主或租客其中一方发出通知提早结束租约，通知日在正常情况下不会计算在通知期之内。 在每年租赁的情况，普通法原则是除非双方另有协议，否则最少半年通知便可以在一年期届满时终止租约。 至于其他定期租赁，即每周、每月或每季租赁，一般原则是除非双方另有协议，否则通知期为等同于一整个周期。 除双方表明相反意图外，解除租约通知必须是以书面形式作出并须按香港法例《物业转易及财产条例》(第219章) 第62条所订的规格及方式送达。 Q1. 业主居于处所内其中一间分间单位，出租该处所的其他分间单位，是否足以获豁免不受《业主与租客（综合）条例》第IVA部规管？ Q1. 业主居于处所内其中一间分间单位，出租该处所的其他分间单位，是否足以获豁免不受《业主与租客（综合）条例》第IVA部规管？

如租赁符合以下三项条件，可获豁免条例规管。 符合以下说明的租赁： 并非分租租赁；

其目标处所属单位内的睡房；及 其业主是自然人及在租赁开始时在该单位内居住； 针对「睡房」，附表6内第1项明确定义为「就建筑物而言，指在该建筑物单位中的处所，而在该建筑物的最近期建筑图则中，该处所是被划定为睡房。」 换句话说，是项豁免仅适用于原业主出租自住处所内原则睡房的情况。假如出租的分间单位并不是「该建筑物的最近期建筑图则中，该处所是被划定为睡

房」的房间，就算业主住在该处所的其他房间，以上的豁免并不适用。同理，如果租赁是分租租赁，是项豁免亦不适用。P) 其他法律问题 P) 其他法律问题 为租赁而分拆或分间单位已成为香港的普遍现象。如上文有关转换物业作短期租约的答问所述，分间单位通常背离建筑物的原始设计和目的。违反各种法例、规例或其他法律责任的风险可能存在，例如政府租契、建筑物规例、消防规例及/或大厦公契，这可能会引起民事或甚至刑事责任。未经许可使用物业作短期住宿用途，亦可能违反《旅馆业条例》（第349章）及/或《床位寓所条例》（第411章）。

事实上，这种限制背后的理由是显而易见的：

出租分间单位使该单位的人口密度大大超过其原来设计的承载能力，使该单位出现危险；由租客安装的间隔墙和额外配件可能会增加建筑结构的承重能力。这些配件可能会令紧急通道受阻，增加火灾中伤亡的风险；租客/分租客共享单位亦可能产生其他管理问题，包括卫生、滋扰（例如过度噪音或恶臭），储存过量易燃物品、火灾、高电力负荷、渗水、排水管淤塞、丢失邮件、空气不流通、收租、侵犯隐私和保安风险；及鉴于此类租赁带有非法性质或存有风险，针对居住于分间单位的租客或其他占用人所犯的任何违约行为，往往亦更难以行使法律权利。3. 我租住一个大厦单位，邻居每在深夜时分大唱卡拉OK，扰人清梦。我向大厦管理处投诉，得到的答复却指出：由于我只是租客而不是物业拥有人，所以大厦公契没有赋予我任何权利，因而无权作出投诉。这是否正确及我可以怎样做？3. 我租住一个大厦单位，邻居每在深夜时分大唱卡拉OK，扰人清梦。我向大厦管理处投诉，得到的答复却指出：由于我只是租客而不是物业拥有人，所以大厦公契没有赋予我任何权利，因而无权作出投诉。这是否正确及我可以怎样做？大厦公契乃一份对一幢楼宇内所有单位的拥有人均具有约束力的协议。基本上，它列出与管理该大厦有关的规条。一般的大厦公契都会说明，单位拥有人不可引起或容许他人（即包括拥有人及其租客）引起对大厦其余占用人的滋扰。技术上来说，租客并非大厦单位的拥有人而没有任何依大厦公契而得的权力的说法并不正确。事实上，法律赋予租客权利，让他享有和其他共同拥有人及其租客执行根据公契与土地有关的所有契约的利益的权利。因此，租客有权直接向法院（例如土地审裁处）控告其嘈杂的邻居以执行上述契约，就所造成的任何损害获得禁制令和赔偿。该大厦经理人亦极有可能有责任对所有业主及其租客实施公契的限制。如大厦有业主立案法团，该法团亦有法定责任执行公契下的条文。如果经理人/法团故意拒绝采取任何步骤纠正这种情况，租客可以考虑展开诉讼，迫使经理人/法团履行其职责。同样，租客亦有责任遵守公契下的限制性契诺（例如，业主不得在其单位内造成任何滋扰或烦扰）。任何违反该规定的行为均可由共同拥有人、大厦经理人及/或法团提出申索。在有关的租约的条款中，业主可能亦曾承诺尽力确保所有受大厦公契规管的各方，均遵守及履行该公契。也就是说，即使租客并无任何依公契而得的权力，业主也有责任行使其藉公契而得的权力，协助租客制止那位邻居继续在深夜高歌。假设大厦公契完全没有提及有关滋扰的事项，租客的另选择就是依据侵权法去控告那位邻居，从而获得禁制令和干扰的赔偿。

由于有关的法律程序极为繁复，有意申请禁制令者应聘请律师协助。2. 如果租约上没有订明租约完结日期，不过在租客迁入单位时，业主和租客口头上同意租约何时会终止。这样的租约有效吗？

2. 如果租约上没有订明租约完结日期，不过在租客迁入单位时，业主和租客口头上同意租约何时会终止。这样的租约有效吗？原则上，租约可以以部份书面部份口头的方式订立。不过在现实层面，这并不可取，亦可能会带来不必要的麻烦。根据香港法例第219章《物业转易及财产条例》第6(2)条，为期不超过3年而且是按市值租金并且在承租人管有时即生效的租契可以以口头方式订立。当租契不符合上述例外情况，虽然该租契对业主和租客一般仍具法律约束力，但如果双方日后要诉诸法律程序去排解租务纠纷的话，便有可能遇上问题。原因是香港法例第219章《物业转易及财产条例》第3(1)条订明任何人不得基于口头租赁协议提出法律诉讼，除非：(1)

有由双方签署的备忘录或书面形式的摘记证明该租赁协议存在；或(2)

双方可应用部份履行的法律原则，即证明双方已依据其口头协议采取充份行动以履行承诺。举例说，与业主订定口头租约后，租客已搬入单位，并一直有如期向业主缴交租金，租客就有可能应用部份履行的法律原则，以证明双方已达成口头租赁协议。修订日期：2022年，10月，18日1.

我有意租用单位。地产代理向我介绍单位时，可以为我提供甚么服务？我可以索取甚么数据？1.

我有意租用单位。地产代理向我介绍单位时，可以为我提供甚么服务？我可以索取甚么数据？

地产代理的职责包括：(1) 为租客取得关于物业的资料；(2) 因应租客的要求安排租客视察物业；(3) 进行商议，并按租客的指示向物业的业主提交所有要约；及(4)

协助租客与业主就物业订立具约束力的租约。Q5.

业主与租客双方可否自由协议规管租赁的退租条款？Q5.

业主与租客双方可否自由协议规管租赁的退租条款？

业主与租客双方可以自由协议租客可行使的退租条款。然而，《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部容许租客「在不影响其根据该租赁通知而终止该租赁的权利的原则下」，藉给予业主事先书面通知，在租期届满终止前终止该租赁。根据此规定：

终止日期：不得早于租期第一年的最后一日；退租通知：须在终止日期的30天或以前给予业主。换句话说，不论双方议定的退租条款如何，租客均可最早可在租期第一年的最后一日起计，倒数30天

前给予业主通知，在租期第一年的最后一日提早退租。由于租客可行使上述法定权益，意味着退租条款必须与上述条款一致，或给予租客更佳权益，才能确立。例子一，双方议定租约不设退租条款，即俗称的「死约」。由于租客可行使按法定权益退租，实质变成俗称的「一年生、一年死」租约。例子二、双方议定租客可在给予不少于90天的通知后，于租期第一年的最后一日或以后，终止租约。由于租客可行使按上述法定权益，在退租前只须给予较短的通知期，条例订明30天通知期的规定，凌驾了租约退租条款内90天的规定。例子三、双方议定租客可随时给予不少于30天的通知终止租约，即俗称的「两年生约」。由于租约比条例对租客提供更佳权益，租客无需行使条例所赋予权利，租约的退租条款便得以确立。

2. 业主与租客均同意为现有租约续期。除租金外，双方已就所有其他条款达成协议。有甚么方法可友好地解决有关租金的问题？

2. 业主与租客均同意为现有租约续期。除租金外，双方已就所有其他条款达成协议。有甚么方法可友好地解决有关租金的问题？在这种情况下，「市值租金」的概念或许可以派上用场。所谓市值租金，乃由双方共同委任的独立专业估价测量师，厘定有关物业在当时市场所值的租金。租金一经厘定，双方均须绝对遵从。这个做法的最大好处就是，双方可避免无休止而无建树的讨价还价，而尽速并友好地解决问题。当然，有关物业必具相当份量的租值，例如商业处所，才值得聘用测量师为其估价。

1. 我正在物业单位租用。我留意到有些由政府部门发出的文件将贴在该单位的大厦入口，但我不知道它们是甚么。如果我稍后租用单位，我的权益会受影响吗？

1. 我正在物业单位租用。我留意到有些由政府部门发出的文件将贴在该单位的大厦入口，但我不知道它们是甚么。如果我稍后租用单位，我的权益会受影响吗？这些文件有可能会影响你作为准租客的权益。例子包括由屋宇署根据香港法例第123章《建筑物条例》发出的各项法定命令，要求在指明限期内进行清拆或补救工程。你至少应阅读内容以了解该些是甚么文件。如有疑问，你跟业主订立任何租赁协议之前应先寻求法律意见。

修订日期：2022年，10月，18日

Q2. 业主改动咪表以滥收公用设施收费，有否违反法例？

Q2. 业主改动咪表以滥收公用设施收费，有否违反法例？无论业主有否改动公用设施咪表，业主如要求租客付还或以其他方式从租客收取任何指明公用设施及服务收费，而所涉款项超过上述书面账目中就有分间单位显示的经分摊款额或各经分摊款项的总和超过缴费单的款额，该业主即属犯罪。该业主如属首次定罪，可处第3级罚款（现时为港币\$10,000），如属第二次或其后再被定罪，可处第4级罚款（现时为港币\$25,000）。

业主以欺诈方式更改电表以多收分间单位的水电费，可能会进一步犯下其他刑事罪行。

4) 双边代理

4) 双边代理 地产代理与业主或租客之间的关系可属以下其中一类：「单边代理」是指地产代理只为业主或租客其中一方行事。「双边代理」是指地产代理同时为业主和租客双方行事。「有可能代表双方的代理」是指地产代理现时只为业主或租客其中一方行事，但稍后时间亦有可能为另一方行事。

6. 我的邻居每天晚上都制造大量噪音。我和子女都难以入睡。我有权提出终止租约吗？

6. 我的邻居每天晚上都制造大量噪音。我和子女都难以入睡。我有权提出终止租约吗？租客是否有权这样做取决于究竟业主有否违反其租约中的承诺因而让租客有权提早终止租约。一般由业主作出租客可宁静享用物业的承诺并不能协助本例子中的租客，除非是极为特殊的情况，即该邻居占用的处所同样是由同一业主拥有，而且能够证明业主授权该占用人制造大量噪音。租客可宁静享用物业的承诺并非为租客提供绝对保障不会在租约生效期间受到任何人任何形式的干扰，而仅是保障租客免受业主或透过业主取得业权的人士干扰其宁静和安宁地享用相关处所。租客可采取的补救措施可以是申请禁制令禁止邻居制造或准许滋扰及向该邻居中索要求金钱赔偿因违反大厦公契或滋扰所引致的损失。当然，假如租约含有中断租期条款，租客亦可以依赖该条款提早终止租约。

C) 过渡安排

C) 过渡安排 《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部的过渡安排，因应固定租期租赁及定期租赁有所不同。固定租期租赁协议有确定租期（例如2年）的租赁协议。在普通法下，除租赁各方另有协议外，固定租期的租赁在租期结束时自动期满，并仅仅以期限届满终止，并不需要任何其他作为或通知。定期租约（例如按周计算的租约和按月计算的租约）在租约期限完结或在每一个期限完结时，未经通知，租约不视为届满，亦不会在每星期或每期间的初始时构成续租，但由此而引发的权益可藉正常程序发出迁出通知书来终止。

固定租期租赁及定期租赁均可以口头或书面立约。在条例生效日前起租的租赁：于2022年1月22日之前起租的固定租期租赁过渡安排：租期、业主和租客双方的权责均不受修例规管。于2022年1月22日之前起租的定期租赁过渡安排：租赁根据条例第120AAQ条，「在某些情况下当作为首期租赁」：如租赁的某个周期在条例生效日2022年1月22日开始（租赁双方多以此为交租日），须视为首期租赁，租期两年，由2022年1月22日当天起租。双方议定在当天租客应缴付的租金值，须视为首期租赁的租金水平；如租赁的某个周期跨越条例生效日2022年1月22日，须视为首期租赁，租期两年，由跨越条例生效日的周期完结后首天起租。双方议定在跨越条例生效日的周期开始时租客应缴付的租金值，须视为首期租赁的租金水平。在条例生效日或以后起租的租赁：在2022年1月22日或以后起租为期2年的固定租期租赁，即为条例订明的首期规管租赁。如有关租赁属其意是在条例生效当日（2022年1月22日）或之后开始的(i) 定期租赁或(ii)

租期并非2年的固定定期租赁，亦会被当作为首期租赁：有关租赁的租期，须视为2年，由(i)该租赁产生的日期或(ii)根据租约双方议定一个较后的起租日期开始；及
双方议定在该租赁开始时租客应缴付的租金值，须视为首期租赁的租金水平。

以下举例首期规管租赁何时展开，书面及口头订立租约同样适用：

在2022年1月1日起租的固定租期租约：租赁、租期、租金均不受条例规管。在2022年1月22日或以后起租的固定租期租约：不论租约列明的租期如何，为期2年首期规管租赁于租约起租时开始。租赁双方同意于租期开始时须缴付的租金值，须视为首期租赁租金水平。在2021年12月1日起租的月租定期租约：跨越条例生效日的周期(2022年1月1日至1月31日)完结的翌日即2022年2月1日，一般而言亦是条例生效后的首个交租日，开始为期2年的首期规管租赁。租赁双方同意于该跨越周期起始时(即2022年1月1日)须缴付的租金值，须视为首期租赁租金水平。在2021年12月22日起租的月租定期租约：由于其中一周(2022年1月22日至2月21日)的首日刚好是条例生效日2022年1月22日，当日开始为期2年的首期规管租赁。租赁双方同意于该周期起始时(即2022年1月22日)须缴付的租金值，须视为首期租赁租金水平。在2022年1月22日或以后起租的月租定期租约：为期2年的首期规管租赁，与租期同时开始。租赁双方同意于租期开始时须缴付的租金值，须视为首期租赁租金水平。Q1. 和我住在同一分间单位的邻居每天晚上都制造大量噪音。我和子女都难以入睡。我有权提出终止租约吗？Q1. 和我住在同一分间单位的邻居每天晚上都制造大量噪音。我和子女都难以入睡。我有权提出终止租约吗？这视乎业主是否有违反租约中租客可宁静享用物业的承诺，以及干扰的严重程度可否让租客提早终止租约。租客可宁静享用物业的承诺并非为租客提供绝对保障不会在租约生效期间受到任何人任何形式的干扰，而仅是保障租客免受业主干扰其宁静和安宁地享用相关处所。在所有分间单位属同一业主拥有的前提下，如果能够证明业主授权该邻居制造大量噪音，租客的投诉便有可能成立。要构成违反有关承诺，必须存在严重骚扰以妨碍租客占用及享用其分间单位。单单是烦扰或不便一般并不足够。相关因素包括地点的特征、舒适度的标准、被投诉的行为是否合理及干扰持续的时间、频密度和程度等。每宗案件因案情而异。

另外，假如租约有中断租期条款，租客亦可以依赖该条款提早终止租约。1. 我收到银行来信，声称为我所租用物业的承按人，又称由于我与业主所立的租约并未取得其同意，故要求我迁出，我可以怎样做？1. 我收到银行来信，声称为我所租用物业的承按人，又称由于我与业主所立的租约并未取得其同意，故要求我迁出，我可以怎样做？所有妥善拟订的按揭契，都可能会包含一项条款，规定按揭人(即业主)在把物业租出予第三者(即租客)时，都必须先取得承按人(即银行)的同意。假如业主遵守上述条款，银行即已知悉及同意有关租赁，故即使他日按揭人/业主因无法供款(俗称「断供」)而导致银行行使其收回(或没收)该物业的权利时，银行亦未必可以强迫租客迁离该物业。在这种情况下，银行会成为业主，并有权向租客收取租金。反过来说，假如业主在未获得银行同意的情况下把按揭物业出租，业主已违反了有关条款，足以导致银行收回该物业。银行最终行使其收回该物业的权利时，租约可能无法有效保护租客的利益，在这类情况下的租客其实可能成为了侵权者。即使租客愿意继续交付租金予银行，银行亦可拒绝收取租金，而要求租客迁出。由于按揭契都必定会在土地注册处注册，故租客已被视作知悉有关其租用物业的按揭契及其内容。当银行依据按揭契行使其收回物业的权利时，租客不能以不知情为借口作拖延。因此，准租客在订立租约前，应在土地注册处进行土地查册，查阅有关单位是否为按揭物业。假若是按揭物业，便应确保业主已获得承人的同意。3. 如果租约有订明租约完结日期，而且有续租权条款订明租约可每两年续租，租金待议，另有中断租期条款容许其中一方给予一个月通知可提早退租，这样的租约具法律约束力吗？在第一个租期完结后会变成随意租赁吗？3. 如果租约有订明租约完结日期，而且有续租权条款订明租约可每两年续租，租金待议，另有中断租期条款容许其中一方给予一个月通知可提早退租，这样的租约具法律约束力吗？在第一个租期完结后会变成随意租赁吗？本例子看来是有固定期限的租约，当中包含续租权条款，以及中断租期条款容许业主或租客其中一方在租约生效期间以一个月通知提早终止租约。续租权条款一般订明租客有权在原本的租约结束前最少一段特定时间前事先向业主提出书面通知有意续租，条件是租客在原本的租约生效期间有合理地履行和遵从租约之条款及责任。要使续租权条款对透过业主取得业权的人士

(如：该物业的下一手买家)，相关书面租约必须根据根据香港法例第128章《土地注册条例》第3(1)条在土地注册处妥为注册。业主一方应注意是否行使续租权大致上是租客的抉择。实际上，业主愿意同意不断续租而且每次续租均连带续租权条款的情况并不常见。无论如何，例如在本例子中的中断租期条款在业主有意终止租约时便会发挥其作用。修订日期：2022年，10月，18日2.

作为租客，当我经由地产代理租用单位时，是否必须签署地产代理协议？2.

作为租客，当我经由地产代理租用单位时，是否必须签署地产代理协议？遵照香港法例第511章《地产代理条例》第45条，你作为租客在委托地产代理承租香港住宅物业前，必须签订地产代理协议(表格6)。该表格必须由你和你的地产代理签妥。你在签署该协议前必须仔细阅读内容。如果你对该协议任何部份有不明之处，你应先向地产代理作查询或咨询律师意见。地产代理应向你提供签妥的协议的正本或副本，建议你将其妥善保存作日后参考之用。Q1.

如何查阅差饷物业估价署(估价署)出版的租金指数，作为厘定次期要约租金的标准？Q1.

如何查阅差饷物业估价署(估价署)出版的租金指数,作为厘定次期要约租金的标准?

最直接的方法,是查阅估价署网页: https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_3.xls

请注意: 用作计算「管制百分比」的指数,是(1)全港性(2)按月(3)所有类别的

(4)私人住宅租金指数。

指数的最近几个月份为临时数字,有更改之可能,计算是按有关要约期第一日当日的数字为准。

估价署网页在2023年10月将推出按条例第IVA部次期租赁租金的网上计算器。 1.

我的租客拆除了住宅物业的一幅间隔墙。我可以将此作为终止租赁的理由吗? 1.

我的租客拆除了住宅物业的一幅间隔墙。我可以将此作为终止租赁的理由吗? 问题主要取决于租约是否包含禁止拆除间隔墙的条款,以及该违约是否使业主有权以合约方式终止/没收租赁。调查拆除的间隔墙是否为「结构性」也很重要。如果是「结构性」的话,《业主与租客(综合)条例》(第7章)第117(3)(g)条已遭违反,业主有权没收租赁。在任何一种情况下,业主都应向租客提出书面要求,指明违约行为,并要求还原间隔墙(如果可能的话)。如果间隔墙是结构性的,那么所造成的损害可能是永久性的并且是不可修复的。 1.

业主和租客在没有书面租约下出租和租用物业会涉及甚么潜在的风险? 1.

业主和租客在没有书面租约下出租和租用物业会涉及甚么潜在的风险? 最明显的风险是有关租约条款确实为何引发的争议,甚或有时甚至连业主与租客关系是否存在也可能受争议。如果双方有签订书面租约,当中清楚列明租约的条款,这些不确定性大可避免。其实,签署一份容易在坊间文具店买到的印刷版租约,即使内容未尽完美,也总比只是依赖纯粹口头租约较为理想。

当争议发生时,双方可能会因香港法例香港法例第219章《物业转易及财产条例》第3(1)条的效力而不能提出法律诉讼以执行口头租约的条款,除非个案属其中一种毋须有书面租赁协议的例外情况。

修订日期: 2022年, 10月, 18日 Q3.

为分间单位租户安装电表及水表以计算费用,有甚么手续? Q3.

为分间单位租户安装电表及水表以计算费用,有甚么手续? 电费 在电力供应方面,电力公司为用户安装独立电表,必须要得到业主及大厦管理人同意,而单位必须要符合有关的先决条件及安全标准,例如单位设有独立门户,以及独立电力装置及其他设施能符合《电力条例》(第406章)规定的安全标准及电力公司《供电则例》的要求。若租住单位为分间单位,由于原本单位已设有电力装置及独立电表,必须先获得单位业主同意改动现有的电力装置,以符合《电力条例》规定的安全标准及《供电则例》的要求,才可安装独立电表。此外,电表必须接驳至供应大厦电力的上升总线,并且安装在大厦的公共地方,以便电力公司人员抄读电表。因此分间单位租客在申请安装独立电表前,必须要在大厦公共地方找出安装电表的位置,亦要得到大厦管理人同意腾出空间安装电表。港灯推出了一项「劓房重铺线路资助计划」,旨在资助合格的分间单位家庭重铺电力线路以安装港灯独立电表。作为分间单位租户的申请人,须事前取得单位内所有其他租户、单位业主和业主立案法团的同意。同时,中电亦推出了类似计划,供业主申请。详情请参阅港灯及中电的网页:

港灯「劓房重铺线路资助计划」 中电「资助劓房单位重铺电线」 水费 至于安装水表,若有关居所有正式的邮件地址,确保水务署函件例如通告和水费单等可寄达,住户便可向水务署申请安装独立水表,水务署于审批申请时会同时考虑以下因素: 该处所是否设有能够不需经别人占用范围的通道进入,以确保一旦它的内部供水系统出现任何问题时,水务监督便可直接进入进行检查及其他相关职务; 该处所是否设有妥善的排水系统,以确保它不会因内部供水系统故障而引致水浸问题; 及该申请是否符合《水务设施条例》要求,例如申请人需要保证承受保管与保养内部供水系统的责任,提交有关该内部供水系统的建议等。为避免在收回水费时发生争议,分间单位业主应与各租客协定一套合适的水费分摊方法。业主或租客也可考虑向水务署申请为分间单位安装独立水表,以便租客按其用水量缴交水费。假如分间单位已为每个个别单位提供独立供水系统,业主可参加先导计划,旨在简化程序,以方便合资格分间单位,安装水务署的水表。获批准后,分间单位的供水便可按《水务设施规例》所规定的住宅用户收费附表收费。详情请参阅水务署网页「分间单位安装独立水表的先导计划」。 7. 外国人可以在香港租用物业吗? 7. 外国人可以在香港租用物业吗?

香港并没有法例禁止或限制外国人或公司租用土地物业。 分间单位与租务管制 XVII.

分间单位与租务管制

《业主与租客(综合)条例》(第7章)第IVA部(「条例」)于2022年1月22日起生效。一般而言,业主与租客可自由商议及订立新租或续租处所的租约。是项修例规管分间单位租赁这一特定范畴,对租赁双方施加了一定程度的限制。其他类型的租赁则不受影响。租务管制在香港历史上并非首次,《2004年业主与租客(综合)(修订)条例》终止了以往赋予住宅租客以市值租金续租的法定权利。该项修订于2004年7月9日生效,在当日或以后订立的住宅租约,其终结须:

根据租约条款或租赁双方同意; 在没有约束条款或双方协议的情况下,固定租期租约会在租期结束时完结,而定期租约则可由执行根据普通法原则确立的通知期而终止。要注意的是,2021年修订新增条例第IVA部载有部分规定,违者可遭刑事检控。修订条例对业主与租客,均带来重要的转变。

8. 如果我是公司派遣来香港工作的外国人,我在本地定立租用单位时有什么需要特别注意? 8.

如果我是公司派遣来香港工作的外国人,我在本地租用单位时有什么需要特别注意? 一般住宅单位

的租约没有只适用于外国人租客的特定条款。部份业主可能会要求外国人租客提供在香港受雇的证明以示租客有稳定收入支付租金。若有机会要在较短时间内离开香港的人士，应留意在香港典型的住宅物业租约为期两年，部份没有中断租期条款，有些则容许其中一方在第一年后作出通知提早终止租约。租约中包含中断租期条款能让租客更有弹性。1. 香港有甚么政府部门专门处理有关租赁的事项？假若在租赁事项上出现纠纷／问题，应向那一个部门求助？1. 香港有甚么政府部门专门处理有关租赁的事项？假若在租赁事项上出现纠纷／问题，应向那一个部门求助？差饷物业估价署负责执行《业主与租客（综合）条例》（香港法例第7章）。该署亦提供有关租赁事项的服务，例如批署《新租出或重订协议通知书》、发出《应课差饷租值证明书》及发出《处所主要用途证明书》等。公众亦可致电差饷物业估价署的电话热线2150 8229，向该署的租务主任查询有关租务的事项。土地审裁处乃负责处理有关租赁纠纷的主要机构，尤其是涉及收回出租物业。审裁处与高级法庭不同，审裁处处理一般人之间的纠纷，审讯过程比较简单／不拘形式，法律费用相对较低。但请注意，土地审裁处亦是一个法庭。它必须以中立的方式行事，并且不会就其案件的案情担任当事人的法律顾问。假如有关纠纷只涉及金钱问题，而所涉金额不多于港币七万五千元，申索人可于小额钱债审裁处提出其索偿。假如所涉金额较高，或有关的法律问题比较复杂，则可于区域法院或高等法院兴讼（详情可参阅第 III 部分追讨欠租及收楼）。2.

有关政府物业（例如公屋单位或政府商场铺位）的租务问题，我怎样能获得更多信息？2.

有关政府物业（例如公屋单位或政府商场铺位）的租务问题，我怎样能获得更多信息？

如欲查询有关政府住宅物业的租务资料，请参阅香港房屋委员会的网页。

有关政府商业楼宇的租务资料，请往相关网页查看。值得注意的是，大部分之前由政府拥有的商场、街市、熟食摊位及停车场已成为领展房地产投资信托基金或其他私人公司的物业。3.

「租赁」（TENANCY）和「特许权」（LICENCE）有甚么分别？3.

「租赁」（TENANCY）和「特许权」（LICENCE）有甚么分别？租赁的法律效力，就是把土地的权益从业主转移到租客身上，也就是说，租客藉此在租期内获得了土地的管有权（受限于其他限制有关物业用途的限制性契诺）。在租赁的固定期限（及没有任何违约行为或没有任何可行使的「中断租期条款」），租客通常可以占用该物业，而不必担心被业主驱逐。另一方面，特许权并不涉及土地的任何权益。特许权发出人容许特许持有人使用土地，而非独有占用土地。根据其条款，特许权也可以根据合约随意终止，特许发出人甚至可以拒绝履行特许权。因此，若特许权发出人违反特许权中的条款，特许权持有人只能索取赔偿，而未必能继续占用有关物业。因此，特许权大都用于较短期的物业使用权（例如数星期或数月），或用于特许持有人并未获得独有占用权的情况（例如车位、酒店房间、报摊或商场之「车仔档」等）。有关所谓「土地权益」的概念，可以大厦外墙为例说明。外墙乃一垂直的平面，所以不是土地，因此也无从产生土地权益。大厦外墙的权利及权益拥有人（一般在多层大厦）通常可以发出特许权，容许特许持有人使用外墙，却不能把外墙租出。由于特许权并无涉及土地权益的转移，所以特许权立约方毋须缴纳印花税。不过，单是把一份文件标题为「特许权协议」（licence agreement），并不能避免付印花税。双方给予文件的名称或其他标签并不足以决定其为租约还是特许权，最重要的乃是该文件所述权利和责任的真实性质。租赁和特许权的主要分别，在于物业使用者是否享有该物业的独有占用权。纵使个别情况可能相异，法律大致承认租赁的特色，就是物业使用者可藉在约定期内定期缴付某金额，而获享该物业的独有占用权（即可单独地、私下地占用该物业）。如合约双方就文件性质是否租赁或特许权而出现争议，法庭可作出最后的决定权。上述法律问题较为复杂，如有其他疑问，请咨询阁下的律师。4. 我可以转换或使用我的物业（或其分隔式房间）批出短期租约/特许权以提供房间或床位（类似于AIRBNB住宿或「胶囊旅馆」）吗？4. 我可以转换或使用我的物业（或其分隔式房间）批出短期租约/特许权以提供房间或床位（类似于AIRBNB住宿或「胶囊旅馆」）吗？业主需要核实物业根据有关政府租契、现行分区计划大纲图及有关当局（例如屋宇署、消防处及/或渠务署）执行的其他适用法例/规例是否容许作住宅用途，及按照这预期形式「转换」及使用物业作住宅用途（特别是「胶囊旅馆」）是否合法。在这方面，这涉及高度复杂和技术方面的考虑，必须咨询律师和其他专业人员。第二，即使是「住宅」处所，不论有意出租或给予特许权，所有住用协议或出租安排均受民政事务总署根据《旅馆业条例》（第349章）及《床位寓所条例》（第447章）所规管。任何无获得相关牌照或豁免（短期租赁连续28天并支付不可扣除/退还租金）的协议或短期租赁安排可以被视为「酒店、汽车旅馆、宾馆、度假屋或度假营」运营安排的一部分，因而可能会被刑事起诉。同样，营运「床位寓所」，指内有12个或以上根据租用协议已被占用或拟供占用的床位而无获得相关牌照的任何居住单位，可构成刑事罪行。从先例来看，业主必须非常小心，任何提供短期租赁或使用房间/床位的广告（即使最终没有成功出租）都可以在刑事诉讼中作为证明犯罪的证据。5. 当双方签署正式租约之前，业主有时会要求租客签署一份类似临时租约的文件（可能会被称为「租契协议」或「租约确定书」）。签署这份文件有甚么后果？5. 当双方签署正式租约之前，业主有时会要求租客签署一份类似临时租约的文件（可能会被称为「租契协议」或「租约确定书」）。签署这份文件有甚么后果？准业主和准租客在签立正式租约（即租契 / 租赁协议）之前，可先订立临时租约。签署这份文件后，即表示准业主同意在未来出租有关物业，而准租客亦同意在未来承租物业。

临时租约亦是一份合约，所以必须符合订立一般合约的条件，即是必须由其中一方 提出要约、另一方接受该要约、付出代价、订立法律关系的意图等等。协议条款必须能够被确定的，包括：

双方名称； 楼宇名称及地址； 租约开始日期； 租约年期； 租金及缴交日期； 及

其他需要付出的代价，例如按金、维修责任、限制性契诺，终止及交收条款。临时租约对双方均有法律约束力。在签署这份文件后，若果其中一方随后拒绝签署正式租约，另一方便可向法庭申请强制执行命令，亦即申请法庭命令去强制违约一方履行临时租约所订明的责任。

除了签署临时租约外，另一可能会出现的情况是：租客被要求签署一份名为「租赁要约」(Offer to Lease)的文件，然后再交由业主签署（即由业主接受有关租赁）。实际上，签署「租赁要约」的后果类似签署临时租约。6. 我可否出租或以其他方式容许占用人入住《房屋条例》下的资助房屋（例如公屋或居者有其屋计划）？6. 我可否出租或以其他方式容许占用人入住《房屋条例》下的资助房屋（例如公屋或居者有其屋计划）？未经房屋委员会同意，无论是否收取租金，租户/占用人将公屋单位分租给他人一般是违法的。这样做可能导致房屋署终止租约及/或遭刑事检控。占用人亦可能因此在前租赁协议终止后两年内失去申请公屋的资格。不论他/她是否是家庭成员，准许另一名占用人居住或占用其单位，而该人的姓名并未包括在向房屋委员会提交的原有户籍资料内，可使占用人承担涉及作出虚假的声明的责任，而作出虚假的声明属刑事罪行。就资助房屋单位（即居者有其屋计划、租者置其屋计划、绿表资助自置居所试验计划及夹心阶层住屋计划）而言，必须确保单位拥有人已补地价及取得房屋委员会的转售/租赁同意。准租客应要求单位拥有人提供房屋委员会发出的确认函副本，以证明已补地价。所订立的租约违反《房屋条例》（第283章）第27A条而可能宣布为无效及非法。除了法庭可能无法执行租约外（例如任何未缴付的「租金」或未退回的「按金」可能无法收回，以及法庭可能会拒绝依据所谓的「租约」批出管有令），该协议的双方均可遭刑事检控，可处罚款五十万港元及监禁一年。地产代理 XVIII. 地产代理 9.

部份处所的地契中载有承诺、条款及细则不容许占用人出租作住宅用途（例如：已登记或非登记寮屋、天台违例建筑物、工业大厦、货柜屋或农地上的帐篷车）。涉及这类处所的租约具法律约束力吗？9. 部份处所的地契中载有承诺、条款及细则不容许占用人出租作住宅用途（例如：已登记或非登记寮屋、天台违例建筑物、工业大厦、货柜屋或农地上的帐篷车）。涉及这类处所的租约具法律约束力吗？

纵使严格来说不符合地契的租约不被禁止，但订立这样的租赁安排显然并非没有风险和问题。

这些处所很多在本质上都不适合居住，对占用人的安全构成危险和威胁。如果租客在订立租约时以知悉相关违例事项，以后便不可藉此争议租约的有效性或向业主缴交租金。违反地契中的用途限制有可能促使政府行使地契中的重收权，或根据香港法例第126章《政府土地权(重收及转归补救)条例》行使法例赋予的重收权或将有关土地权益转归予政府，令业主立即失去其物业拥有人的身份。

业主和租客亦必须留意他们极有可能已违反大厦公契，并有可能要在大厦管理公司、业主立案法团（如有）或其他大厦业主采取的法律行动中承担责任。海外租赁 XIX. 海外租赁 举例说明 XX.

举例说明 模拟个案：D 先生有意向 ABC 公司租用一商用物业，作零售店铺之用。双方已就该租赁的主要条款，包括租金和租期等作出口头协议。业主（ABC 公司）委托一间律师楼处理有关租约。

问题一：D 先生收到准业主代表律师草拟的一份租赁协议，看来大部份条款都只是有利于业主。租务交易的情况是否都是这样？D 先生如何能保障自己的利益？答案一 问题二：在签订租赁协议后，双方同意修改协议的部分条款。可否在现有的协议上作出修改，还是必须另签新的协议？答案二 问题三：在使用该物业一段时期后，D

先生认为该物业需要大肆装修，于是向业主提出有关建议，但业主却要求

D先生分担装修费用。到底应该是谁负担装修的费用？答案三 问题四：D

先生已经两个月没有缴付租金。ABC公司怎样才可以追讨欠租及 / 或收回物业？答案四 问题五：D 先生终于清缴所有欠租。此时，ABC公司有意出售该物业，并向他保证会通知准买家有关现有的租赁。ABC公司亦要求他容许准买家进入及查看该物业。D 先生可否拒绝？答案五 问题六：

租期尚有两个月便完结。D 先生却拒绝缴付最后两个月的租金，只告诉ABC公司可以没收有关按金（相等于两个月租金）作为该两个月的租金。ABC公司应否接受？答案六 问题七：

现有租赁完结后，D

先生并未迁出，反而继续留在该物业，亦继续每月缴付租金。ABC公司亦继续每月收取D

先生缴付的租金。在此情况下，旧租约内的条款是否对双方仍有约束力？答案七 答案一：既然该租约乃由业主的代表律师草拟，固然无可避免地会以ABC公司的权益为依归。在这种情况下，D

先生保障自己的最佳方法当然是聘请律师行，以使双方均能获得专业法律意见。相信任何看过一份普通租约的人士，都会发觉双方所需遵守的责任，完全不成比例。业主通常只需遵守屈指可数的责任，例如让租客安宁地管物业、要修理屋顶和外墙和缴交地租等。而租客则需遵守大量必须做及不能做的事项。尽管如此，租客应当明白，情况并非如表面所见一般恶劣。租赁的法律效果就是把物业的权益从业主转移到租客手中，所以维修及保养该物业的责任也可能同时转移到租客身上。因此，纵使一份租约乃经双方律师交涉才达致共识，仍可能会把很多责任加诸租客。由于在租赁期内，租客已等同于物业的「负责人」，负责业主没有足够知识或控制权的事项，所以这种表面不公平

的现象，其实是相当合理的。 答案二： 一般来说，业主和租客可以在现有的租赁协议上作出修改，并在有关修改旁边签署作实。除了在现有协议的不同位置上作出众多修改，双方也可另订补充协议，把所有修改包括在一份文件内。但是，假如修改的内容非常重要，甚至改变了原有租赁协议的本质，双方可能需要另订新的租赁协议以避免任何混淆。例如若租期延长，其实等于订立了新的租赁，双方可能须另签新协议，并遵行有关的法律程序。又例如若增加了租金，便须缴纳额外的印花税。正如修改协议的内容可以五花八门，因修改而可能产生的法律后果也多不胜数。协议双方在决定修改协议条款前，应先咨询法律意见，以确保了解因之而起的法律责任。 答案三： 在日常用语中，「装修」一词，含有改善、装璜及美化物业的含意，但未必会包括因使用物业而引致的维修及保养问题，例如修补出现裂缝的墙壁或天花板。除此之外，一般租约都会列明物业乃以现有的状况「现状」出租，即租客在租赁期开始时已知悉有关物业的状况，故除非租约另有所指，D先生并无权利要求业主装修物业。一般来说，其实业主和租客皆无责任「装修」有关物业。由于租客是物业的实质占用人，故任何装修的费用亦理应由租客负责。当然双方亦可就任何有关装修的问题自由协商。假若租客已长期租用有关物业并已承诺继续租用，相信业主会较为乐意分担装修费用。 答案四： 请参考相关问答。作为业主，ABC公司不应尝试以任何不合法的手段追讨欠租或收回物业（例如未得法庭命令而自行破门入屋）。任何人如非法剥夺租客对租用物业的占用，便可能会被检控及被判处罚款和监禁。 答案五： 妥善草拟的租约都会包括一项条款，列明业主承诺让租客安宁地管用物业。所谓安宁地管用，并不单纯指免受噪音滋扰，实在更引申指免受业主干扰。即使租约并未载有该项条款，法律亦会在租约中隐含着租客安宁管用物业的权利。因此，除非租约列明租客须容许准买家查看及检视物业（通常在租赁期满前某段时间），否则租客可拒绝业主就该等查看及检视所作的要求。事实上，业主应早已通知准买家有关现存的租赁，以及物业将在「不抵触现有租赁」的情况下出售。这类买家都应知道将会无权查看及检视的情况下购买有关物业。 答案六： 租约通常都会列明租客须缴付按金，作为其履行及遵守租约内所作承诺的保证，例如准时交租、维持物业于良好状况、执行维修和遵守相关法律等。缴付租金只是租客所作众多承诺之一。在大部分情况下，业主未收回物业前，根本不会知道租客是否有履行及遵守该等承诺。收回物业后，业主可能发现水喉被堵塞了、墙壁被涂花了、窗都破烂了、电冰箱不见了和满地都是垃圾，租客当然也消失得无影无踪。在此情况下，按金亦可能不足以补偿所欠租金以及把物业回复原状的所需费用。因此，接受租客以按金代替租金的提议并不明智，可能导致不可挽回的损失。 答案七： 租期完结后，原有的租赁协议可说已成为废纸，其所载条款对双方已无约束力。假如「租客」继续留在该物业，「业主」亦无反对，双方的关系将演变成所谓容受性租赁，亦即「业主」容忍「租客」继续留在该物业。严格来说，这根本不是租赁，因为「业主」根本没有明确同意把该物业出租；「租客」也不过是占用人，除非业主无异议地继续收取租金，否则「租客」在技术上甚至是侵入者。在法律上来说，容受性租赁的性质含糊不清，因为双方皆对其权利和责任不清不楚。在这种情况下，双方应尽早签立新的租约，详列彼此的权利和责任。 相关网站 XXI. 相关网站 香港司法机构 当值律师服务 电子版香港法例 香港律师会 差饷物业估价署 土地注册处 香港房屋委员会及房屋署 地产代理监管局