

簽署租約之前應注意的事項 I. 簽署租約之前應注意的事項 綜觀而言，租約是一份具有約束力的法律文件，對業主和租客所承諾的權利和責任具有重要影響。簽署前必須仔細考慮租約的條款。與許多一般人的理解相反，租客違反租約的潛在後果可能不僅限於支付給業主的按金金額的「損失」。同樣地，業主可能因其租客的任何違約行為而須對第三者負責。租約的內容一般都會包括租期、租金、付款日期、按金、用途（例如住宅、辦公室或工廠等）、續約條款、終止條款及其他將於本文其餘部分討論的常見條款。視乎有關租約的租期及立約方的身分（例如個人、合夥人或有限公司等），簽立文件的形式可能有所不同。常用的租約包括租賃協議（tenancy agreement）及租契（lease）。雖然租賃協議及租契兩詞經常隨意地在現代被當作同義詞使用（亦經常被統稱為「租約」）及兩者通常都具有約束力，有效性和可在法庭上執行，但兩者的法律意義可能仍然存在一些技術差異。a) 租期 b) 立約方的身分 c) 隱含契諾 d) 大廈公契 e) 會影響租賃的權益 f)

沒有書面租約的租賃 在簽署租約之後，應該如何處理該等文件？ II.

在簽署租約之後，應該如何處理該等文件？

租約通常是一式兩份，並須於簽署後三十日內提交予稅務局的印花稅署以加蓋印花（俗稱「打釐印」）。如有關的租約為租契，也應於簽署後三十日內提交予土地註冊處辦理註冊手續，否則可能喪失其根據《土地註冊條例》（香港法例第128章）而應有的權益優先次序。有關註冊租約的詳情，請參閱相關問題。住宅用途物業的業主亦應在簽署租約後一個月內向差餉物業估價署呈交一份

《新租出或重訂協議通知書（表格CR109）》。除非差餉物業估價署署長已在該通知書上批署，否則即使租客沒有繳付租金，業主亦無權依據租約採取法律行動追收租金。不過，即使業主並未在一個月限期內呈交該通知書，也可以在繳付310元附加費後，補交該通知書。租金 III. 租金

差餉、管理費及其他費用 IV. 差餉、管理費及其他費用 草擬較好的租約還應處理租客應否負責支付管理費、差餉、地租或其他費用（如水電煤氣及電訊服務）的問題。在沒有處理此類事項的明確條款的情況下，這通常可能意味著租客應付的「租金」涵蓋了業主為單位所需承擔的所有現有或持續的費用，租客可能無需支付額外的費用。

因此，如果業主希望的話，最好在租約明確規定以下方面：

誰應負責支付差餉、地租、管理費及/或其他費用；租客應否在公用事業/服務公司開設及/或管理自己的帳戶（例如水務署、渠務署，污水處理服務（適用於村屋）、電力、電話、煤氣、互聯網服務及電視訂閱）直到租約終止；誰應負責支付按金及終止租賃時誰應收回按金；

何時付款（即預繳或到期時才支付），以及應如何通知租客應付款額；如何支付（即直接向收款人（即政府、管理處或公用事業公司）支付），以及該支付責任是否為租金的一部份（或分開支付）；

不支付此類費用/收費的後果。如果現有的公用事業賬戶由業主管有，業主應該安排這些賬戶是否轉移至租客名下或由租客名下的另一賬戶代替。租約還應說明租約終止後（1）應如何支付未清繳的款額，例如從按金中扣除；及（2）若租客已向業主管有的賬戶支付了任何「按金」，則何時以及如何退還該按金。

業主應注意，作為物業的登記擁有人，就欠交地租/差餉一事，他對政府負有主要負責。這同樣適用於根據大廈公契或《建築物管理條例》（第344章）所規定需要支付的管理費或其他形式的費用（例如翻新費用及訴訟基金的分擔費）。儘管租約可能規定租客有責任直接向管理處支付管理費，但這責任僅限於業主和租客之間，對物業經理人或其他共同擁有人不具有約束力。此外，根據《物業轉易及財產條例》（第219章）第41（5）及（6）條的規定，大廈公契/《建築物管理條例》下支付金錢的責任是「積極性」的，因此物業經理人/業主立案法團表面上不可直接對租客強制執行支付金錢的責任，業主仍然需要對租客的欠款承擔責任。追討欠租及收樓 V. 追討欠租及收樓

租賃協議可能包括一項條款，列明若租客未能依時繳付租金，業主有權沒收有關租賃（即終止租賃並收回物業）。即使租約並無列明沒收租賃條款，因欠租而沒收租賃權一般亦會根據法律而隱含於租約內。

就住宅物業而言，根據《業主與租客（綜合）條例》第117（3）條，任何在二零零二年十二月二十七日或之後訂立的租賃，均隱含有租客須在到期日繳交租金的承諾，以及假若租客沒有在到期日十五天內繳交租金，業主即可沒收租賃的權利。就非住宅物業而言，根據《業主與租客（綜合）條例》第126條，即使雙方並未就繳付租金及沒收權作出任何承諾，所有租賃均隱含有租客須在到期日繳交租金的承諾，以及假若租客沒有在到期日十五天內繳交租金，業主即可沒收租賃的權利。因此，一般而言，若租客未能在租金到期日十五天內繳交租金，業主已有權終止有關租賃及有權取得法庭（包括土地審裁處）的收回管有權命令，以追討該物業的空置管有權（即要以交吉方式收回該物業）。但當租客是在租期內第一次欠租，只要租客在業主接管物業前，在法庭規定的時間內交付所有欠租及業主的法律費用後續，即可挽回該租賃。這通常被稱為「沒收租賃權的濟助」。

使用或佔用出租物業的一般守則 VI. 使用或佔用出租物業的一般守則 表面看來，只要租客準時繳付租金，並且保持物業狀況良好，業主大可毋須理會租客在物業內的行為。但問題並非如此簡單。

出租物業若被用作未經許可的用途，物業擁有人可能會因而惹上麻煩。分租 VI. 分租

分租的性質及其限制 「分租」通常是指一位租客以另一租約（稱為「分租租契」）將物業（或其某部分）分租予其他租客（稱為「分租客」）。在法律上，租客與分租客之間簽訂的分租租契是獨立於與業主簽訂的租契（即「主租契」）。然而，儘管租客和分租客通常可以自由地協商並同意有別

於主租契的條款（例如實施附加的限制性條款），但主租契會限制出租地方範圍及分租租契的條款。這是因為租客無權利/權益在分租租契內授予超出他被主租契所授予的權益。例如：－
A擁有A單位和B單位。A出租 A單位予B，為期一年。

但是，B與C簽訂分租租契，出租A單位和B單位予C，期限為兩年。 在這樣的情況下，B可以被認為是違反了「分租租契」的條款，因為他沒有權益出租B單位予C及沒有權益出租任何單位超過一年。租客和分租客之間的關係 在租客與分租客之間，租客可將「主租契」的條款及契約在「分租租契」中納入及執行，方法是在分租租契下訂立一項契約，要求分租客須遵守主租契下的若干契約。一般情況下，租客最好明確及具體地列出哪些契約必須遵守，並盡可能向分租客提供主租契的副本（而非以一般參照「主租契的契約」）。但是，由於業主不是分租租契的一方，該契約只對分租客具有約束力及只可由租客對分租客在合約上強制執行。 終止主租契對分租租契的影響 在法律上，租客向分租客授予有效產業權的權利源於主租契。這意味著，如果主租契無效（例如政府對業主收回/重收土地或第三者能夠證明他是土地的真正擁有人而不是業主）或無論出於何種原因被業主終止（即欠租、租客犯下其他種類的違約行為），分租租契下的租賃產業權也將被摧毀。在這種情況下，儘管分租客可能沒有涉及分租租契下的任何違約行為，但分租客對業主（或政府/第三者）來說是沒有擁有和佔用物業的法律權利或權益，分租客必須把物業交回。 分租客唯一可能有的寬免是根據《物業轉易及財產條例》（第219章）第58(4)條，向原訟法庭申請「寬免」，要求發出「歸屬令」，按法庭施加的條件（例如遵守租客任何犯下的未解決的違約行為）將主租契的剩餘租期（或任何較短期限）給予分租客。如果給予這種酌情寬免，則分租客可代替租客，猶如租客一樣繼續佔用物業，直至「歸屬期限」屆滿為止。 業主、租客與分租客之間的相互關係可能涉及複雜的法律概念和策略考慮。強烈建議就上述任何相關事項徵求專業法律人士的法律意見。

禁止分租：假若租客未得業主同意便把物業分租，業主怎能保障其權益？ 為了禁止租客分租，租約必須有明確條款，禁止租客分租物業（或其部分）予第三者。業主通常亦會擴大禁止範圍至任何授予特許權或分享/放棄管有或佔用物業的行為。 但如租約內並未包含有關禁止租客分租的條款，即使分租單位（或其部分）予其他人的行為並未獲得業主同意，本身亦未必算是違法（視乎租客的分租行為是否違反上述任何政府規例而定）。由於租賃的效果就是在租期內把物業權益從業主轉移到租客手中，因此租客可在租期內猶如業主一樣隨意處置有關物業（但不包括作出非法而導致違反租約的行為），當然也包括把物業分租予第三者。 基於同樣道理，租客若違反禁止分租的條款，可能要受到業主的禁制及/或對業主作出賠償。在某些情況下，它也可能使業主沒收租賃。 實際上，即使禁止分租的契諾生效及沒有任何其他類型的限制，租客仍然可以自由地與其他人同居、分享佔用或使用物業（其他人往往聲稱是租客的客人、親屬或朋友）。從表面上看，與其他人同居、分享佔用或使用物業不屬於「分租」的範圍。 在沒有任何直接證據證明租客正在進行分租物業的活動（例如已簽署的分租租契副本、進一步隔牆、佔用人承認、租客發出廣告/邀請及過度使用水電煤），業主往往很難證明和執行禁止分租的限制性契諾。 按揭物業 VIII. 按揭物業

假如物業已被按揭予銀行 / 財務機構，業主在把物業租出前，必須先取得銀行 / 財務機構的同意，否則對業主及租客均會帶來負面影響。 維修 / 保養的責任 IX. 維修 / 保養的責任 租約的一方是否有法律責任改善、保養或維修物業是複雜的題目。 綜觀而言，維修/保養物業的責任主要是業主與租客之間私人協議的事宜。這意味著，如果雙方之間沒有任何明確的協議，租約一般不會隱含維修/保養的責任去強迫業主或租客維修/保養物業以達致物業適宜居住的狀態。業主保養物業以達致適宜居住的狀態的隱含責任僅適用於連傢俬出租的物業（例如服務式住宅或其他向租客提供大量家具或配件的租賃（例如沙發、床、櫥櫃/貯藏櫃/衣櫃、餐桌、窗簾及/或電器），而該物業已準備好用作住宅用途，而無需購買任何其他必要的配件）。 租約通常明文規定業主有權進入、檢查及/或維修物業。但這種權利不能被解釋為對業主施加的責任。相反，租約通常規定租客有責任維護/保養物業的內部和非結構性部份及/或在將租賃終止時物業的原始交接狀態交還給業主（正常損耗除外）。 租客有隱含責任以合乎租客身分的方式使用物業（即以合理和適當的方式使用物業），並不可對其作出損毀（即不破壞/損壞物業）。不過，此責任僅涉及合理使用物業，並不向租客施加維修物業的責任。 雖然如此，根據政府部門的要求，業主可能有其他法定責任保養物業：

《建築物條例》（香港法例 第123章）賦予建築事務監督權力，如已宣布建築物會構成危險，可迫令其擁有人對結構性缺陷進行修葺。不過此等權力只涉及構成危險的建築物，並不適用於非結構性缺陷。 《公眾衛生及市政條例》（香港法例第132章）賦予某類公職人員權力，要求物業的擁有人或佔用人清潔該物業或採取措施處理對健康有害的滋擾（例如源於物業本身的滲水）。不過此等權力只涉及與衛生狀況有關的事項，對一般的維修保養沒有太大關係，特別是對物業造成的損壞是由鄰居及/或建築物的公用部分引起的情況。 假如政府部門發出要求或命令（或修葺令），作為物業擁有人的業主當然要負上維修/保養物業的責任。如果未能遵從要求或命令，業主往往會受到處罰或蒙受其他不利後果（例如政府重收物業）。若租客收到有關命令，應盡快通知業主，以便採取適當的措施。 同樣，業主立案法團（或其管理公司）也可要求業主（或其佔用人）採取適當措施終止任何對建築物的其他佔用人所造成的滋擾或其他損害（例如危險建築物、滲水、排水管堵塞及蟲害）。 基於上述原因及避免不必要的爭議，最適合的做法是在租約中明確規定維修和保養的責任。

在租期完結前以通知方式終止租賃（沒有違約）。在一般情況下，除非業主或租客違反雙方約定的重要條款時（例如租客未有繳付租金或業主非法進入有關物業）業主或租客可沒收或終止租賃，否則雙方皆不能在租期完結前終止租賃。不過，假如租約內包括所謂中斷租期條款，即任何一方可以在租期內提前通知對方終止租賃，則提前終止租賃亦有可能。業主的立場：1, 5 租客的立場：2, 3, 4, 5, 6, 7 業主將有租約之物業出售 XI. 業主將有租約之物業出售 假若業主有意售賣已出租的物業，應清楚通知其地產代理、律師及準買家，該物業乃在不抵觸現有租賃（而不是騰空交回管有權）的情況下出售。業主應在正式買賣合約（或臨時買賣合約）中明確說明在完成交易前租金分攤（包括應收的未付租金）。業主亦應就有關買賣、準買家的身份/聯繫方式和付款方式（例如準買家的銀行賬戶）通知租客及妥善處理租客已交付的按金。有關樓宇買賣的更多資料，請登入此處。

續約事宜 XII. 續約事宜 假如某份租約之租期即將屆滿，業主與租客可商議是否續約。對於2004年7月9日之前簽訂的租約，根據法例住宅物業的業主差不多必須與原有租客續租。不過，法例已經改變。在該日期之後簽訂的租約不再提供任何有利於租客的法定續租權。租客只能通過商議或行使租約下的續租權（如有提供的話）來續租。在合約中的「續租權」條款通常規定，租客需要在某指定日期之前給予業主書面通知以行使該權利，而有關條款亦可能提及新租約的條文（例如與現有租約相同的條文或輕微增加續租期內的應付租金）。

終止租賃（欠交租金） XIII. 終止租賃（欠交租金） 對於未能繳交全部或部分租金的租客，租約有時可能包含一項明訂條款，使業主有權在租客不繳交或延遲繳交租金的情況下終止（或「沒收」）租約。根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第117及126條，法律隱含一項權利，若租客在到期日十五天內未繳交租金，業主可沒收/終止租賃。或者，由於租客已連續數月欠租，或有證據表明租客已經潛逃/棄置了物業，業主也可以接受租客廢除性的違約行為和終止租約。

如果租客不反對此申請，命令通常會批出。不過，租期內第一次拖欠租金的租客可以申請寬限期，法院或土地審裁處通常會給予租客支付全部欠租及業主的法律費用的機會，而租客必須於申請聆訊時或收回處所的管有的命令批出後一段特定的時間內繳交。這通常被稱為「對因欠交租金而藉訴訟沒收租賃權的濟助」，受《高等法院條例》（第4章）第21F條管限。如果「沒收租賃權的濟助」批給租客和他確實在法庭規定的期限內繳交所有欠租和業主的法律費用，租約將在租客遵守時「復活」並視為在原有條款下繼續生效，猶如之前沒有欠租一樣。在這種情況下，儘管這可能違反了業主的意願，租約將會「復活」。必須指出的是，租客在租期內向法院申請「沒收租賃權的濟助」，只有第一次的批准為當然權利。如果一再發生欠租情況，除非違約租客有正當理由，否則法庭將拒絕給予任何濟助。終止租賃（欠交租金以外租客的違約事項） XIV.

下圖簡例一般可用於簽署條款的字眼（只供參考用）：- 簽署方身分 一般常用於簽署條款的字眼
租契 租賃協議 個人 由（立約方姓名） 簽署、蓋章及交付 由（立約方姓名） 簽署 獨資經營者
由（獨資經營者之商業名稱）之（獨資經營者姓名）簽署、蓋章及交付
茲蓋上（業主／租客）之圖章，並由（獨資經營者之商業名稱）之（獨資經營者姓名）簽署
合夥商行 由（合夥商行之名稱）之（所有合夥人之姓名）簽署、蓋章及交付
茲蓋上（業主／租客）之圖章，並由（合夥商行之名稱）之（所有合夥人之姓名）簽署 有限公司
茲蓋上（該有限公司名稱）之印章／銅印，並由已獲其董事局正式授權之（簽署者姓名）簽署
茲蓋上（業主／租客）之圖章，並由已獲其董事局正式授權之（簽署者姓名）簽署 修訂日期：

沒收按金及其他因租客違約而終止租賃的後果 香港的租約通常包括支付相當於兩個月租金（商業樓宇或更多）的「按金」以作為履行租約的擔保。不過，通常情況下，大多數標準合約可能沒有明文規定因違約而沒收按金的權利。很多時候，業主和租客之間關於按金處理的爭議中經常出現以下不

並根據雙方的議價能力，一般的租約條款都會把很多責任加諸租客身上，包括在一定程度上進行維修和保養工程。這條款表面上可能是不公平的，但實際上是相當合理的，因為租客在租期有全部的權利持續佔用和處理物業。自然地，租客能夠確定缺陷，並進行必要的維修工作。一項在租約內常見的條款，就是租客維修保養的責任，不包括物業的「正常損耗」。因此，租客毋須就因時間關係及平常合理使用物業而引起的損壞負上責任。另一方面，妥善草擬的租約，亦應闡明業主對結構性維修保養的責任，當在業主知悉該等結構性損毀後方始產生。既然業主並無佔用有關物業，當然不能強求業主就其並不知悉或控制的損毀或問題負上責任。整體來說，有關維修保養責任的問題，乃取決於業主及租客所協議的條款。假如雙方並未簽訂書面租約，或該租約並無列明有關問題，因之而起的糾紛結果都可能是非常不確定和代價高昂的。無論雙方所同意的權利和責任如何，業主也可以出於善意和維護與租客的關係，自願進行維修和保養工程。事實上，由於本港大部分租約都是短的，任何因缺陷而年久失修或造成的損害，從長遠來看，都很可能損害業主的利益。在此基礎上，業主往往同意支付費用，對物業中的缺陷作出補救（例如修補損壞的牆壁、更換有故障的冷氣機雪櫃及注射驅蟲劑等）。

在極端情況下（例如物業內嚴重漏水），儘管租約沒有對業主規定任何責任，業主亦可行使權利（如租約有規定的話），在事先預約的情況下進入物業，並進行必要的檢查及維修工程。如果租客不合作，業主甚至可以向法院申請緊急臨時禁制令，以行使該權利，甚至因此而終止租約。4.

香港有沒有最長或最短的租賃期限？4. 香港有沒有最長或最短的租賃期限？

在香港，法律上並沒有最長或最短的租賃期限。租賃期長短視乎業主和租客之間的協議而定。在香港，典型的住宅物業租約為期兩年，部份沒有中斷租期條款，有些則包含中斷租期條款容許業主或租客其中一方在第一年後給予對方一個月通知提早終止租約（俗稱「一年死約、一年生約」）。註：出租期不足連續28天之短期出租住宿受香港法例第349章《旅館業條例》規管。內有12個或以上按租用協議用作住宿床位的居住單位受香港法例第447章《床位寓所條例》規管。修訂日期：2022年，10月，18日 1) 通則 1) 通則 G) 訂立書面租賃協議 G) 訂立書面租賃協議 如口頭租賃符合《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部屬規管租賃的所有條件，該租賃亦受條例規管。相關法定要求及強制性條款須隱含地納入該分間單位的口頭租賃內。分間單位的業主及租客已以口頭達成首期租賃開始後，租客可用書面方式要求業主在30日內，將反映有關口頭租賃內容的書面租賃協議送達租客。假如業主沒有這樣做，租客可選擇：

將租金扣起，暫不繳付，直至業主送達租賃協議為止；或

於上述30日的指明限期後的7日內，藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止該租賃。2. 樓下的鄰居抱怨說，我的工業大廈物業的租客在晚上舉辦超過一百位客人的通宵狂歡酒會，持續引起過多的噪音及清晨時在電梯大堂留下了大量的垃圾。此事已向警方報案，某些人亦因涉嫌吸毒而被捕。我可以終止租賃嗎？如果案件在法庭上審理，法庭是否會給予租客任何「憐憫」？2. 樓下的鄰居抱怨說，我的工業大廈物業的租客在晚上舉辦超過一百位客人的通宵狂歡酒會，持續引起過多的噪音及清晨時在電梯大堂留下了大量的垃圾。此事已向警方報案，某些人亦因涉嫌吸毒而被捕。我可以終止租賃嗎？如果案件在法庭上審理，法庭是否會給予租客任何「憐憫」？業主的立場亦取決於是否有任何明文規定，讓業主依據以指控租客違反租約，並因此終止租約。如果沒有任何明訂協議授予業主終止租賃的權利，則可能難以對租客沒收管有權。在這種情況下，業主的補救措施可能僅限於對租客申請禁制令，以禁止任何滋擾或非法使用。如果發生可沒收管有權的違約行為，並且根據違約行為的實際情況，租客可能已對物業帶來污名，因此租客造成的嚴重滋擾和非法使用可能是拒絕「沒收租賃權的濟助」的充分理由。2.

由業主向租客開具的租單或雜費收據可以作為雙方租賃關係的證明嗎？2.

由業主向租客開具的租單或雜費收據可以作為雙方租賃關係的證明嗎？

租單可以是租客有繳交租金與業主的書面證明。

有關香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》第IV部適用的住宅處所租賃，法例第119RA條規定業主必須向租客發出租金收據，當中列明繳付的租金款額、所繳付租金關乎的期間及繳付日期。不遵守該規定的業主即干犯刑事罪行，可處HK\$2,000罰款。雜費收據卻比較模稜兩可。物業的佔用人，就算並非租客身份，也可能會願意支付雜費作其日常使用。而無論如何，雙方租賃關係的證明絕不能代替一份草擬得穩妥的租約。以常見的租單為例，除了業主和租客的身份、物業的地址及租金金額之外，基本上沒有披露任何租約所載的條款。修訂日期：2022年，10月，18日 1.

未獲發牌的地產代理可否向業主和租客提供與海外物業相關的服務？1.

未獲發牌的地產代理可否向業主和租客提供與海外物業相關的服務？目前在香港純粹處理海外物業的地產代理獲豁免而不受香港法例第511章《地產代理條例》的牌照規定所規限。Q4.

釐定每分間單位住戶需分擔的公用設施費用，有何標準方法？Q4.

釐定每分間單位住戶需分擔的公用設施費用，有何標準方法？《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部沒有訂明標準的方法，釐定分間單位的租客應分擔多少水、電費。在不違反相關法律的前提下，業主與租客可在訂立租賃前自行討論和協定一套可接受的分攤方法，包括租金和其他費用（例如水電費）的水平和計算方法。租約一經訂定後，雙方均須遵守有關條款。就書面租約範圍以外

的收費問題，業主與租客應根據任何已訂的協議，包括口頭承諾，進行溝通及協商。如有需要，租客可利用差餉物業估價署提供的免費租務事宜諮詢服務。 2.

假若沒有為租約加蓋印花，會有甚麼後果？ 2. 假若沒有為租約加蓋印花，會有甚麼後果？

一個顯而易見的後果就是業主和租客皆可能需面對稅務局印花稅署提出的索償訴訟。此外，租約必須先加蓋印花，方可提交予土地註冊處辦理註冊手續。土地註冊處將拒絕為任何並未加蓋印花的租約註冊。更重要的後果就是，在民事訴訟案件中，未經加蓋印花的租約可能不被法庭接納為證據。也就是說，在法庭內，立約一方若要針對另一方（即違反租賃協議或租契的一方）執行租約的條款，可能極不容易。 1. 租客和業主未能就從按金中扣除的數額達成共識

（理由是雙方就何謂「業主合理滿意的程度」存在分歧），應如何處理？ 1.

租客和業主未能就從按金中扣除的數額達成共識

（理由是雙方就何謂「業主合理滿意的程度」存在分歧），應如何處理？ 頗為常見租約會列明租客在租約終止交還管有權時，出租物業的狀態須為「業主合理滿意的程度」（正常老化和自然損耗除外）。

在法律上沒有標準或決定性的答案何謂「業主合理滿意的程度」。業主和租客，就正如法院一樣，須運用一定程度的合理性和常識去衡量租客是否有過失。緊記租約已經終結，雙方必須小心考慮是否值得和有經濟效益去花時間金錢爭拗從按金中應扣除的數額。若租約中沒有明文規定如何處理分歧，而雙方又未能成功協商，租客邊有可能需要訴諸法律行動向業主追討按金。 Q2. 原租約租期已完結，租客在業主的同意下，繼續繳交月租並在該分間單位居住。租賃規管是否適用？ Q2. 原租約租期已完結，租客在業主的同意下，繼續繳交月租並在該分間單位居住。租賃規管是否適用？ 條例適用於這類租賃。在固定租期租賃完結時，租客在業主的同意下佔用居所，租賃雙方均可任意終止這項安排者，是為隨意租賃。假如租客每一周期交租而業主收納，隨意租賃亦視為定期租賃。固定租期完結翌日，是為定期租賃之始。針對分間單位的租賃規管適用於周期租賃。假如固定租期租賃在《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部生效日2022年1月22日前完結，而定期租賃的某個周期跨越條例生效日，該定期租賃須視為首期租賃，租期2年，由跨越條例生效日的周期完結後首天起租，一般而言當日亦是條例生效後的首個交租日。假如緊接固定租期租賃的定期租賃是在條例生效日或以後開始，首期租賃的租期，須視為2年，租期由該定期租賃首日開始。 2.

如果出租物業發生火警，業主因而蒙受損失，業主可否向租客索償？ 2.

如果出租物業發生火警，業主因而蒙受損失，業主可否向租客索償？ 要視乎業主與租客在租約內協定的條款，亦要考慮火警起因（例如火警的源頭，是否純屬意外或緣於人為疏忽或蓄意毀壞？）。實際上，要確定誰有過錯並不容易。謹慎的業主會為有關物業及家居物品購買保險。家居物品，例如傢具、裝飾、電器及個人財物的損失或損毀都可以受保，當中常見的保險例子是「住戶綜合保險」。此外，切記業主有責任通知保險公司有關物業已經出租予他人。

租客亦可能需要為物業購買適當保險（視乎有關租約條款而定）。 C) 隱含契諾 C) 隱含契諾

在租約的明訂條款沒有相反訂明下，一些基本責任會隱含在租約當中： 業主方面的隱含契諾包括：

(1) 租客寧靜享用物業。這旨在保障租客在出租期間免被逐出或受到業主干擾使用及享用該物業。(2) 業主不得干擾出租目的。即業主不得做出任何行為摧毀相關處所出租予租客的目的。(3) 物業適合居住。此隱含承諾只適用於連傢俬出租的處所，而且只限於起租時的狀況，業主承諾該處所適合人居住。租客方面的隱含契諾包括：(1) 在到期日繳交租金。(2) 支付差餉。(3) 以合理租客應有的方式使用物業。租客有責任以一名合理租客應有的方式使用租用的物業，正常老化和自然損耗除外。(4)

不可損毀物業。租客不得做出任何會改變出租物業性質的行為，如：摧毀或具破壞性的行為。(5) 在租約期滿時交回物業的管有權。於 2002 年 12 月 27 日或以後訂立的住宅處所租賃，若該租賃本身不包含具相同實質效力的承諾，則根據香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》第 117(3)

條包含下列租客的隱含契諾：(1) 在到期日即繳交租金；(2)

不得使用或容受或准許該處被用作不道德或非法用途；(3)

不得對業主或任何其他人士造成不必要的煩擾、不便或騷擾；及(4)

未經業主事先書面同意不得對該處所作出或容受或准許作出結構上的改動。 3) 向租客提供的服務

3) 向租客提供的服務 Q1. 是否有管制租賃的租約範本？ Q1. 是否有管制租賃的租約範本？ 運輸及房屋局已擬備一份《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部適用的規管租賃的租賃協議範本，可於差餉物業估價署（估價署）的網頁下載，作一般參考之用：www.rvd.gov.hk/tc/our_service/s/tenancy_matters.html

業主及租客可使用此範本，並因應情況對範本作適當的修訂（強制性條款除外）。市民必須留意條例第IVA部所列出適用於規管租賃的規定，並確保遵從該等規定。若對如何應用或詮釋範本內的條文有疑問，應在適當情況下徵詢其律師或其他專業人士的意見。 租約到期 / 終止的交收事宜 XVI.

租約到期 / 終止的交收事宜 在香港另一個常見問題是租約沒有明確規定在租賃終止或到期時將物業交回業主的物業狀況。租客是否有責任及有多少責任承擔將物業恢復到「原始」狀態的開支，這通想引起業主與租客之間的訴訟。一般而言，租客沒有責任將物業「改善」至比租賃開始時更好狀態的程度。此外，物業可能因老化和正常使用而導致的正常損耗是可以預計的，業主在交收時可能必

須合理接受這些正常損耗。租約通常會列出租客應在物業交還時交還合理狀態的「業主室內固定裝置」或其折舊後相等價值的更換品（例如空調、電器/烹飪/加熱器具、沐浴和衛生設施、內置壁櫥、門窗等）。對於租客在物業內進行的裝修，交還時業主是否願意接受帶有此裝修的物業是一件更為複雜的事情，因為裝修通常是個人喜好的問題。對於商業樓宇，租約通常包括明確要求在「空殼」狀態下交還物業，至令業主合理滿意的程度（即拆除所有固定裝置，包括電器/排水設備、天花板、地面層、衛生設施和消防設施，以及只留下灰泥/混凝土表層）。關於甚麼構成「業主合理滿意的程度」是沒有明確的指標（這表示相當主觀和任意的標準）。對於租客來說，交付「空殼」的責任往往是繁重而昂貴的。租客必須提前搬遷，以便有足夠的時間進行修復工程。

實際上，為避免不必要的糾紛，雙方最好在物業交收時檢查物業及以書面確認物業交還時的狀態。
E) 暫緩租金 E) 暫緩租金 有時，租約會包含條款其效果是如果出租物業或其部份受某些災害所摧毀或破壞，例如火災、水浸、颱風、地震或白蟻，或者如果該處所因雙方不能控制的原因而變得不適合居住或無法進入，應繳的租金或其中按比例的部份將會暫緩。暫緩租金條款通常予以狹義的理解。如果相關處所是被破壞而非摧毀，破壞的嚴重程度必須是令處所不適合使用而非單單是殘破或需要維修的狀態。租金一般在相關物業進行維修後或可以再進入後便要繼續繳交。 2.

是否有監管機構規管就海外物業提供地產服務的地產代理？ 2.

是否有監管機構規管就海外物業提供地產服務的地產代理？

目前在香港純粹處理海外物業的地產代理並非由地產代理監管局規管。

在香港同時處理本地及海外物業的地產代理須獲發牌照並須受地產代理監管局規管。 Q5.

租客可否追討多收的公用設施及未經准許的費用？ Q5.

租客可否追討多收的公用設施及未經准許的費用？如業主就向租客多收公用設施費用或收取未經准許費用，根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）一經定罪，裁判官除可判處罰款外，還可命令業主向租客付還從租客多收的款額或款項。租客無需另行開展民事訴訟以追討有關款額。 3.

為甚麼有些租約必須在土地註冊處註冊，有些則毋須註冊？ 3.

為甚麼有些租約必須在土地註冊處註冊，有些則毋須註冊？在土地註冊處註冊文件的主要作用，就是讓公眾得知所有影響香港土地的文件，並就牽涉個別物業的文件設立優先權的制度。一份文件經註冊後，即被視作已通知公眾有關其存在及其內容。註冊的日期也影響著附屬於個別物業的眾多權益的優先次序。租約既然涉及土地，當然也可於土地註冊處註冊。有關在土地註冊處註冊文件的法例，主要見於《土地註冊條例》（香港法例第128章）。嚴格來說，《土地註冊條例》內並無任何條文，規定某類文件必須註冊。該條例只列出不註冊的後果。所以真正的問題應該是：為甚麼有些租約應該在土地註冊處註冊？租契與租賃協議 雖然租約可於土地註冊處註冊，但《土地註冊條例》第3(2)條列明，有關通知及優先次序的原則，並不適用於「任何租期不超過三年且繳付全額租金的真正租契」。因此，所涉租期超過三年的租約（即租契）應予註冊，否則現任業主的業權繼承人（例如買家或新租客）大可不承認該租契。對其他影響同一物業而已經註冊的文件來說，該租契亦將失去其優先權。在這種情況下，現有租客可能會被驅逐。

另一方面，所涉租期不超過三年的租約（即租賃協議），並不會藉註冊而有任何得益或損失。但是若租賃協議含有續租權的條款，則即使其租期並不超過三年，亦應予註冊。可行使的續租權賦予租客在原有租期完結後繼續租用有關物業的權利，所以構成了法定的土地權益，因此也影響了有關通知及與第三方競爭優先次序的原則，故包含續租權的租賃協議亦應予註冊。

穩妥起見，租賃協議的立約方應諮詢法律意見，以確定是否需要為該租賃協議註冊。 2.

如果業主拒絕向我退還按金，我可以怎樣做？ 2. 如果業主拒絕向我退還按金，我可以怎樣做？按金的性質是保證租客會履行租約中的承諾。視乎租約的條款，若租客未有繳付租金或其他在租約下應繳的金額，或業主因租客未有履行其承諾而蒙受任何損失，業主便可能有權沒收全部或部份按金。如果業主不合理地拒絕退還按金，而雙方又未能透過協商達成共識，租客便有可能要採取法律行動向業主追討按金。在哪一個級別法院興訴取決於受爭議的數額：(a) 小額錢債審裁處 — 當申索款額為 HK\$75,000 或以下；(b) 區域法院 — 當申索款額超過 HK\$75,000 但不多於 HK\$3,000,000；或 (c) 高等法院原訟庭 — 任何超過 HK\$3,000,000 的申索。 D)

就規管租賃的裁定 D) 就規管租賃的裁定

租賃如符合以下所有條件，即屬《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部所指的規管租賃：

租賃在2022年1月22日當日或之後開始；租賃屬住宅租賃；租賃中的處所屬分間單位；

租客是自然人；租賃的目的是作為租客本身的住宅；及

租賃並非條例附表6指明的租賃，即租賃並非獲豁除租賃 土地審裁處 任何對處所持有權益的人士，包括該處所的業主與租客，均可向土地審裁處申請，要求裁定該處所的租賃是否屬條例第IVA部所指的規管租賃。申請人須向審裁處司法常務官提交大致上符合表格22格式的申請通知書（須填妥表格22乙部），列明申請的性質。詳情可參閱審裁處網頁。差餉物業估價署署長 如就處所的租賃是否屬住宅租賃（見上述第(2)點）出現爭議，及該處所的主要用途與該爭議有關，則該處所的業主或租客可向差餉物業估價署署長（署長）遞交表格TR4，要求為該處所發出「主要用途證明書」，費用全免。在署長就任何處所發出主要用途證明書之前，署長須為決定該處所的主要用途的目的，對該處所進行

視察。如處長信納所得的關於該處所的主要用途的證據，須發出主要用途證明書，證明在視察當日該處所的主要用途，及向業主及租客送達該證明書。反之，處長須發出通知書，表明拒絕就該處所的主要用途表示意見。該證明書可在法律程序上，作為證明書所列事實的證據，以及在視察當日有關處所主要用途的證據。然而，如處長已就處所發出「主要用途證明書」，則自該證明書發出的日子起計1年屆滿前，就該處所的申請，將不獲受理。即使就處所的租賃是否屬住宅租賃沒有出現爭議，該處所的業主或租客亦可向署長申請，要求為該處所發出主要用途證明書。在這種情況下，申請人須在提交表格TR4D及有關費用，並在表格內提議一個並非公眾假期的日子，讓署長可在該日子對有關處所進行視察。申請證明書詳情，可參閱差餉物業估價處網頁。

1. 我以三年租期把物業租出，還有兩年才期滿，但我發覺鄰近物業的租金最近大幅上升。我可否與租客終止現有的租賃，以便把物業以更高租金出租？

1. 我以三年租期把物業租出，還有兩年才期滿，但我發覺鄰近物業的租金最近大幅上升。我可否與租客終止現有的租賃，以便把物業以更高租金出租？

簽訂合約的一方，乃受該合約的條款所約束，故除非租約包括中斷租期條款，容許業主在租期完結前在特定時間（例如租約開始一年後）提前通知終止該租賃，或雙方達成提前終止租賃的協議，否則業主仍受租約的約束，不能單方面終止租賃。無理終止租約的行為可能令業主違約（甚至是廢除性違約），需要為租客的損失賠償，或有時需強制履行租約（如下所述）。1.

水龍頭損壞了。業主拒絕維修，單位沒有用水供應。業主是否有違反「物業適合居住」的承諾？

1. 水龍頭損壞了。業主拒絕維修，單位沒有用水供應。業主是否有違反「物業適合居住」的承諾？

業主一方「物業適合居住」的隱含承諾只適用於配備傢俬的處所，而且只限於起租時的狀況。這項承諾並非在租約生效期間一直延續。

因此，當水龍頭在出租期間才出現損壞，業主似乎沒有違反「物業適合居住」的承諾。

事實上，業主或租客或兩者皆無責任維修損壞的水龍頭，要取決於租約有沒有載有特定的條款。

修訂日期：2022年，10月，18日

3. 如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格6），而該代理向我介紹一個單位，但最後我透過另一間地產代理或直接跟業主租用該單位，情況會怎樣？

3.

如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格6），而該代理向我介紹一個單位，但最後我透過另一間地產代理或直接跟業主租用該單位，情況會怎樣？

在地產代理協議之有效期內，你仍須按照表格6之附表3向地產代理支付佣金。Q2.

我是否可自行草擬規管租約？有哪些重要條款需要注意？Q2.

我是否可自行草擬規管租約？有哪些重要條款需要注意？

可以。範本只作一般參考之用。業主及租客可使用範本並因應情況對範本作適當的修訂，或自行訂立租賃協議，唯不可抵觸規管租賃的強制性條款或與其不一致：

租期：標準租賃租期為2年，非2年期的租賃，亦會被須視為2年期的租賃（參閱第120AAQ條）。

業主適用的退租條款：任何賦予業主提前解除租約的條款，均屬作廢及無效（參閱第120AAQ條）；

租客適用的退租條款：任何賦予租客在租期內某一時期退租的條款，只要可退日比租期第二年的首日為後，或者租約內沒有供租客的退租條款，會被視作租客自租期第二年首日起可退租條款，租客須於退租日前30天或更早通知業主（參閱第120AAZH條）。業主重收處所權：任何供業主行使重收處所權之條件，不屬條例附表7第4部所列者，均屬作廢及無效（參閱第120AAZF條）。

租賃按金款額：租客應繳租賃按金，不能多於2個月租金款額（參閱第120AAZC(2)條）；租賃按金付還：租賃按金須在租客於租期屆滿時或租期提早終止時向業主交還單位後7天內，在扣除應繳款項後，免息退還予租客（參閱第120AAZC(4)條）。

處所維修保養責任：在條例附表7第2部分所列設施的維修保養責任，由業主承擔（參閱附表7第5條）。支付不屬指明的款項：附條例列明的款項類別以外，不得要求租客支付其他款項（參閱第120AAZL條）。

支付公用設施及服務：要求租客在租金之外繳交付還公用設施及服務的收費，其總額不得高於有關當局或服務提供者向業主發出帳單的應繳款額（參閱第120AAZM條）；印花稅：就租賃協議徵收的印花稅，須由業主單獨承擔。業主負責安排將租賃協議根據《印花稅條例》（第117章）加蓋印花（參閱附表7第2條）。

如果業主執行與《業主與租客（綜合）條例》（第7章）抵觸或不一致的條款，視條款而定，除了有機會觸犯刑事罪行（例如收取高於法例規定的水、電、雜費），其衍生的爭議也可能以民事訴訟裁決。租賃條款與條例訂明的標準租賃條款有抵觸者，會被視作無效或等同條例所列的有關條款。

A) 租期 A) 租期 租契通常乃指固定租期超過三年的租約。租契必須以契約方式簽立，即必須經簽署、蓋章及交付。也就是說，租契各方須在一式兩份的租契上簽名、在簽名旁蓋上小紅章（通常為一小片紅色貼紙）及互相交換該租契。租契最好在土地註冊處登記。

而租賃協議通常指租期不超過三年的租約。租賃協議可以書面或口頭方式達成。對於書面租賃協議，租賃協議的各方只須簽署該協議，而毋須蓋上小紅章及互相交換該租賃協議。但為保障雙方利益，最穩妥的做法還是簽署一式兩份的協議並將其互相交換及保存。

修訂日期：2022年，10月，18日

F) 租金調整 F) 租金調整 尤其是在較長的租約，租金調整條款容許定期調整租金。調整租金條款的目的當然是不時將租金調整至與市值相同的水平。

基本的租金調整條款會訂明租金每隔2-3年間重新估算。該條款通常亦會訂明新的租金由業主和租客協定；而如果在某一日期還未有協議的話，雙方同意由獨立估價師估算新的租金。

3. 如果地產代理就海外物業租賃事宜提供虛假或誤導

性資訊，他/她要負上責任嗎？業主和租客的權利如何得到保障？ 3. 如果地產代理就海外物業租賃事宜提供虛假或誤導性資訊，他/她要負上責任嗎？業主和租客的權利如何得到保障？ 如果地產代理在香港提供服務，而涉事各方也是香港香港個體，地產代理便有可能要為違反地產代理協議或失實陳述或疏忽在香港負上責任。你在展開任何法律行動前應先諮詢法律專業人士。

建議業主和準租客只委託有規模及信譽良好的地產代理處理相關海外物業租賃事宜。 (M)

規管租賃的執法 M) 規管租賃的執法 《業主與租客（綜合）條例》(第7章)第IVA部透過刑事檢控及民事程序，執行條例訂立的「標準租約」條款。 刑事檢控 業主在以下情況會觸犯法例： 在沒有合理辯解下，未有在規管租賃租期開始後的60日內向差餉物業估價署(估價署)提交租賃通知書(表格AR 2)。一經定罪，可處第3級罰款(港幣10,000元)，如有關罪行持續，可另每日罰款港幣200元。 向租客濫收雜費。首次定罪，可處第3級罰款(港幣10,000元)，其後再被定罪，可處第4級罰款(港幣25,000元)。 向租客不當地收取條例第IVA部指明的公用設施及服務收費的付還。首次定罪，可處第3級罰款(港幣10,000元)，其後再被定罪，可處第4級罰款(港幣25,000元)。

沒有在收到租客繳付租金後的7日內，給予該租客收據。一經定罪，可處第1級罰款(港幣2,000元)

非法剝奪租客對有關分間單位的佔用。首次定罪，可處罰款港幣500,000元及監禁12個月，其後再被定罪，可處罰款港幣1,000,000元及監禁3年)。 另外，估價署署長(署長)為施行租賃管制有關的職務，可就任何處所向任何人送達採用指明表格擬備的申報表或要求處所的業主或租客，提供任何參考文件。有關人等在以下情況亦會觸犯法例： 沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略署長發出的要求。一經定罪，可處第3級罰款(港幣10,000元)及監禁3個月。 充作遵從署長發出的要求，而知道或罔顧所提供的詳情或參考文件、說出的言語或陳述等等在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。一經定罪，可處第3級罰款(HK\$10,000)及監禁3個月。 在民事程序中的法定權利 除了刑事檢控外，法例定明規管租賃租客一方在以下情況下，有權扣起應繳租金，或無需理會終止條款而終止租賃： 租約加蓋印花：如業主未能在收到租客已簽署的租約30天內交回加蓋印花的租賃協議對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止。 提供書面租約：如業主未能在租客以書面方式提出要求後的30天(指明限期)內，向租客送達反映有關口頭租賃內容的書面租賃，租客可選擇：

將租金扣起，暫不繳付，直至業主按照該款送達租賃協議為止；或 終止有關租賃，方法是在指明限期後的7日內，給予業主不少於30日的事先書面通知，而終止該租賃。 履行保養維修責任：如業主未能履行在條例表格7第3部分所訂明的保養及維修責任，租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃。 條例亦訂明業主有權在租客未能在到期日後的15日內繳付租金，或違反條例表格7第4部分列明的租客的責任，則可終止租約並重收物業而不用理會4年的租住期保障。由於業主及租客的法定權利，均可在民事訴訟中彰顯(例如業主以欠租為由申請重收物業)，雙方均有誘因要符合規管租賃的有關條款。 假如雙方就規管租賃的條款爭拗，而爭拗點並不涉及刑事罪行，雙方可使用估價署免費提供的諮詢或調解服務(詳看下文)。若雙方未能就爭拗達至共識，可循民事程序解決。原則是假如條例列明規則，而與雙方訂立的口頭或書面租約有所不同，以條例規定為準。 舉例來說，有一規管租賃的業主沒有根據條例向租客提供次期租賃，並試圖在完約時趕走租客。租客拒絕並繼續佔用該分間單位。如業主嘗試以租約過期為由重收物業，租客可援引條例第120AAW條。該條訂明，在這情況下業主須視為在要約期屆滿時已向租客作出次租期要約，而租客須視為已接受該次租期要約及在首期租賃屆滿時，獲授予次租期租賃。規管租賃的有關條款由是得以確立。

投訴渠道 如要投訴他人涉嫌違反條例的規定，可透過以下途徑向估價署提出： 郵寄或親臨估價署：九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓 電子郵件：enquiries@rwd.gov.hk 電話熱線：2150 8303 估價署在接獲投訴後，會按以下程序處理： 估價署會先向投訴人查詢投訴個案實情及收集有關資料(例如：若投訴規管租賃的業主濫收水電費，估價署會收集包括相關業主要求租客付還水電收費的資料)。如有需要，估價署會實地視察和向被投訴人收集資料。 如經調查後認為投訴個案不涉觸犯條例下的罪行，估價署會向投訴人解釋，並按情況提供免費的諮詢或調解服務。 如投訴個案涉及觸犯條例訂明的罪行，估價署會徵詢律政司的法律意見，並因應實際情況(包括所收集的資料及證據等)就個別個案考慮是否需要採取法律行動。 詳情可參閱估價署網頁。 4. 物業稅如何計算？ 4. 物業稅如何計算？ 物業稅是按物業在該課稅年度的應評稅淨值，以15%標準稅率(自2008/2009課稅年度開始)計算。應評稅淨值計算方法如下： [A] 出租收入 [B] 減：不能追回的租金 [C] (A-B) [D] 減：業主繳付的差餉 [E] (C-D) [F] 減：

修葺及支出的標準免稅額 (E x 20%) 應評稅淨值： [E]-[F] 租金收入包括： 已收或應收的租金總額 為樓宇使用權而支付的許可證費用 向業主支付的服務費及管理費 由租客支付的業主開支，例如修理費及物業稅 租約頂手費 如上所述不論業主在修理/翻新物業時花費或支出的實際金額，法律規定20%的固定率作為法定的維修補貼。 可以選擇「個人入息課稅」(對於全資由個人擁有的物業)作進一步扣除。 根據上述規定，常見的做法是租客直接根據租約負責並支付管理費，而業主通常自行負責支付地租/差餉。 有關物業稅的確切計算的詳情，請瀏覽稅務局的網站。 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 3. 業主有權在交收後丟棄租客留下的財物嗎？ 一般而言，業主無權丟棄請租客留下的個人財物。該些財物仍然屬於前租客所有。

建議業主應以書面形式給予前租客合理通知，要求他在指定時間或之前取回留下來的財物。

如有需要，業主應展開法庭訴訟在執達主任的協助下以恰當方式取回物業的佔用權。一份較為理想的租約應載有條款指明租客應在租約終止後若干天之內將所有財物從出租處所取走；否則租客將被視作摒棄所有留下來的物品的擁有權，業主有絕對權利去處理該些物品而毋須再作通知。

Q1. 有一業主出租其工廈物業內的分間單位，聲稱租賃不屬住宅租賃，因此不受《業主與租客（綜合）條例》第IVA部規管。租客不同意，可循何途徑證明租賃屬住宅租賃而受條例規管？法庭會考慮甚麼作出裁決？

Q1. 有一業主出租其工廈物業內的分間單位，聲稱租賃不屬住宅租賃，因此不受《業主與租客（綜合）條例》第IVA部規管。租客不同意，可循何途徑證明租賃屬住宅租賃而受條例規管？法庭會考慮甚麼作出裁決？

租客可向土地審裁處申請，要求裁定該處所的租賃是否屬條例第IVA部所指的規管租賃。

在作出裁定某租賃是否住宅租賃時，審裁處可考慮以下事宜：

- 租賃中指明的用途；
- 處所實際上用作何用途；租客須確立改變住宅用途一事獲業主同意；
- 分租租賃的用途受限於上一級租賃；處所是否用作旅館或旅舍；
- 關乎該處所的政府租契內或租賃內的契諾、條款及條件；

根據《建築物條例》(第123章)就該處所發出的佔用許可證；

該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的：

1. 佔用作該等用途的樓面面積(不論是否全時間佔用)；
2. 並非住在該處所，但從事於該等用途的人的數目；
3. 處所的裝設、裝置及物件；
4. 由該等用途而得的毛利與租金的對比。

雖然大部分就工業大廈發出的政府租契或租賃內契諾，均明確指明該等物業只用作非居住的其他用途，出租工廈作分間單位在以下情況下，仍會被視作居住租賃而納入條例IVA部的規管：

書面明指租賃作居住用途

如租賃以書面指明某處所須用作居住用途，則該處所須視為用居住用途，除非證明事實並非如此。

書面明指租賃作非居住用途 如租賃以書面指明某處所須用作工業用途，該租賃如能滿足以下條件，仍可被視作以居住用途出租：

- 租客能夠確立該處所在違反該租賃下正用作住宅用途一事，已獲業主同意(不論明示或默示)或默許；及
- 該處所正用作居住用途。

為確立第(2)點，差餉物業估價署長根據條就任何處所發出的主要用途證明書，可作在視察當日有關處所的主要用途作證據。

沒有書面明確指出租賃用途 如沒有足夠證據顯示，處所原本是以某特定用途出租，則該處所的租賃的用途，須視乎該處所的主要用途而決定。在有關審訊中，差餉物業估價署長根據條就任何處所發出的主要用途證明書，可作在視察當日有關處所的主要用途作證據。

租賃為產生自上級租賃的分租租賃 對於產生自上級租賃的分間單位分租租賃，如有證據顯示上一級租賃的處所，在分租租賃開始時：

- 並非作為住宅出租；或
- 並非正用作住宅用途，

分租租賃的處所須視為並非用作住宅用途，但該租客令審裁處信納事實並非如此，則屬例外。

2. 我最近與業主簽訂了租約，但在搬入之前，業主說他不想出租給我了。業主終止了租約，並拒絕讓我入住。我認為租約的條款對我來說是上算的交易，我亦很喜歡這個物業。儘管業主已違約，我是否可以要求法庭強迫業主以最初的條款將物業出租給我？

2. 我最近與業主簽訂了租約，但在搬入之前，業主說他不想出租給我了。業主終止了租約，並拒絕讓我入住。我認為租約的條款對我來說是上算的交易，我亦很喜歡這個物業。儘管業主已違約，我是否可以要求法庭強迫業主以最初的條款將物業出租給我？

假設業主不當終止租約而違約（如下文進一步說明，即沒有任何「中斷租期條款」），租客可能有機會立即向法庭申請「強制履行」的補救措施，命令業主遵守租約的條款（而不是支付賠償金），原因是每個物業都是獨一無二的，並且議價交易損失而判給的賠償金（或其他類型的補償）是不足夠的。若強制履行的命令發出，業主需要將物業出租予租客。但是，「強制履行」性質上是酌情行使和衡平法（而不是當然權利）的補救措施。在某些情況下，法庭可能不被說服市場上沒有合適的替代物業（特別是大型地產項目的住宅物業）。法庭也可能擔心，它可能無法多年不斷針對業主進行監督並持續執行簽訂的租約。如果業主已將物業向其他人出售，則可能還涉及第三方權利，法庭可能拒絕命令「強制履行」。

在這種情況下，租客可能只有權獲得損害賠償，以補償他/她在金錢方面的損失。

2. 我是住宅單位的租客。我從地產代理拿取鎖匙後嘗試鎖上單位的大門，不過我發現大門無法妥善關上（如：有約二厘米的罅隙）。有見及我已簽訂正式租約，而我亦準備遷入單位，要求業主進行維修合理嗎？相反，業主有意修改租約，加入條款要我確認該瑕疵並附上相片。這樣做合法嗎？

2. 我是住宅單位的租客。我從地產代理拿取鎖匙後嘗試鎖上單位的大門，不過我發現大門無法妥善關上（如：有約二厘米的罅隙）。有見及我已簽訂正式租約，而我亦準備遷入單位，要求業主進行維修合理嗎？相反，業主有意修改租約，加入條款要我確認該瑕疵並附上相片。這樣做合法嗎？

業主是否有責任進行維修主要視乎租約的條款。有些租約會訂明在租約生效期間，租客要負上一切維修門窗等的責任。

如果瑕疵的嚴重程度並不影響正常使用及享用該單位，租客也較難以藉此提早解除租約。與此同時，假設雙方已訂定據法律約束力的租約，租客原則上沒有責任同意增加或修改租約中的條款。

為務實起見，當遇上上述情況，租客應通知及與業主磋商，盡量嘗試和睦地解決有關問題。建議準租客在訂立租約前應在地產代理陪同下安排到相關物業實地視察。如果在起租時察覺到肉眼可見的

瑕疵，便應妥善作出記錄以免雙方將來對此爭拗。 修訂日期： 2022年， 10月， 18日 4.

如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格6），而該代理向我介紹一個單位，但最後由我的親人（如配偶）透過另一間地產代理或直接跟業主購入該單位，情況會怎樣？ 4.

如果我與某地產代理簽訂地產代理協議（表格6），而該代理向我介紹一個單位，但最後由我的親人（如配偶）透過另一間地產代理或直接跟業主購入該單位，情況會怎樣？

在地產代理協議之有效期內，你仍須按照表格6之附表3向地產代理支付佣金。 H)

提交租賃通知書及為租約加蓋印花 H) 提交租賃通知書及為租約加蓋印花 當租客簽訂了業主就規管租賃提供的租約（如屬口頭租賃，則租客同意了該租賃協議），業主有責任向差餉物業估價署署長（署長）遞交租賃通知書，及安排將租賃協議交送稅務局加蓋印花。遞交租賃通知書的責任，同樣適用於條例規管的口頭租賃。 請注意，就算業主沒有遞交租賃通知書，或沒有將租約加蓋印花，有關租賃仍然受到《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部規管，反而業主還有可能需要面對有關的法律後果。 租賃通知書（AR2表格）業主須在有關租賃（包括首期租賃及次期租賃）的租期開始後的60日內，或根據條例視為的租期開始後的60日內，向署長提交租賃通知書（AR2表格），以通知署長該租賃的詳情。

如業主沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從此項規定，該業主即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款（港幣10,000元），如有關罪行是持續罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款港幣200元。此外，除非有關的通知書獲署長批署，否則業主不得採取法律行動，追收有關租賃下的租金。

署長在接獲通知書後，須在其上批署接獲該通知書的日期，及通知業主及租客已接獲該通知書一事。

租約加蓋印花 業主在收到經租客簽署的屬規管租賃的租賃協議後，須安排將該租賃協議根據《印花稅條例》（第117章）加蓋印花，及在30日內，將經雙方簽署並加蓋印花的該租賃協議對應本，交回租客。 如業主沒有交回加蓋印花的租賃協議對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止。然而，如業主最終交回加蓋印花的租賃協議對應本予租客，租客須於收到該對應本後的15日內，免息向業主繳回被扣起而暫不繳付的租金。

條例訂明，就屬規管租賃的租賃協議徵收的印花稅，須由業主單獨承擔。 與不受規管住宅租賃比較針對租賃通知書的規定，規管租賃與不受條例IVA部規管的其他住宅租賃相比，較為嚴格。業主就非規管住宅租賃，亦須向署長提交新租出或重訂協議通知書（CR109表格），通知書未有獲署長批署亦不得採取法律行動，追收有關租賃的租金。但是，沒有提交該通知書不涉犯罪，業主可在租期開始後一個月內遞交而無需繳費，在其他時提交則會衍生費用。 針對租約加蓋印花的規定，對業主的規管亦較一般住宅租賃嚴格。就非規管住宅租賃而言，業主、租客及任何其他簽立租約的人士均有責任繳付印花稅。業主沒有交回加蓋印花的租賃協議對應本，亦不一定成為租客扣起租金的理由。

B) 立約方的身分 B) 立約方的身分 立約方的身分也對簽署租約的形式有所影響。 簽署租契的個人、獨資經營者或合夥商行最好在其簽名旁蓋上小紅章。有限公司則須於法定簽署人的簽名旁蓋上公司印章 / 鋼印，並須依據其公司章程細則的要求執行，並附有妥為簽署的董事局書面決議案授權簽署該租契。 簽署租賃協議的一方如屬獨資經營者、合夥商行或有限公司身分，除簽名外，亦須在租賃協議蓋上其公司圖章或戳印（視乎情況而定）。 有關簽署條款（即在租契 / 租賃協議上簽名的那部分）的參考資料，請看圖表一。 假如物業已被按揭予銀行 / 財務機構，業主在把物業租出前，必須先取得銀行 /

財務機構的同意，否則對業主及租客均會帶來負面影響。有關詳情請參閱本文第VIII 部分 — 按揭物業。 4.

如果租客對鄰居造成滋擾，作為業主要負上責任嗎？業主可以向租客追討任何補償嗎？ 4.

如果租客對鄰居造成滋擾，作為業主要負上責任嗎？業主可以向租客追討任何補償嗎？ 如果業主明確或隱含地授權租客作出滋擾，或接納或延續該等滋擾，業主就有可能要為租客造成的滋擾負責。

租約普遍包含租客承諾不得對相鄰處所的佔用人造成或准許滋擾、煩擾、不便或騷擾。

租約的條款通常禁止租客對出租物業作出結構性加建或改動。於 2002 年 12 月 27 日或以後訂立的住宅處所租賃，若該租賃本身不包含具相同實質效力的承諾，則根據香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》第 117(3) 條包含隱含承諾租客不得對業主或任何其他人士造成不必要的煩擾、不便或騷擾。法例同時隱含條件假若租客違反該承諾即業主可沒收租賃權。 香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第58條規定，業主在行使重收權或提早沒收租賃權之前，須事先向租客送達書面通知，指明某被投訴的違反事項及要求租客就違反事項作出補救或要求補償。 因此，如果能夠證明租客對相鄰處所的佔用人造成滋擾或煩擾，而租客又拒絕就違反事項作出補救，業主就有權行使沒收租賃的權利並向租客追討任何由於提早終止租約所蒙受的損失。 2) 在海外租賃 — 法律衝突 2)

在海外租賃 — 法律衝突

「法律衝突」是指關於選擇適用法律、法院的司法管轄權及承認海外判決的一門法律學科。 Q1.

差餉物業估價署署長對執行規管租賃有何角色？ Q1.

差餉物業估價署署長對執行規管租賃有何角色？ 職責 針對《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部的執法，差餉物業估價署署長（「署長」）主要有三項職責：

批署由業主遞交的租賃通知書（AR2表格）；在收到有關申請後，決定該處所的主要用途；

確定是否有人正就或曾就該處所犯條例第IVA部所訂罪行。權力就後兩項職責(職責2及3)，署長或需透過送交文件或表格及進入處所搜集證據。為此等目的，條例賦予署長以下權力：就任何處所向任何人送達採用指明表格擬備的申報表，並合理地要求他們在指明的限期內以書面提供資料(條例第120AAZV條)；要求處所的業主或租客在指明的限期內，向署長提供任何參考文件，包括：與該處所的租賃有關文件；與該處所的用途有關文件；書面租賃；租金收據；租金冊；帳目；及任何指明公用設施及服務的繳費單。(條例第120AAZW條)

在得到佔用人的同意下，在任何合理時間進入任何處所(條例第120AAZX條)；在未有取得佔用人的同意下，為上述目的向裁判官申請手令，並在取得手法庭令後進入該處所(條例第120AAZY條)；

以法庭手令進入處所後，為決定該處所的主要用途：視察處所；

對處所進行署長認為適當的量度，及記下署長認為適當的其他詳情；在處所內拍照和錄影；

要求身在處所的人，提供令署長為此目的所需的協助或資料。(條例第120AAZZ(1)條)

以法庭手令進入處所後，為確定是否有人正就或曾就該處所犯條例第IVA部所訂罪行：

視察和搜查處所；檢驗在處所發現的文件；

對處所進行署長認為適當的量度，及記下署長認為適當的其他詳情；在處所內拍照和錄影；檢取和扣留任何屬、看似屬或相當可能屬就有關處所犯本部所訂罪行的證據的東西，或任何看似包含或相當可能包含該等證據的東西，並採取看來是屬必要採取的步驟，以保存如此檢取的東西，或防止該東西受干擾；

作出任何為確定是否有人正就或曾就有關處所犯本部所訂罪行，而必需作出的事情；

要求身在處所的人，提供令署長能夠為此目的執行其職能所需的協助或資料。

(條例第120AAZZ(2)條)有關罪行 如有關的人沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略署長發出的申報表(權力1)或提供參考文件的要求(權力2)，該人即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(HK\$10,000)及監禁3個月(條例第120AAZV及120AAZW條)。另外，任何人如充作遵從署長發出的要求，而知道或罔顧所提供的詳情或參考文件、說出的言語或陳述等等在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(HK\$10,000)及監禁3個月。是項罪行同樣適用於業主向署長遞交的租賃通知書(AR2表格)提供的詳情(條例第120AAZZE條)。法庭程序中作證 雖然署長有就規管租賃調查及搜集證據的職責及權力，但條例訂明只有在為裁定某租賃是否屬住宅租賃的情況下(職責2)，方可傳召署長或估價署人員在法院席前進行的法律程序中作證。除此以外，其他法律程序，包括分間單位業主與租客雙方展開的民事訴訟，不得發出傳召出庭令，傳召署長或估價署人員到庭作證(條例第120AAZZC條)。

1. 我的租客已經欠租兩個月，我怎樣才可以追討欠租及收回物業？

我的租客已經欠租兩個月，我怎樣才可以追討欠租及收回物業？

如果租客欠租，業主可考慮採取以下行動：a) 以訴訟行動追討欠租

如果業主只是想追討欠租，而無意收回物業，可於下列審裁處 / 法庭作出申索：- 小額錢債審裁處：申索款額不高於港幣七萬五千元（有關如何準備出庭應訊（從訴訟雙方之角度看），請登入此處；區域法院：申索款額高於港幣七萬五千元但不多於三百萬元；

高等法院原訟庭：申索款額並無上限。住宅物業的業主亦需在簽署租約後一個月內向差餉物業估價署呈交一份《新租出或重訂協議通知書（表格CR109）》。除非差餉物業估價署署長已在該通知書上批署，否則即使租客沒有繳付租金，業主亦無權依據有關租約採取法律行動。不過，即使業主並未在規限的一個月內呈交該通知書，也可以在繳付310元附加費後，補交該通知書。b)

沒收租賃（收回物業）並追討欠租 假若租客嚴重拖欠租金或業主認為租客已搬離有關物業，或不會就餘下租期繳付租金，業主除有意追討欠租外，亦會想收回該物業。在這種情況下，業主可在下列審裁處 / 法院，申請行使其沒收租賃的權利：土地審裁處；

區域法院：所欠租金不高於港幣三百萬元，而且有關物業的應課差餉租值不高於三十二萬元；

高等法院原訟庭：申索款額並無上限。如業主勝訴，可向審裁處 /

法庭申請管有令狀。法庭發出管有令狀後，法庭的執達主任便會代表業主收回有關物業。

高等法院的司法管轄權 值得注意的是，雖然高等法院有權處理上述任何申索，但如所涉案情乃屬區域法院或土地審裁處的管轄，高等法院可拒絕受理。收回管有權的簡易判決/中期付款申請 在訴訟程序展開後，可能需要一段時間才能在法庭（特別是區域法院/原訟法庭）審訊。然而，在許多情況下，如果業主認為租客沒有爭議空間的抗辯理由就收回管有權/繳交欠租命令的申請中作出抗辯，業主可透過更快的程序來收回管有權/欠租，即「簡易判決」或「中期付款」。向法庭提出申請簡易判決或取得中期付款前，閣下必須尋求法律意見，以了解自己是否有充分理據作出有關申請。c)

財物扣押令 財物扣押乃指根據區域法院就業主的申請而發出的財物扣押令而檢取、扣留及售賣在出租物業內發現的可動產（例如貨物、傢俬或電器等），以清償所欠租金。此類扣押令多用於租客仍在出租物業內營運的情況。《業主及租客（綜合）條例》第三部分規管有關申請財物扣押令的程序及形式。申請財物扣押令乃向區域法院以單方面申請的形式進行，也就是說，租客沒有機會在法官前作出任何陳述（或抗辯）。此乃防止租客在得知有關申請後即移走撤盡其資產。業主須向法庭呈交一份以訂明格式作出的誓章，以支持其申請。假若法庭接納業主的申請，即會發出扣押令。法庭執達主任可進入有關物業，檢取在內發現而表面屬租客管有的可動產，並將之售賣，以清償所欠租

金。請注意，執達主任不能扣押土地固定附着物（例如冷氣機及某些內置電器）、使用中的物件、工具和用具，或明顯屬於租客以外人士所擁有的貨物。被扣押的貨物將由執達主任扣押，直至繳清欠租，或由法庭指示的拍賣官出售。

由於扣押令所涉及之法律程序頗為複雜，故多由專業法律人員處理。B) 免租期 B) 免租期 法例上並沒有強制規定必須有免租期。有沒有免租期以及免租期的長短取決於業主和租客之間的協議。實務上，在香港的免租期由數天至2-3個月不等。4.

如果租客表示會取回財物，業主有責任把該些財物保留一段時間嗎？4.

如果租客表示會取回財物，業主有責任把該些財物保留一段時間嗎？在這樣的情況下，業主絕不應該立即棄掉租客的財物。否則，業主將要面對風險被租客指控把該些財物據為己有甚至是盜竊。除非雙方另有協議，否則業主無必要將租客的財物一直保存在出租物業內。如果業主決定將財物移往另一存放點，建議為所有留下來的物品列出清單，並清楚記錄搬運過程。現今科技發達，拍照甚至拍影片記錄各項物品及整個過程也絕非難事。

視乎租約的字眼，業主可能可以將合理的物流及存倉費用從手頭上的按金中扣除。E) 租住權保障 E) 租住權保障 租住權一般指為使租客不被隨意逐出或逐離土地所提供某程度的確定性。每項規管租賃的租期為2年，除非在《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部指明的情況下，業主不得在租期屆滿前終止租賃。規管周期，須由連續2項規管租賃（即首期租賃及次期租賃）所組成。

首期租賃的租客，有權享有獲授予有關規管周期中的次期租賃，從而享有總共為期4年（首租期2年 + 次租期2年）的租住權保障。次期租賃的條款及條件，須與首期租賃相同，租賃時期及租金款額除外。當4年的管制周期完結時，業主與租客可自由議定另一個管制周期的首份租約。

租客提前終止規管租賃 租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止該租賃，但租賃終止的日期不得早於租期第一年的最後一日。如租賃協議中除條例規定外，沒有其他規定容許租客可以在租期內終止租賃，則租客受到條例下租賃終止日期不得早於首期租賃或次期租賃中第一年的最後一日的限制。然而，條例第IVA部並不妨礙租客在與業主在達成共識的情況下終止該租賃。租客或可與業主協商提前終止租賃，但業主沒有義務接受租客的要求。然而，根據條例第IVA部，如業主未能履行以下責任，租客可在租期內藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃：

在租客要求下未能在30天內，送達書面租賃協議；保養和維修以下各項：

僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線；處所的窗戶；

其在處所內提供的固定附着物及裝置，並須保持它們正常運作。如租客預期或需在某些情況下提前終止租賃，不妨與業主在達成首期租賃之前協商，以保障其獲得提前終止租賃的權利。條例第IVA部並不局限租客根據該租賃藉通知而終止該租賃的權利。業主提前終止規管租賃 除非在條例第IVA部指明的條文下，相關業主不得在租期屆滿前終止租賃。即使有關租賃在指明的條文以外訂有任何沒收租賃權的條件，亦屬作廢及無效。根據條例第IVA部，如租客違反條例附表7第4部的相關條文中任何一項，業主可強制執行重收權或沒收租賃權：未能在到期日後的15日內，向業主繳付租金，但如租客因為業主未能履行以下責任而將租金扣起，暫不繳付，則屬例外：

在租客要求下未能在30天內，送達書面租賃協議；

在收到經租客簽署的租賃協議30天內，向租客交回加蓋印花的對應本；

經常在租金到期繳付時不予繳付；

未經業主事先書面同意，對處所作出結構上的改動，或准許或容受他人對處所作出上述改動；

將處所用作不道德或非法用途，或准許或容受他人將處所用作上述用途；在處所作出會對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的事情，或准許或容受他人在處所作出上述事情；

將整個處所轉讓或分租予另一人，或以其他方式放棄對整個處所的管有；

未經業主事先書面同意，將部分處所分租予另一人。

當業主根據以上任何一項重收處所時，處所的租賃即時終止。其他權益 然而，就算業主不能隨意提早終止租賃，4年的租住權保障亦有可能受制於其他與該物業有關的權益。例如，分拆或分間單位有可能引致違反政府租契、建築物規例、消防規例及/或大廈公契等（參閱「其他法律問題」）。如規管租賃中的分間單位被法定命令要求拆卸，相關人士有責任履行該法定命令。在分間單位較多的舊區，有關物業有可能被納入市區重建計劃或被強制售賣。物業的業權會按法例轉移，租客亦會按法例得到賠償或安置並遷出單位（參閱有關市區重建及強制售賣的問題）。如果規管租賃是產生自另一租賃的分租租賃，上級租賃完結或被終止時，居住在分間單位的分租客亦必須把物業交回上級業主（參閱「作為分租租賃的規管租賃」）。3. 我以三年租期租用一物業，還有兩年才期滿，但我發覺鄰近物業的租金最近大幅下調。我可否終止現有的租賃，以另覓較便宜的物業租用？3. 我以三年租期租用一物業，還有兩年才期滿，但我發覺鄰近物業的租金最近大幅下調。我可否終止現有的租賃，以另覓較便宜的物業租用？簽訂合約的一方，乃受該合約的條款所約束，故除非租約包括中斷租期條款，容許租客在租期完結前的特定時間內提前通知終止該租賃（例如租約開始一年後），或雙方達成提前終止租賃的協議，否則租客仍受租約的約束，不能單方面終止租賃。

以租客立場為主導的「中斷租期條款」大致如下（只供參考用）：儘管本協議另有所指，雙方現同意及聲明，如租客在租期生效已屆一年後，有意終止本租賃協議，則租客有權給予業主不少於兩個

月的預先通知而終止本協議，惟有關通知必須於終止生效日前至少兩個月送達業主，租客亦可繳付兩個月的租金，以代替前述通知。本條款的運作，將無礙於雙方就任何事前已提出的申索或因違反本協議所述的協定、規定、條款及條件而引伸的權利和補償。假如租約並未包含「中斷租期條款」，不論業主或租客皆不可單方面終止租賃。對租客來說，唯一的可行方法就是向業主提出退回租賃。雙方可自由協商有關退回租賃的條款，視乎雙方之商討而定，租客可以同意支付一筆費用予業主，以換取業主接受退回有關租賃（即提早解約）。或者，雙方可以通過同意根據當前市況在重新談判後增加/減少租金來繼續租賃。1. 一名狗隻主人與業主訂定租約，但該物業的大廈公契禁止物業擁有人和租客飼養寵物。如果租客堅持飼養狗隻，大廈的業主立案法團或管理公司可以對他和業主採取甚麼行動？1. 一名狗隻主人與業主訂定租約，但該物業的大廈公契禁止物業擁有人和租客飼養寵物。如果租客堅持飼養狗隻，大廈的業主立案法團或管理公司可以對他和業主採取甚麼行動？業主立案法團及管理公司有責任執行大廈公契以妥善管理大廈。對該租客和業主可採取的行動包括發出警告信，以及若警告無效的話，展開法庭訴訟，要求法庭頒布禁制令及申索金錢賠償（如有）。倘若業主知悉租客有任何違反大廈公契的行為，但選擇坐視不理，業主也同樣有可能被視為容許或批准違反大廈公契。

租客和業主亦很有可能要承擔就他們採取執行行動而衍生的法律費用。修訂日期：2022年，10月，18日1. 地產代理可否同時服務業主和租客雙方？1. 地產代理可否同時服務業主和租客雙方？可以，如果業主和租客雙方均獲告知而且同意相關安排。I) 租賃按金 I) 租賃按金

《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部訂明規管租賃按金的金額上限及付還條款。金額上限即使租賃有任何規定，租客應繳付的租金按金，不得超過在租賃下的2個月租金。如租賃的規定要求租客繳付超過2個月租金作為租金按金，該規定須視為要求租客只須繳付相等於2個月租金的租金按金。退還條款如租客已清繳根據有關規管租賃應向業主繳付而仍未付的款項，在該租期屆滿時或該租賃提前終止時，向業主交回有關分間單位，業主須在收回處所後7日屆滿或之前，把租賃按金免息退回予租客。

否則，業主可在租客清繳應繳付而仍未付的款項後的7日屆滿前，退回租賃按金予租客。在緊接次期租賃的首期租賃完結，而租客已清繳根據租賃應繳付的款項的情況下，業主亦須在不遲於首期租期屆滿前，退回租賃按金予租客。業主可從租金按金中扣除任何欠租款額，或從該按金中扣除任何因租客違反租賃而導致業主蒙受的費用、開支、損失或損害賠償。D) 大廈公契 D) 大廈公契大廈公契是一份文件規範多層大廈各業主和個別單位佔用人之間的關係，當中列明各方的權利和責任。大廈公契對所有業主、透過業主取得業權的人士及大廈的佔用人，包括個別單位的租客，均具法律約束力。在典型的大廈公契中，通常可以找到以下尤其對大廈個別單位佔用人有關的限制：（1）不得對個別單位或大廈任何部份進行任何結構性改動。（2）

不得擅自切斷、改動或干擾任何供整棟大廈使用的水喉或氣喉、電力導管或供水或排水喉管。（3）不得使用或容受或准許大廈內任何單位作非法、違法或不道德用途。（4）

不得在單位內進行或准許任何會對其他業主或佔用人構成滋擾或煩擾或造成傷害或不便的行為。

（5）不得在窗戶或露台或大廈外牆懸掛或展示任何標誌、告示或廣告。（6）

不得將大廈的公用部分改作自用。部份大廈公契甚至會含有更為嚴厲的規制，例如禁止佔用人在大廈外曬晾衣物或對飼養寵物的限制。4. 有關執達事務 4. 有關執達事務執達主任是公職人員獲賦權執行法院或審裁處的命令或判決。當員告人取得法庭命令或判決後，如果對方沒有遵從，視乎案件的性質，原告人便可以申請由執達主任強制執行。特別對業主和租客有關，執達主任有權採取適當的步驟嘗試追回判定債項或取回處所的佔用權。

（1）執行扣押債務人財產令狀或財物扣押令 扣押債務人財產令狀是用於扣押判定債務人的物品、實產或其他財物以強制執行判令償還債項的判決或命令。財物扣押令是業主已向區域法院申請財物扣押時，用於扣押及變賣出租處所中的物品、實產或其他財物以支付拖欠的租金。

於執行扣押債務人財產令狀或財物扣押令當日，一名執達主任會帶同護衛員前往相關處所。若處所內有足夠的物品及實產可供扣押，執達主任便會扣押與令狀所載的金額及執行令狀所需費用相若的物品。申請人須承諾會支付執行扣押工作所需的費用，否則執達主任將不會扣押任何物品，令狀亦會被視為不能成功執行。（2）執行管有令狀 管有令狀（即收樓令）

的作用是取回土地或處所的佔用權。

執達主任會首先前往相關處所送達遷出通知書，通知佔用人在7天內遷離該處所。執達主任在7天過後會在執行收樓令前覆核情況。若該處所仍被佔用，執達主任便會在指定日期執行收樓令。如果執達主任未能進入該處所，便會安排鎖匠破門進入。

在可行情況下，申請人應該陪同執達主任前往相關處所執行令狀。申請人須繳付：（1）

執行令狀的存檔費用；（2）執達主任交通費的按金；及（3）護衛員費用按金。無論執行令狀是否成功，每次執達主任的開支及護衛員費用均從按金中扣除。執行次數愈多，所花的費用愈大。申請人要在成功執行令狀後，而被告人所償還的金額，或拍賣物品及實產所得的款項足以支付判定債項及所花費用後，方可追回開支。你可瀏覽司法機構網頁，以了解更多有關執達事務的詳情。2.

有法例規限地產代理的佣金收費率嗎？2. 有法例規限地產代理的佣金收費率嗎？

香港法例並沒有規定或限制地產代理可收取的佣金金額。

佣金的數額或收費率可由業主或租客與地產代理商議。N) 作為分租租賃的規管租賃 N)

作為分租租賃的規管租賃 有時分間單位的規管租賃，是產生自另一租賃的分租租賃。在這情況下，某項在規管租賃其上的租賃(上級租賃)終止時，亦會摧毀分租租賃下的租賃產業權。就算受規管的次級租賃仍未到期，分租客對業主來說是沒有擁有和佔用物業的法律權利或權益，分租客必須把物業交回。上級租賃與分租租賃關係的通則(參看「分租」)，亦適用於此。 重收分間單位 上級業主向法院申請對該分間單位的管有時，須連續3日，在分間單位(或分間單位屬其組成部分的處所)的大門或入口，張貼收回管有通知書。該通知書須視為有效送達分租客的通函。除非分租客已交回有關分間單位，否則法庭會在張貼有關通函的最後一日的翌日起計的60日期間屆滿前，不會批出管有令狀的許可，作強制執行有關命令之用。換句話說，條例予以分租客63天寬限期遷出被重收的分間單位。 向分租客中索賠償 如在該規管租賃被終止的日期(終止日期)當日，租客(分租客)沒有交回該分間單位，終止上級租賃的上級業主，可以追討民事債項的方式，向分租客追討賠償。如上級業主以書面方式放棄追討賠償的權利，有關規管租賃的業主(下級業主)亦可追討。 有關賠償的計算方法為分租客在緊接終止日期前應繳付的每月租金，乘以自終止日期的翌日起至分租客交回該分間單位的日期為止所涵蓋的月份數目。如該月份數目並非整數，則須下捨至最接近的整數。

分租客在交回有關分間單位的日期後15日內，向上級業主或下級業主支付有關可追討的賠償。然而在賠償以外，上級業主或下級業主根據普通法規則或衡平法原則，針對分租客、分租客的保證人或擔保人、及其他佔用人提出進一步申索的權利，則予廢止。 訟費 雖然一般民事程序大致奉行「訟費須視乎訴訟結果而定」的慣例，但撇除例外情況，法庭在以下法律程序中，不得針對分租客而作出有利於上級業主或下級業主(視何者適用而定)的訟費命令：

由上級業主展開，以收回對有關分間單位的管有的法律程序；

由上級業主或下級業主展開，以向分租客中索賠償的法律程序。 然而，如分租客在指明法律程序中，以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，或就分租客在以上程序中作出反申索的訟費，此規定並不適用。 此外，針對分租客獲判勝訴的判令而言，在該判令獲得的款項中，不得包括就賠償的全部或部分而給予的利息。

2. 我的租客已經欠租好幾個月。我可否不訴諸法庭而破門入屋、丟掉租客的物品及轉換門鎖，以收回物業？ 2. 我的租客已經欠租好幾個月。我可否不訴諸法庭而破門入屋、丟掉租客的物品及轉換門鎖，以收回物業？ 必須記住，如果租客(或其他佔用人)仍然佔用物業，業主在沒有獲得任何法庭命令的情況下強行進入物業可能觸犯《公安條例》(第245章)第23條的刑事行罪。 業主也可能面臨其他刑事檢控，例如「騷擾」。《業主與租客(綜合)條例》(第7章)

第119V條明文規定，任何人如非法剝奪租客對處所的佔用，即屬犯罪，可處罰款及監禁。 租約通常都會包含一項條款，容許業主在租客沒有繳付租金的情況下，重新進入物業。如果業主確定租客在空置狀態下(或者只留下了非貴重物品的狀態下)在合理長的時間內棄置並放棄了物業，法律可能會承認業主有權將租賃視為已終止，並且有權在不訴諸法庭(即自助)的情況下，平靜地重新進入物業。對於香港的一些業主來說，這可能是一種方便而便宜的方法，針對潛逃租客收回管有權。

不過，若業主純粹倚賴此方法，而自行(沒有獲得法庭批准下)重新進入物業，一般來說其實並非明智之舉。總是存在租客可能在幾個月後出現，宣稱業主不當地重新進入物業或挪用其遺留於該物業內的貴重物品的風險。 因此，即使業主肯定租客已棄置有關物業，仍應採取適當的法律程序，藉法庭執達主任的幫助去收回有關物業。

1. 租約訂明須在每月1日預繳租金。租期即將在1月15日終止。租客須在1月1日繳交整個月的租金嗎？如要的話，業主要在之後要向租客退回1月16日至31日期間的租金嗎？ 1. 租約訂明須在每月1日預繳租金。租期即將在1月15日終止。租客須在1月1日繳交整個月的租金嗎？如要的話，業主要在之後要向租客退回1月16日至31日期間的租金嗎？ 除非有明訂協議相反訂明，否則香港法例第18章《分攤條例》中的分攤機制並不適用於預先繳付的租金，就正如本例子的情況。租客依然有責任在1月1日繳付一整月的租金，而沒有法律規定業主要退還1月16日至31日期間的租金。 若租約中含有中斷租期條款容許提早終止租約，提早終止租約的權利原則上不影響租客繳付租金的責任。在此情況下，較為可取的做法是在繳付每月租金當日送達解除租約通知。

1. 是否一定要經由地產代理訂定物業的租約？ 1. 是否一定要經由地產代理訂定物業的租約？ 不一定。業主和租客可以自行磋商及訂立租約。實務上，在香港很多業主和租客都會選擇從坊間文具店購買中英文印刷版租約，作為其租約的基礎。該些印刷板租約載有十分基本和典型的租賃條款，但未必能夠滿足個別實際情況。 如雙方選擇自己行事，便應特別留意簽訂租約時必須跟從形式和程序，特別是有關加蓋印花及在土地註冊處註冊租賃文件的要求。 Q1. 倘若市區重建局的重建計劃或強制售賣令涉及規管租賃處所，會如何處理該些租賃？ 業主可否基於相信短期內該物業涉及重建計劃或強制售賣，而單方面提早終止該等規管租賃？ Q1. 倘若市區重建局的重建計劃或強制售賣令涉及規管租賃處所，會如何處理該些租賃？ 業主可否基於相信短期內該物業涉及重建計劃或強制售賣，而單方面提早終止該等規管租賃？ 提早終止規管租約 除非租客違反《業主與租客(綜合)條例》(第7章)附表7所列出的隱含強制性條款，否則不可以在規管租賃到期前提早終止。即使有關租賃在指明的條文以外訂有任何沒收租賃權的條件，亦屬作廢及無效。 業主單純“相信”有關單位將被市區重建局納入重建計劃或涉及強制售賣，並不足以成為提早終止規管租約或不向租客提供次期

租賃的充分理由。如果有關物業確實被納入市區重建計劃或被強制售賣，物業的業權會按法例轉移，租客亦會按法定程序得到賠償或安置並遷出單位。市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》（第563章）成立的法定機構，透過進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新，應對市區老化問題，並改善舊區居民生活環境。在下進收地計劃時，政府會在憲報刊登收地公告和進

凍結人口登記。該公告的一份副本會在受影響物業或其附近張貼，並盡可能寄交有關註冊業主。在一般情下，政府給予的通知期為在受影響物業或其附近張貼公告當日起計的三個月。公告所載的限期屆滿後，受影響物業的業權即歸政府所有。自歸日期起，有關人士享有的一法權及權益亦於該日終止。此後，前業主得向其租戶或物業佔用人收取租或任何費用。

合資格人士將獲發補償或特惠津貼。在適當情況下，住宅佔用人（前租戶）亦可能獲得安置。為計算補償和津貼額，以及確定何人符合資格領取該等款項或獲得安置，政府會在刊憲當日，委托市建局派員到尚未成功收購的物業單位進行登記調查，以確定各住戶所佔用的面積及搜集資料。倘若雙方最終未能就補償建議達成協議，其個案將可轉交土地審裁處裁決。至於合資格的住宅佔用人，無論他們接受現金補償或安置建議，均需辦理有關手續，以領取搬遷津貼／特惠補償，或參與配屋的安排。強制售賣為了鼓勵重建破舊大廈，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）於1999年6月7日生效。條例旨在容許在地段擁有一定業權份數的大業主向土地審裁處提出申請，要求土地審裁處為重建該地段而作出命令，強制售賣該地段。

當作出強制售賣令時，土地審裁處可命令對被終止

租約的租客作出賠償。土地審裁處可作出指示，訂明：

購買者成為擁有人當日起，租約即當作已在該日終止；及購買者成為擁有人當日後的6個月屆滿後，租客才須交回物業在空置情況下的管有。

土地審裁處在裁定賠償款額時可考慮下列情況：租客的申述；及

租客所獲得的利益（租客在購買者成為地段擁有人6個月後才須交出物業在空置情況下的管有）。

租契包括口頭或書面協議。如土地審裁處在售賣令中指明須對租客作出賠償，在售賣有關地段後，每名前擁有人須負責向其「前租客」作出賠償。受託人將從出售所得款項中扣除土地審裁處指定的補償金額，然後再將剩餘金額發放給業主。4. 我以三年租期租用一物業。結果，我在裝修和購買適合物業尺寸和佈局的家具上花了相當多的錢。然而，業主依賴中斷租期條款，在第二年開始時向我發出遷出通知書。與此同時，業主威脅我，如果我想留下來，我必須在剩餘的租期內支付額外的租金，否則我必須自費將物業恢復原狀。這是否公平？我可以向業主申索賠償嗎？4. 我以三年租期租用一物業。結果，我在裝修和購買適合物業尺寸和佈局的家具上花了相當多的錢。然而，業主依賴中斷租期條款，在第二年開始時向我發出遷出通知書。與此同時，業主威脅我，如果我想留下來，我必須在剩餘的租期內支付額外的租金，否則我必須自費將物業恢復原狀。這是否公平？我可以向業主申索賠償嗎？假設業主在租約規定的正確時間（即一年固定租期後）正確地援引了中斷租期條款，業主則沒有違約。無論你有多值得同情，法庭都可能會對終止租約的中斷租期條款給予承認，並且不會給予租客賠償。因為各方可以根據他們在商業基礎上的討價還價能力而自由商議條款，所以業主是否通過增加租金給你施加壓力可能沒有關係。雖然中斷租期條款確實賦予了靈活性，但租客應考慮包含中斷租期條款對他/她的利益是否真正合適。還必須指出的是，如果整個租期內沒有租住權保證，租客應該謹慎對待是否值得為翻新物業承擔任何開支。交收標準的問題將在下面進一步討論。2. 承上題（1），業主可以對飼養狗隻的租客採取甚麼行動？2. 承上題

（1），業主可以對飼養狗隻的租客採取甚麼行動？一份草擬得夠理想的租約通常會包含條款要求租客須遵守及依從所有大廈公契中的條款，並須向業主補償因不遵從大廈公契所招致的損失。

另外，住宅處所租賃一般含有明訂承諾或按香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》第117(3)

條包含隱含承諾，租客不得對任何其他住戶造成不必要的煩擾、不便或騷擾。除非租約中另有訂明，業主應有權運用沒收租賃權提早終止租約。不過在這樣做之前，業主必須根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第58條規定，事先向租客送達書面通知，指明某被投訴的違反事項及要求租客就違反事項作出補救。若租客在合理時間內沒有就違反事項作出補救，業主方可行駛沒收租賃權。

修訂日期：2022年，10月，18日1. 如果我對受託的地產代理感到不滿，可向誰投訴？1.

如果我對受託的地產代理感到不滿，可向誰投訴？你可致電熱線2111 2777，或透過書面、電郵或親自前往地產代理監管局投訴。你可瀏覽地產代理監管局的網頁，以了解更多資訊。J)

每項規管租賃隱含的強制性條款J) 每項規管租賃隱含的強制性條款根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部，強制性條款須隱含地納入每項規管租賃內。強制性條款對業主及租客均具約束力。業主和租客可協商於租賃協議加入其他規定或條文，但倘若這些其他規定或條文與強制性條款有所抵觸或不一致的情況，即以強制性條款為準。業主的義務（1）保養和維修業主須保養及維修僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線，及處所的窗戶。此外，業主須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置（例如在租約內註明的冷氣機），並須保持它們正常運作。

業主在收到租客通知，要求維修上述項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修

如業主沒有履行上述義務，租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃。（2）

將租賃協議加蓋印花業主在收到經租客簽署的屬規管租賃的租賃協議（包括為次期租賃業主與租客

簽訂的AR2表格)後,須安排將該租賃協議根據《印花稅條例》(第117章)加蓋印花;及在30日內,將經雙方簽署並加蓋印花的該租賃協議對應本,交回租客。

就有關租賃協議徵收的印花稅,須由業主單獨承擔。如業主沒有交回加蓋印花的租賃協議對應本,租客可將租金扣起,暫不繳付,直至業主交回該對應本為止。租客的義務

租客須在到期日或之前,向業主繳付租金。租客不得經常在租金到期繳付時不予繳付。租客未經業主事先書面同意,不得對處所作出結構上的改動,或准許或容受他人對處所作出上述改動。

租客不得將處所用作不道德或非法用途,或准許或容受他人將處所用作上述用途。租客不得在處所作出會對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的事情,或准許或容受他人在處所作出上述事情。租客不得將整個處所轉讓或分租予另一人,或以其他方式放棄對整個處所的管有。

租客未經業主事先書面同意,不得將部分處所分租予另一人。如租客未能在到期日後的15日內向業主繳付租金,或違反以上其他相關條文的任何一項,業主可強制執行重收權或沒收租賃權。A)

概述 A) 概述 租金是業主從租賃安排中所得的金錢回報。租客受租約約束必須就使用出租物業向業主繳交租金。或許令人有點驚訝,租金並非一份有效租約必須具備的條款。

租金在大部份情況下以金錢為單位,但在雙方同意下也可以包含貨品或服務。要繳付租金的款額視乎租約的條款而定。租金金額必須明確或可以肯定地計算出來;否則便有可能因欠缺確定性而告無效。5. 怎樣為之「結構性改動」? 租客有權對物業進行結構性改動嗎? 5.

怎樣為之「結構性改動」? 租客有權對物業進行結構性改動嗎?

「結構性改動」是指改動或干擾大廈的外貌、結構或框架,足以影響大廈結構的完整性。

租約的條款通常禁止租客對出租物業作出結構性改建或改動。於2002年12月27

日或以後訂立的住宅處所租賃,根據香港法例第7章《業主與租客(綜合)條例》第117(3)條包含隱含承諾租客在未經業主事先書面同意,不得對相關處所作出或容受或准許作出結構上的改動。

此外,大廈公契也極有可能禁止業主及佔用人對大廈作出結構性改動。在開始進行結構性建築工程之前,必須先從相關政府部門取得必要的許可,包括香港法例第123章《建築物條例》中的許可。

如有疑問,租客在開始進行任何有可能涉及結構性改建或改動的工程之前,應事先通知業主並取得業主的同意,以書面方式為佳。1. 香港法律是否適用於海外物業的租賃? 1.

香港法律是否適用於海外物業的租賃? 除相關海外物業位處的司法管轄權另有法律規定外,適用的法律主要取決於租賃協議中所載的明訂條款。在雙方沒有明訂或隱含協議的情況下,香港法院一般會視與合約最有密切和實際聯繫的為適用法律。由於相關物業位處香港以外,這強烈顯示當地的法律適用於其租賃。Q1.

上級業主沒收上級租賃,致令受規管的分租租賃在到期前終止,受影響的分租客可尋求甚麼濟助?

Q1.

上級業主沒收上級租賃,致令受規管的分租租賃在到期前終止,受影響的分租客可尋求甚麼濟助?

若業主正確行使其權力去沒收原租賃,其效果可能會終止所有於該租賃之下產生的分租合約。若業主沒收上級租賃,分租客可嘗試根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(4)條,向原訟法庭申請就分租客佔用的分間單位部份作出「寬免」,要求發出「歸屬令」,按法庭施加的條件(例如繳交租金)將主租契的剩餘租期(或任何較短期限)給予分租客(參看「分租」)。若租客未能取得「歸屬令」而需要遷出,分租客亦可向授予該分租租賃的下級業主提出訴訟,因對方違反分租租約而申索濟助。1. 是否必須有律師代表,方可訂立租約? 1. 是否必須有律師代表,方可訂立租約?

訂立合約的各方有權選擇是否聘用律師。事實上,就租務事項來說,很多人在簽署一些標準租約時,不但沒有獲取法律意見,甚至沒有細閱其內容。根據具體情況,有些人也可以在地產代理的協助下,用他所提供標準格式的租約來記錄雙方同意的條款,並包括他們希望增加的任何附加條款。

由香港大學法律系講師和學生的團隊所起草的住宅租約範本現已在社區法網上發布。

請參閱「住宅租約不求人:電子資料冊」以供參考。律師在草擬或細閱書面租約時,必定會從法律角度著眼,並以其客戶的利益為依歸。擁有律師代表的一方之利益,自然會得到較佳保障。律師草擬的租約,大都能發現更多可能引起爭議的事項,所以比一般標準租約涵蓋更廣。立約方如能在正式簽訂租約前認清並處理這些問題,日後出現糾紛的可能性便可大為減低。商業或工業租賃的一方更常有律師代表以照顧他的特定需要和利益,於以下情況尤其常見:當雙方都是法人團體(例如公司),業主可能需要自然人為租客作擔保人以確保適當履行租約所規定的責任。3.

我的租客因輕微漏水問題或不適/干擾而拒絕支付或扣除了幾個月的租金。

他/她可以這樣做嗎?這是在追討欠租/沒收租賃權的案件中有效的辯護理由嗎? 3.

我的租客因輕微漏水問題或不適/干擾而拒絕支付或扣除了幾個月的租金。

他/她可以這樣做嗎?這是在追討欠租/沒收租賃權的案件中有效的辯護理由嗎?簡而言之,問題一般取決於業主履行責任(如有協議的話,例如維修或讓租客安寧地管物業)是否租客支付租金的先決條件及/或租賃協議是否明確允許租客以任何理由「扣除」任何應付的租金。在大多數情況下,並且在租賃協議下沒有任何特別條款的情況下,租客支付租金的責任獨立於業主履行其他責任。

簡單地說,即使租客的指控似乎是真的,「租金」也不可能「扣除」或「抵銷」。這就是說,租客對物業的標準/品質/狀況的投訴不太可能構成對不付租金的合理辯護理由。如上所述,單獨不支付

租金可使業主可行使其追討欠租/甚至沒收租賃的權利，（受限於租客可行使的沒收租賃權的濟助）。以上只是對一般法律觀點的初步分析，以及這些原則是否適用於所有案件，將視乎租賃協議的條款和具體的情況。如果您遇到此類問題，絕對建議您向專業法律人士尋求幫助。 1.

如果業主沒有履行其維修責任，租客可否扣起一部份租金？ 1. 如果業主沒有履行其維修責任，租客可否扣起一部份租金？簡短的答案是「不可以」。過往案例中確立，除非有明訂協議相反訂明，租客繳交租金的承諾是獨立於租約中其他的承諾或責任，包括業主一方有否履行其維修責任。 1. 我有意出租單位。地產代理可以為我提供甚麼服務？ 1.

我有意出租單位。地產代理可以為我提供甚麼服務？地產代理的職責包括：（1）代業主推銷物業；（2）為業主取得關於物業的資料；（3）安排租客視察物業；（4）

進行商議，並向業主提交所有關於物業的要約；及（5）協助業主與租客訂立具約束力的租契。 Q2. 業主故意不履行租客佔用所需的合理保養維修責任，以期趕走租客。業主是否有違反《業主與租客（綜合）條例》第IVA部？ Q2. 業主故意不履行租客佔用所需的合理保養維修責任，以期趕走租客。業主是否有違反《業主與租客（綜合）條例》第IVA部？

條例訂明，處所某些基本設施的保養和維修屬業主的強制性責任，不予履行或被入稟追討維修費用，更甚者若以此作為趕走租客的手段，可能干犯條例訂明的侵擾罪行。維修及保養的強制性責任 根據條例第IVA部，業主須保養和維修僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線；及處所的窗戶。此外，業主亦須保持其在處所內提供的固定附着物及裝置正常運作。業主在收到租客通知要求維修上述項目後，須盡快進行維修。如業主沒有履行上述義務，租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃。然而，可提早退租的規定是為租客的權利，租客亦可繼續佔用單位而不退租。民事訴訟 或者，租客在可行的情況下可先進行維修，然後向業主追討有關維修費用。如有需要，租客可訴諸法律行動（例如小額錢債審裁處處理不超過港幣75,000元的申索）。除了條例附表7第5條規定一些關於保養及維修的強制性條款以外，業主和租客可以自由議定適當的條款。如業主和租客就保養及維修事宜出現爭議而不能自行解決，任何一方均可透過法律程序來處理有關事宜。第5條規定一些關於保養及維修的強制性條款以外，業主和租客可以自由議定適當的條款。如業主和租客就保養及維修事宜出現爭議而不能自行解決，任何一方均可透過法律程序來處理有關事宜。侵擾罪行 然而更值得注意的是，不提供為佔用該分間單位而合理所需的服務，有可能觸犯條例第IVA部所載的侵擾罪行。如任何人就分間單位：作出以下行為：作出任何刻意打擾租客或其住戶成員的安寧或舒適生活的作為；或經常截停或不提供為佔用該分間單位作住宅而合理所需的服務；及

知道或有合理理由相信，該行為相當可能致使該租客：放棄佔用該分間單位；或不就該分間單位而行使任何權利或追索任何補救，該人即屬犯罪，首次定罪可處罰款\$500,000及監禁12個月，第二次或其後再被定罪，可處罰款\$1,000,000及監禁3年（參閱第120AAZ0條）。 1.

我打算賣掉最近升了值的出租物業，怎樣才可以解除我在有關租賃內的責任？ 1.

我打算賣掉最近升了值的出租物業，怎樣才可以解除我在有關租賃內的責任？業主應清楚通知其地產代理、律師及準買家，該物業乃在不抵觸現有租賃的情況下出售。業主的代表律師會在業主和準買家將要簽訂的買賣協議內，加入合適的條款，以確保解除業主在有關租賃下的責任。典型的條款包括：聲明業主已完全披露有關租賃的詳情，保留業主向租客追討有關買賣成交前欠租的權利，豁除業主在買賣成交後因該租賃而引起的責任等。業主亦應就有關買賣通知租客，並與租客達成處理按金的協議。單是在租約期滿後把按金交予新的物業擁有人不足以解除業主歸還按金的責任。當物業交易完成時，業主應確保新的物業擁有人承諾就租客作出任何關於按金的申索作出補償（即業主可不受租客將來就按金作出申索的影響）。業主也可以把按金退還給租客，並要求租客另繳按金予新的物業擁有人。 3.

如果地產代理和業主在訂定租約前沒有向租客提及飼養寵物的限制，租客有責任履行上題（1）及（2）所述的補救措施嗎？ 3.

如果地產代理和業主在訂定租約前沒有向租客提及飼養寵物的限制，租客有責任履行上題（1）及（2）所述的補救措施嗎？一般來說，大廈公契所包含的條款對租客具有法律約束力，無論地產代理或業主是否有特別提醒租客有關大廈公契的內容。

因此，大廈業主立案法團及管理公司有權就不遵從大廈公契對租客採取上述執行行動。

建議準租客訂立具約束力的租約前應先查看大廈公契內容及（如有需要）

作適當的查詢，以了解大廈公契是否具有任何特別限制。至於租客是否有權向地產代理或業主新索賠償或提出提早解除租約，便要視乎租客是否因失實陳述而訂定相關租約。修訂日期：2022年，10月，18日 2. 在租用單位前，我發現地產代理曾向我提供有關該單位的虛假或誤導性資訊。我可否終止租約，並向該地產代理（或其僱主）申索賠償嗎？ 2. 在租用單位前，我發現地產代理曾向我提供有關該單位的虛假或誤導性資訊。我可否終止租約，並向該地產代理（或其僱主）

申索賠償嗎？租客一般不能藉此終止租約，除非可以證明業主指示或授權地產代理商提供相關虛假或誤導性資訊予租客。另外，租約中的完整協議條款可能限制或排除租客憑業主在立約前的失實陳述而提出終止租約的權利。若能在民事標準下證明租客是在地產代理提供的虛假或誤導性資訊誘使下才訂立相關租約，地產代理則有可能因失實陳述或疏忽而須負上責任。若地產代理的不當行為與

其受僱工作有密切聯繫，僱主亦有可能要為此負上轉承責任。 K) 次期租賃要約 K) 次期租賃要約
首期租賃的業主須就規管租賃在要約期內作出次期租賃要約。 分間單位首期租賃的業主須在要約期內，採用表格AR1（將於2023年10月起提供），就該分間單位的有關規管周期中的次期租賃，向租客作出次期租賃要約，並將該要約送達租客。業主須在表格AR1內述明就次期租賃所建議的租金款額，及簽署該表格。「要約期」指緊接擬達成的次期租賃開始的公曆月前的第2個公曆月的期間。例子：假設次期租賃於2024年1月內的任何一日開始，有關的要約期則為2023年11月的整個月份。如租客接受次期租賃要約，租客須簽署由業主送達並載有該要約的表格AR1，並在首期租賃屆滿前將它送達業主。如租客在首期租賃屆滿前，沒有通知業主有關次期租賃要約已為租客接受，則租客須視為已拒絕接受該次期租賃要約。業主或租客毋須將表格AR1遞交估價署。如分間單位首期租賃的業主沒有在要約期內將次期租賃要約送達租客，業主須視為在要約期屆滿時已向租客作出次期租賃要約，而除非租客在首期租賃屆滿之時或之前已向業主交回分間單位，否則租客須視為已接受該次期租賃要約及在首期租賃屆滿時，獲授予次期租賃。在此情況下，次期租賃的續期租金，須是租客在首期租賃中最後應繳付的租金款額，或如次期租賃租金相應的管制百分比是負數，則次期租賃的續期租金須按該百分比下調。如現正是要約期，而租客仍未收到業主的次期租賃要約，租客可以考慮聯絡業主，以了解他/她是否已發出表格AR1，而表格在送遞過程中被丟失等。 C) 分攤租金 C) 分攤租金

分攤租金的議題有可能在以下情況出現：（1）當相關租約在租期期間中斷；或（2）

當出租物業的擁有權有所變更。根據香港法例第18章《分攤條例》第3

條，除了預先繳付的租金外，租金收入逐日累算並據此按時間長短可予分攤。當租約生效期間物業的業權有所變更時，要繳付的租金在正常情況下分別由舊業主和新業主按比例攤分。實務上，舊業主一般會收取整個月的租金，再在物業成交時與新業主攤分租金。6. 我是工業單位的租客。我和業主在簽訂租約時的共識是我會租用該物業做住宅用途。業主後來將我逐出該物業。我可以透過法律程序執行有關租約及追討補償嗎？6. 我是工業單位的租客。我和業主在簽訂租約時的共識是我會租用該物業做住宅用途。業主後來將我逐出該物業。我可以透過法律程序執行有關租約及追討補償嗎？訂立這樣的租賃安排並不明智而且風險很大，尤其是對租客而言。假定租約中訂明相關物業只可作工業用途。不難想像當爭議出現時，業主會有很大誘因否認曾經存在聲稱准許物業用作住宅用途的共識。如果在證據上租客未能證明雙方確實有這樣的共識，那麼租客而非業主表面看來就是違反租約用途限制的一方，而當然難以取得任何補償。即使租客能夠確立起初跟業主有上述共識，也令人十分懷疑究竟法院會否強制執行有違物業用途限制的租賃協議。另外，業主和租客准許單位用作非工業用途，其實極有可能已違反大廈公契。當大廈管理公司、業主立案法團（如有）或其他大廈業主採取的法律行動時，雙方都有可能要承擔責任。A)

《業主與租客（綜合）條例》第IVA部的目標及適用範圍

A) 《業主與租客（綜合）條例》第IVA部的目標及適用範圍 a. 目標 《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部於2022年1月22日起生效，旨在規管分間單位（即一般俗稱的「劏房」）租賃。

條例的主要規定包括：分間單位租賃的規管周期，須由該分間單位的連續兩項規管租賃所組成，每項規管租賃的租期為兩年；分間單位首期租賃的租客，就該分間單位有權獲授予有關規管周期中的次期租賃，從而享有四年的租住權保障；在規管租賃的租期內，租金不得上調；規管周期中次期租賃的租金加幅，不得高於差餉物業估價署（估價署）就所有類別私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為百分之十；規管租賃的業主，向租客濫收雜費或指明公用設施及服務（包括水、電）收費的付還，即屬犯罪；及業主須在規管租賃的租期開始後60日內，向估價署提交租賃通知書（表格AR2）；如沒有合理辯解而未有遵從有關規定，即屬犯罪。b.

適用範圍 租賃如符合以下所有條件，即屬條例第IVA部所指的「規管租賃」：

租賃在2022年1月22日當日或之後開始；租賃屬住宅租賃；租賃中的處所屬分間單位；

租客是自然人；租賃的目的是作為租客本身的住宅；及

租賃並非條例附表6指明的租賃，即租賃並非獲豁免租賃。涵蓋處所 「分間單位」（即一般俗稱的「劏房」）指組成建築物單位一部分的處所。只要該分間單位所在處所的圖則，為屋宇署核準，無論其內部建構物是否符合建築物條例，其租賃均納入管制。一般而言，條例規管範圍涵蓋住宅、工業和商業大廈的分間單位，以及不同類型的作用居住的分間單位（包括板間房、床位、太空艙、閣樓、籠屋、天台屋和平台屋等）。不涵蓋處所 條例規管的範圍不會涵蓋沒有獲批准建築圖則的建築物。在沒有獲批准的建築圖則的情況下，當局不可能劃定「單位」的界線，因此無法確定有關租賃的處所是否屬分間單位。據此，條例並不涵蓋以下處所的租賃：

在私人土地或政府土地上興建的非法構築物（例如寮屋）的住宅租賃，不論它們是否被容忍；

在「新界豁免管制屋宇」的住宅租賃。構築物的合法性 條例並非將在工商大廈或臨時構築物內的非法分間單位「合法化」。對分間單位實施租務管制並不會影響相關政府部門按照現行法例採取的執法行動，特別是在建築物安全和消防安全方面。擁有人未必能以規管租賃作為合理辯解而不遵從有關政府部門在行使相關法律賦予的權力時所發出的法定命令、強制執行契約條款及其他強制執行的通知書。如規管租賃中的分間單位被法定命令要求拆卸，相關人士有責任履行該法定命令。0)

在租客去世時其權益轉移予家庭成員 0) 在租客去世時其權益轉移予家庭成員 如租客在租期內去世

，租客根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部，有權在其在生時享有的規管租賃之下已存在的利益及保障，在該租客去世後，可由在該租客去世時與其在該分間單位同住的家庭成員取得。就任何人而言，「家庭成員」指：該人的配偶；該人的父母；該人的成年子女；該人的祖父母或外祖父母；或該人的成年孫或成年外孫。子女包括非婚生子女、繼子女及循法律認可方式領養的子女，而父母、孫、外孫及祖父母、外祖父母均須據此解釋。租客的家庭成員中，只有一人可取得規管租賃的權益。如在有關期間有兩名或以上的家庭成員與原租客同住，而他們未能取得共識應由該人取得該等權益，須交土地審裁處，根據公平和公正的原則裁定。無論遺囑或無遺囑繼承法如何指定，租客的指明權益，不可由租客的代理或任何上述家庭成員以外的人士取得。

2. 聽說有人冒稱物業擁有人出租物業，但當準租客交付按金及租金上期後，該「業主」便消失無踪。假如我有意租用物業，我怎能確定那位「業主」是該物業的真正擁有人？

2. 聽說有人冒稱物業擁有人出租物業，但當準租客交付按金及租金上期後，該「業主」便消失無踪。假如我有意租用物業，我怎能確定那位「業主」是該物業的真正擁有人？土地註冊處向公眾提供「土地查冊」服務。任何人士均可在土地註冊處查閱在香港之物業的擁有權資料。準租客應在簽立租約前進行有關查冊以驗證業主（或他/她的代表）的身份。假如準租客乃經由地產代理介紹租用物業，或已委託律師行處理相關文件，該代理或律師行則有責任進行有關查冊，以保障其客戶的利益。為了最有效地保障準租客的利益，在訂立任何租約之前，準租客應要求業主讓自己在地產代理面前進入及查看出租單位。

1. 為何必須確定物業的主要用途，例如「住宅」或「非住宅」用途，以及如何確定？

1. 為何必須確定物業的主要用途，例如「住宅」或「非住宅」用途，以及如何確定？租約可能會包含一項條款，指明出租物業只能用作住宅或非住宅用途（或作法律/規例允許的用途）。租客把住宅物業用作商舖可能違反該條款。為了支持擬提出之申索，業主應先取得違約的證據/證明（例如拍攝照片），方可採取進一步行動。有時可能很難從物業管理處獲取證據（例如閉路電視記錄）或要求管理員/鄰居在法庭上提供證據。就物業是否用作住宅或非住宅的問題或爭議，業主或租客均可要求差餉物業估價署發出「處所主要用途證明書」。假若有關爭議已交由法庭處理，應使用表格 TR4 作出有關申請。假若並未將有關個案呈上法庭，則應使用表格 TR4D，並繳付3,850元申請費。雖然該證明書所提供的答案並非絕對不可推翻，但對法庭也有很強的參考作用。

欲知更多有關上述證明書的事宜，請聯絡差餉物業估價署（電話：2152 0111或2150 8229）。業主亦可查閱政府租契（包括任何批地條件）、佔用許可證（由屋宇署發出）、核准建築圖則（由屋宇署核准）及/或分區計劃大綱圖（由城市規劃委員會審批）以核實法律准許的用途。不過，這都是技術性質的文件，如果沒有專業人員的幫助，可能不易閱讀和正確理解。

對於多層大廈的業主來說，業主亦可查閱大廈公契以確認單位（甚至是公用地方）的用途限制。

2. 水龍頭損壞了。業主有責任作維修，但拒絕這樣做。我花了 \$500 更換新的水龍頭。我可否少交 \$500 租金？

2. 水龍頭損壞了。業主有責任作維修，但拒絕這樣做。我花了 \$500 更換新的水龍頭。我可否少交 \$500 租金？答案絕非簡單直接。在普通法下，租客的確可能有權將進行維修的費用與應繳的租金對沖，但若且唯若業主應負上的維修責任清晰明確，而且所涉金額合理又沒有爭議。現實上，很容易就租客是否有權從租金中扣除維修費用引起爭議。首先，負責進行維修的責任究竟落在業主或租客身上，抑或兩者皆無責任維修並不一定清晰明確。第二，業主亦可能爭議維修的程度及維修費用是否合理。

再者，租約中可能有明訂字眼規定租客不可行駛其權利從應繳的租金中對沖任何款額。如果租客決定從租金中扣除款額，而其實它無權作出扣除的話，它便要承受風險因業主有可能藉此行駛其權利沒收物業的租賃權。

另一個方案是租客可起訴業主違反其維修承諾，並向業主追討合理的維修費用作為賠償。

2) 向業主提供的服務

2) 向業主提供的服務 Q3.

若分間單位業主與租客同意，可否簽訂為期不是2年的租約？

Q3. 若分間單位業主與租客同意，可否簽訂為期不是2年的租約？分間單位的業主或租客不可以協議達成一個租期並非2年的租賃。即使租賃擬作為一個租期並非2年的租賃，根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部，有關租期仍須視為 2年。分間單位首期租賃的租客，有權享有有關規管周期中的次期租賃，從而享有總共為期4年（首租期2年 + 次租期2年）的租住權保障。

2. 我的業主通知我，已把我所租用的物業賣出，以後需把租金交予新業主。我可否反對？我根據「舊有」租賃所有的權利會否得到保障？

2. 我的業主通知我，已把我所租用的物業賣出，以後需把租金交予新業主。我可否反對？我根據「舊有」租賃所有的權利會否得到保障？作為物業的擁有人，業主有權把物業出售。假如該物業存有租賃，則應在不抵觸現有租賃的情況下出售。也就是說，新業主知悉該租賃的存在，也接受就該租賃向租客收取租金。新舊業主簽訂的買賣協議也應該述明，新業主將從舊業主繼承所有與該租賃有關的權利和責任。因此，對新業主而言，租客根據原有租賃所有的權利和責任大致維持不變。不過，原有業主（即舊業主）需特別注意有關按金的問題。根據英國樞密院（即一九九七年七月一日前香港法制中的最高上訴法庭）在一九八六年所作的一項判決，業主就歸還按金所作的承諾，乃屬個人承諾，所以只對該業主（即舊業主）有效，對新業主並無約束力。所以，除非立約各方早有安排或協議，否則新業主可能毋須就租客繳交予的按金負上責任。因此租客

應確保按金從舊業主歸還後交到新業主手上。 E) 會影響租賃的權益 E) 會影響租賃的權益 有別於土地買賣的交易，確實較少準租客會在訂立租賃協議之前深究業主在出租單位的業權。不過，租客的利益和權益確會受涉及同一土地或物業的其他權益或輾轉所影響。例子包括： (1)

根據香港法例第128章《土地註冊條例》可予註冊的文書 影響土地的文書

(如：現有超過3年期的租契) 若已根據香港法例第128章《土地註冊條例》妥為註冊，其優先次序會按各自註冊日期的先後而訂，一般對其後的土地權益具有約束力。即使是可予註冊但未註冊的影響土地的文書，仍有可能較租約有優先次序，原因是租客並非該條例中第 3(2)

條中所指的就同一物業付出有值代價的其後真誠買方。(2) 物業實際擁有人的權益 有些情況下，註冊業主其實只是以法律推定信托或歸復信托形式替實際擁有人持有物業。有時候並不容易從文件中知悉物業的實際業權誰屬。例如，在購買物業時，X和Y有共同意圖或協議雖該物業由X單名持有，但X和Y二人均享有實際業權，而且二人都有份支付樓價，則X和Y二人均可能是該物業的實際擁有人。

實際擁有人有可能並不同意出租物業，甚至會阻撓租客佔用物業。實際擁有人亦有權收取租金。

(3) 物業佔用人的權益 如果同一單位有生效中的租約，現有租客在該物業擁有權益。新租客可能未能在預計租約的起租日進入或開始佔用該物業。(4)

由建築事務監督或其他政府部門發出的命令或告示

這些文件傾向顯示該物業甚至整棟大廈處於不安全或危險的狀況，不適宜居住或佔用。要更好保障自身的權益，建議準租客可進行土地查冊以了解涉及相關物業已註冊的文書或輾轉。準租客亦應在可行的情況下，在訂定租賃協議之前安排實地視察該物業。 5) 不當行為 5) 不當行為 L) 濫收費用

L) 濫收費用 《業主與租客（綜合）條例》(第7章)第IVA部禁止業主向租客，收取許可項目以外的收費或濫收水、電等指明公用設施收費。禁止徵收未經可收費 如業主要求租客就有關租賃支付不屬以下種類的款項，或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬以下種類的款項，即屬犯罪： 租金；租金按金； 付還根據該租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務的收費；

因租客違反該租賃引致的損害賠償。 禁止濫收指明公用設施及服務費用

條例IVA部列明，公用設施及服務是指水、電、煤氣或石油氣及通訊服務。如租客，就該分間單位的任何指明公用設施及服務而承擔的收費，不獲有關當局或服務提供者發出獨立繳費單，則業主可求租客繳付有關收費的付還或以其他方式從租客收取有關收費的付還，作為租金以外的獨立付款。

然而，收取有關費用時，業主若不依從以下各點，即屬犯罪：

業主是涵蓋有關收費的各繳費單上指名的支付人；

當業主要求付款時，業主有向租客出示該等繳費單副本；及 業主已向租客提供書面帳目，顯示：

該等繳費單的款額(繳費款額)，如何就該等繳費單關乎的處所的不同組成部分(其中有分間單位屬一部分)分攤；及 各經分攤款額的總和，不超過繳費款額。 業主如要求租客繳付分間單位的任何指明公用設施及服務的收費的付還，或以其他方式從租客收取該等收費的付還，而所涉款項超過在向租客提供的帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額，該業主即屬犯罪。 罰則 干犯以上所訂罪行的人，如屬首次定罪，可處第3級罰款（現時為港幣\$10,000）；如屬第二次或其後再被定罪，可處第4級罰款（現時為港幣\$25,000）。若該人已從租客收取有關款項，裁判官還可命令該人向租客付還該人有權收取或准許收取以外的款額。

就以上罪行，被檢控的人不得以該人錯誤相信本身有權或獲准許收取有關款額，作為免責辯護。

水務設施規例 因應通過的《2021年水務設施（水務設施規例）（修訂）條例》，經修訂後的《水務設施規例》第47條規定水務署的註冊用戶（通常為業主）就供水方面只可向其處所的佔用人（通常為租客）收回繳交給水務署的水費。有關修訂加強保障分間單位租客免被濫收水費，並已經生效。

若業主向其租客收取的費用超過此金額，即屬違法。違規者一經定罪，最高可處罰款港幣10,000元。

。水務署鼓勵市民就不良業主向分間單位租客濫收水費作出舉報，並已在客戶服務熱線2824 5000提供有關選項。同時，水務署會繼續主動巡查懷疑的分間單位，調查有否濫收水費的情況，若有足夠證據可提出檢控。

水務署網頁為分間單位的業主和租客提供有關避免濫收水費的實用資訊。 D) 繳付租金 D) 繳付租金

租客一方其中一項最重要的責任是在到期日準時向業主繳交租金。於 2002 年 12 月 27 日或以後訂立的住宅處所租賃，根據香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》第 117(3) 條包含隱含承諾租客須在到期日即繳交租金，同時亦有隱含條件假若有租金沒有在到期日的 15天內繳交以致違反該承諾即業主可沒收租賃權。

租金在何時繳交正常情況下在租約中會有所訂明。通常租金要在租約期第一天預先繳交。如果沒有明訂協議的話，租金一般累算直至每個租約期最後繳交。 3. 舊業主跟租客簽訂的租約中包含續租權條款。租客打算行使該續租權，但新業主拒絕。新業主有權這樣做嗎？ 3. 舊業主跟租客簽訂的租約中包含續租權條款。租客打算行使該續租權，但新業主拒絕。新業主有權這樣做嗎？ 這取決於該續租權有否在土地註冊處妥為註冊。

書面租約中所含的續租權是根據根據香港法例第128章《土地註冊條例》第3(1) 條在土地註冊處可予註冊的土地權益，不論該租約的租期是否超過3年。可予註冊但未註冊的文書對就同一物業付出有值代價的任何其後真誠買方在所有用意和目的上均絕對無效，無論買家是否知悉該續租權。故此，如果含有該續租權的書面租約未在土地註冊處妥為註冊，則對付出有值代價的

其後真誠買家沒有約束力。相反，若該租約已被註冊，續租權便享有優先次序，如果租客選擇行駛續租權，新業主就不可拒絕。 B) 獲條例豁除的租賃 B) 獲條例豁除的租賃 《業主與租客（綜合）條例》（第7章）附表6指明的租賃獲豁除而不屬租賃規管的適用範圍，有關租賃包括：租賃的業主是僱主，而租客是按照其受僱條款及條件管有處所的僱員，且該等條款及條件規定，租客在不再受僱時須搬離該處所；符合以下說明的租賃：並非分租租賃；租賃中的處所在有關建築物的最近期建築圖則（即於佔用許可證就該建築物發出之日，建築事務監督根據《建築物條例》（第123章）批准的最近期的建築圖則）中，被劃定為該建築物單位內的睡房；及

其業主是自然人及在租賃開始時在該單位內居住；

屬在香港房屋協會的「未補價資助出售房屋一出租計劃」下的處所的租賃。

從以下機構取得而持有的租賃：政府；香港房屋委員會；香港房屋協會；

香港平民屋宇有限公司；或市區重建局（或其任何全資附屬公司）；

從社會服務機構取得而持有的租賃。

在法例生效日（即2022年1月22日）已於該處所存在的固定租期租賃；

如有關租賃出租的處所符合上述任何一項，就不受條例第IVA部所規管。 Q1. 如業主在規管租賃租期內去世，而其分間單位亦已透過遺囑轉移至其他人或法團體，租客是否仍可繼續享有該租賃的利益及保障？ Q1. 如業主在規管租賃租期內去世，而其分間單位亦已透過遺囑轉移至其他人或法團體，租客是否仍可繼續享有該租賃的利益及保障？如果原業主在租賃期內去世，而單位已通過其遺囑遺贈予其他人或法人團體，則該其他人或法人團體作為原業主的繼承人依然受租賃條款的約束。租客不需要僅因原業主過世而離開房產。 2. 我的租客把租給他的住宅物業用作商業用途（用作辦公室）。此等行為會否影響我作為業主的權益或使我負上任何責任？假若租客在物業內進行刑事性的活動，我可能會面對甚麼問題？ 2. 我的租客把租給他的住宅物業用作商業用途（用作辦公室）。此等行為會否影響我作為業主的權益或使我負上任何責任？假若租客在物業內進行刑事性的活動，我可能會面對甚麼問題？

物業若被用作未經許可的用途，可能為其擁有人（即業主）帶來麻煩及/或法律責任，包括：-

違反政府租契 香港所有的土地（除現今聖若翰座堂所座落的一塊土地外）均為香港政府所擁有，而地主只是向政府租用土地。一般大廈單位的擁有人其實只是（政府的）租客及擁有該大廈所座落土地的業權的共有人。政府把土地租給一位「擁有人」的時候，當然會簽立契約。這份契約一般稱為政府租契，內裡包括對「擁有人」及其所有權繼承人的各種限制。其中一項常見的限制就是「擁有人」必須遵守政府租契所載的土地使用規限。假若有人違反有關限制，例如在指定為住宅用物業內進行商業活動，政府即有權重收該物業，並收回該物業的佔有權。雖然政府極少採用此等較為極端的措施，但地政總署可要求「擁有人」申請臨時豁免及繳付豁免費，以換取政府暫時寬免其重新進入有關物業的權利。雖然這種極端措施很少使用，但若佔用人公然無視警告而繼續違規，在嚴重的情況下，地政總署會毫不猶豫地重收該物業。政府有權根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第126章），在土地註冊處登記政府重收土地文據註冊摘要。一經註冊，該土地會被視為已經由政府重收，業主立即停止成為該土地的擁有人。在這種情況下，根據上述條例第8條，前業主只可向行政長官申請救濟（如果承認已發生違規行為），或在發生爭議時向原訟法庭提出申請。

違反大廈公契 大廈公契乃一份對一幢樓宇內所有單位的擁有人均具有約束力的協議。基本上，它列出與管理該大廈有關的規條。標準的大廈公契都會列明，單位擁有人必須遵守有關的政府租契，並只能夠把物業用作已獲准許的用途。單位擁有人一般也須確保租客或佔用人沒有違反有關條款。因此，即使租客違反政府租契及大廈公契，業主仍須就管理公司、業主立案法團（如有的話）或大廈其他單位擁有人提出的法律行動負上責任。對第三者的責任 假若住宅用物業被用作商業用途，自然也出現比預期為多的訪客。訪客遇上與該物業有關的意外，並因而對業主作出申索的風險也會相應增加。妥善草擬的租約可能會列明，租客若違反該文件的條款，則須就因之而起所有對業主的申索及責任作出補償。但若業主面對一份擬得不好的租約，可能發覺其並未就有關責任作出清楚闡釋。在這種情況下，業主或許會因其佔用人在物業內的未經授權的使用或事故而捲入完全未有預計的訴訟糾紛。 刑事責任 假若租客僅是把物業用作未獲准許的用途，業主可能面對的最壞境況也只限於金錢損失及賠償。但如果業主知道租客在物業內從事非法活動，例如經營賭場或賣淫場所，而不聞不問，業主可能會須負上刑責。任何非法使用物業的行為，如上所述，亦可能引致地政總署對業主執行政府租契或其他共同擁有人對業主執行公契。大部分租約都會清楚規定有關物業的用途，例如住宅、零售、工業等。假若租客違反有關條款，可能引致業主行使其沒收租賃的權利。不過，業主應諮詢專業法律意見，以便清楚了解業主的權利和責任，包括可能申請禁制令。例如，即使租客把住宅用物業用作家庭辦公室，可能只不過把該物業的地址用作通訊地址，而所有商業活動也只不過是在電腦上進行。雖然可以說物業的使用可能包括商業元素，但這類行為根本不會損害該物業，也不會對業主有負面影響。在這種情況下，即使租客可能在技術上違反了租約的條款，業主可能不會有當然權利獲得禁制令（無論是臨時的還是永久的）。 1. 如果租約上沒有訂明租約完結日期，那麼租約會維持具法律約束力直至其中一方提出終止嗎？訂立這樣的租約對租客和業主會有什麼潛在風險？ 1. 如果租約上沒有訂明租約完結日期，那麼租約會維持具法律約束力直至其中一方提

出終止嗎？訂立這樣的租約對租客和業主會有什麼潛在風險？ 隨意租賃有可能出現的情況是當租客在業主同意下佔用土地，而雙方的共識是任何一方可隨時通知對方立即終止租約。 隨意租賃本身沒有特定期限，卻是一種脆弱的租賃模式。它純粹是業主和租客之間的個人權益，在其中一方過世便會隨之終結。 當隨意租賃終止時，租客要在合理時間內遷離。

或許更值得業主關注的是，香港法例第347章《時效條例》第12(1)

條假定隨意租賃於生效時起計1年期屆滿時終結。這意味着業主最多只能追討12個月的欠租。

修訂日期： 2022年，10月，18日 2.

作為業主，當我經由地產代理出租單位時，是否必須簽署地產代理協議？ 2.

作為業主，當我經由地產代理出租單位時，是否必須簽署地產代理協議？ 遵照香港法例第511章《地產代理條例》第45條，你作為業主在委託地產代理出租香港住宅物業前，必須簽訂地產代理協議（表格5）。該表格必須由你和你的地產代理簽妥。 你在簽署該協議前必須仔細閱讀內容。如果你對該協議任何部份有不明白之處，你應先向地產代理作查詢或諮詢律師意見。地產代理應向你提供簽妥的協議的正本或副本，建議你將其妥善保存作日後參考之用。 Q4. 可否向租客徵收續租費？ Q4. 可否向租客徵收續租費？

分間單位首期租賃的租客，有權享有有關規管周期中的次期租賃，亦即4年的租住權保障。 如業主要求租客就有關租賃支付不屬以下種類的款項，或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬以下種類的款項，即屬犯罪： 租金； 租金按金；

付還根據該租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務的收費；

因租客違反該租賃引致的損害賠償。 更新規管租約的費用不在此列。因此，業主不能要求租客支付租賃續期費，不論該費用是否作為授予次期租賃的條件。 1. 續租權和中斷租期條款有甚麼分別？

1. 續租權和中斷租期條款有甚麼分別？ 續租權（亦稱為「生約」）賦予租客在原有租期完結後以新的租約繼續租用同一物業的權利，即是延續原有的租賃。因為續租權的關係，租客變相獲得了另一個租期，業主也在某程度上得以保證能享有已協議的租金收入。由於續租權構成了法定的土地權益，所以即使原有租賃的租期不超過三年，包含續租權的有關租約亦應在土地註冊處註冊。 反過來說，中斷租期條款賦予立約方在經過某段時間，或在發生某類事件後，終止租賃的權利。也就是說，立約方可在租期完結前終止合約。 F) 沒有書面租約的租賃 F) 沒有書面租約的租賃 為期不超過3年而且是按市值租金並且在承租人管有時即生效的租契屬例外的情況，不受香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第 3(1) 條所訂明必須要有書面租賃協議才可提出法律訴訟以執行該協議。 即使是超過三年的租賃協議，若果業主和租客雙方均願意兌現各自的承諾履行租約，問題也未必會很大，因為口頭租賃協議對雙方而言具有法律約束力。

不過萬一發生租務糾紛，雙方則不可基於口頭租賃協議提出法律訴訟，除非： (1)

有由雙方簽署的備忘錄或書面形式的摘記證明該租賃協議存在；或 (2)

雙方可應用部份履行的法律原則，即證明雙方已依據其口頭協議採取充份行動以履行承諾。 3.

地產代理是否有責任向準租客披露曾經在單位內發生的不幸事件？ 3.

地產代理是否有責任向準租客披露曾經在單位內發生的不幸事件？ 代表準租客的地產代理有責任以客戶的最佳利益行事，同時不可提供虛假或誤導性資訊。因此，當準租客查問其地產代理單位內是否曾經有不幸事件發生，地產代理須據其所知及所掌握的資料如實作答。 Q1.

有甚麼文件可證明公用設施費用被多收？ Q1. 有甚麼文件可證明公用設施費用被多收？

證明水電費被多收的文件例子： 多收水電費的所有書面要求； 多收水電費的支付證明； 和多收水電費收據。 5. 怎樣計算終止租賃時的通知期？如果通知期訂明為一個月，是從通知日起計算嗎？還是從下一個月一日起開始計算？ 5. 怎樣計算終止租賃時的通知期？如果通知期訂明為一個月，是從通知日起計算嗎？還是從下一個月一日起開始計算？

通知期如何計算是基於租約的條款。 如租約有指定租期而沒有中斷租期條款，則不論業主或租客均無權提出提早終止租約。租期會隨時間流逝自動終結。雙方無須作出任何通知。 如果租約含有中斷租期條款准許業主或租客其中一方發出通知提早結束租約，通知日在正常情況下不會計算在通知期之內。 在每年租賃的情況，普通法原則是除非雙方另有協議，否則最少半年通知便可以在一年期屆滿時終止租約。 至於其他定期租賃，即每週、每月或每季租賃，一般原則是除非雙方另有協議，否則通知期為等同於一整個周期。 除雙方表明相反意圖外，解除租約通知必須是以書面形式作出並須按香港法例《物業轉易及財產條例》(第219章) 第62條所訂的規格及方式送達。 Q1. 業主居於處所內其中一間分間單位，出租該處所的其他分間單位，是否足以獲豁免不受《業主與租客（綜合）條例》第IVA部規管？ Q1. 業主居於處所內其中一間分間單位，出租該處所的其他分間單位，是否足以獲豁免不受《業主與租客（綜合）條例》第IVA部規管？

如租賃符合以下三項條件，可獲豁免條例規管。 符合以下說明的租賃： 並非分租租賃；

其標的處所屬單位內的睡房；及 其業主是自然人及在租賃開始時在該單位內居住； 針對「睡房」，附表6內第1項明確定義為「就建築物而言，指在該建築物單位中的處所，而在該建築物的最近期建築圖則中，該處所是被劃定為睡房。」 換句話說，是項豁免僅適用於於原業主出租自住處所內原則睡房的情況。假如出租的分間單位並不是「該建築物的最近期建築圖則中，該處所是被劃定為睡

房」的房間，就算業主住在該處所的其他房間，以上的豁免並不適用。同理，如果租賃是分租租賃，是項豁免亦不適用。P) 其他法律問題 P) 其他法律問題 為租賃而分拆或分間單位已成為香港的普遍現象。如上文有關轉換物業作短期租約的答問所述，分間單位通常背離建築物的原始設計和目的。違反各種法例、規例或其他法律責任的風險可能存在，例如政府租契、建築物規例、消防規例及/或大廈公契，這可能會引起民事或甚至刑事責任。未經許可使用物業作短期住宿用途，亦可能違反《旅館業條例》（第349章）及/或《床位寓所條例》（第411章）。

事實上，這種限制背後的理由是顯而易見的：

出租分間單位使該單位的人口密度大大超過其原來設計的承載能力，使該單位出現危險；由租客安裝的間隔牆和額外配件可能會增加建築結構的承重能力。這些配件可能會令緊急通道受阻，增加火災中傷亡的風險；租客/分租客共用單位亦可能產生其他管理問題，包括衛生、滋擾（例如過度噪音或惡臭），儲存過量易燃物品、火災、高電力負荷、滲水、排水管淤塞、丟失郵件、空氣不流通、收租、侵犯私隱和保安風險；及鑒於此類租賃帶有非法性質或存有風險，針對居住於分間單位的租客或其他佔用人所犯的任何違約行為，往往亦更難以行使法律權利。3. 我租住一個大廈單位，鄰居每在深夜時分大唱卡拉OK，擾人清夢。我向大廈管理處投訴，得到的答覆卻指出：由於我只是租客而不是物業擁有人，所以大廈公契沒有賦予我任何權利，因而無權作出投訴。這是否正確及我可以怎樣做？3. 我租住一個大廈單位，鄰居每在深夜時分大唱卡拉OK，擾人清夢。我向大廈管理處投訴，得到的答覆卻指出：由於我只是租客而不是物業擁有人，所以大廈公契沒有賦予我任何權利，因而無權作出投訴。這是否正確及我可以怎樣做？大廈公契乃一份對一幢樓宇內所有單位的擁有人均具有約束力的協議。基本上，它列出與管理該大廈有關的規條。一般的大廈公契都會述明，單位擁有人不可引起或容許他人（即包括擁有人及其租客）引起對大廈其餘佔用人的滋擾。技術上來說，租客並非大廈單位的擁有人而沒有任何依大廈公契而得的權利的說法並不正確。事實上，法律賦予租客權利，讓他享有和對其他共同擁有人及其租客執行根據公契與土地有關的所有契約的利益的權利。因此，租客有權直接向法院（例如土地審裁處）控告其嘈雜的鄰居以執行上述契約，就所造成的任何損害獲得禁制令和賠償。該大廈經理人亦極有可能有責任對所有業主及其租客實施公契的限制。如大廈有業主立案法團，該法團亦有法定責任執行公契下的條文。如果經理人/法團故意拒絕採取任何步驟糾正這種情況，租客可以考慮展開訴訟，迫使經理人/法團履行其職責。同樣，租客亦有責任遵守公契下的限制性契諾（例如，業主不得在其單位內造成任何滋擾或煩擾）。任何違反該規定的行為均可由共同擁有人、大廈經理人及/或法團提出申索。在有關的租約的條款中，業主可能亦曾承諾盡力確保所有受大廈公契規管的各方，均遵守及履行該公契。也就是說，即使租客並無任何依公契而得的權力，業主也有責任行使其藉公契而得的權力，協助租客制止那位鄰居繼續在深夜高歌。假設大廈公契完全沒有提及有關滋擾的事項，租客的另選擇就是依據侵權法去控告那位鄰居，從而獲得禁制令和干擾的賠償。

由於有關的法律程序極為繁複，有意申請禁制令者應聘請律師協助。2. 如果租約上沒有訂明租約完結日期，不過在租客遷入單位時，業主和租客口頭上同意租約何時會終止。這樣的租約有效嗎？

2. 如果租約上沒有訂明租約完結日期，不過在租客遷入單位時，業主和租客口頭上同意租約何時會終止。這樣的租約有效嗎？原則上，租約可以以部份書面部份口頭的方式訂立。不過在現實層面，這並不可取，亦可能會帶來不必要的麻煩。根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第6(2)條，為期不超過3年而且是按市值租金並且在承租人管有時即生效的租契可以以口頭方式訂立。當租契不符合上述例外情況，雖然該租契對業主和租客一般仍具法律約束力，但如果雙方日後要訴諸法律程序去排解租務糾紛的話，便有可能遇上問題。原因是香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第3(1)條訂明任何人不得基於口頭租賃協議提出法律訴訟，除非：(1)

有由雙方簽署的備忘錄或書面形式的摘記證明該租賃協議存在；或(2)

雙方可應用部份履行的法律原則，即證明雙方已依據其口頭協議採取充份行動以履行承諾。舉例說，與業主訂定口頭租約後，租客已搬入單位，並一直有如期向業主繳交租金，租客就有可能應用部份履行的法律原則，以證明雙方已達成口頭租賃協議。修訂日期：2022年，10月，18日1.

我有意租用單位。地產代理向我介紹單位時，可以為我提供甚麼服務？我可以索取甚麼資料？1.

我有意租用單位。地產代理向我介紹單位時，可以為我提供甚麼服務？我可以索取甚麼資料？

地產代理的職責包括：(1) 為租客取得關於物業的資料；(2) 因應租客的要求安排租客視察物業；(3) 進行商議，並按租客的指示向物業的業主提交所有要約；及(4)

協助租客與業主就物業訂立具約束力的租約。Q5.

業主與租客雙方可否自由協議規管租賃的退租條款？Q5.

業主與租客雙方可否自由協議規管租賃的退租條款？

業主與租客雙方可以自由協議租客可行使的退租條款。然而，《業主與租客（綜合）條例》(第7章)第IVA部容許租客「在不影響其根據該租賃藉通知而終止該租賃的權利的原則下」，藉給予業主事先書面通知，在租期屆滿終止前終止該租賃。根據此規定：

終止日期：不得早於租期第一年的最後一日；退租通知：須在終止日期的30天或以前給予業主。換句話說，不論雙方議定的退租條款如何，租客均可最早可在租期第一年的最後一日起計，倒數30天

前給予業主通知，在租期第一年的最後一日提早退租。由於租客可行使上述法定權益，意味著退租條款必須與上述條款一致，或給予租客更佳權益，才能確立。例子一、雙方議定租約不設退租條款，即俗稱的「死約」。由於租客可行使按法定權益退租，實質變成俗稱的「一年生、一年死」租約。例子二、雙方議定租客可在給予不少於90天的通知後，於租期第一年的最後一日或以後，終止租約。由於租客可行使按上述法定權益，在退租前只須給予較短的通知期，條例訂明30天通知期的規定，凌駕了租約退租條款內90天的規定。例子三、雙方議定租客可隨時給予不少於30天的通知終止租約，即俗稱的「兩年生約」。由於租約比條例對租客提供更佳權益，租客無需行使條例所賦予權利，租約的退租條款便得以確立。

2. 業主與租客均同意為現有租約續期。除租金外，雙方已就所有其他條款達成協議。有甚麼方法可友好地解決有關租金的問題？

2. 業主與租客均同意為現有租約續期。除租金外，雙方已就所有其他條款達成協議。有甚麼方法可友好地解決有關租金的問題？在這種情況下，「市值租金」的概念或許可以派上用場。所謂市值租金，乃由雙方共同委任的獨立專業估價測量師，釐定有關物業在當時市場所值的租金。租金一經釐定，雙方均須絕對遵從。這個做法的最大好處就是，雙方可避免無休止而無建樹的討價還價，而儘速並友好地解決問題。當然，有關物業必具相當份量的租值，例如商業處所，才值得聘用測量師為其估價。

1. 我正在物業單位租用。我留意到有些由政府部門發出的文件將貼在該單位的大廈入口，但我不知道它們是甚麼。如果我稍後租用單位，我的權益會受影響嗎？

1. 我正在物業單位租用。我留意到有些由政府部門發出的文件將貼在該單位的大廈入口，但我不知道它們是甚麼。如果我稍後租用單位，我的權益會受影響嗎？這些文件有可能會影響你作為準租客的權益。例子包括由屋宇署根據香港法例第123章《建築物條例》發出的各項法定命令，要求在指明限期內進行清拆或補救工程。你至少應閱讀內容以了解該些是甚麼文件。如有疑問，你跟業主訂立任何租賃協議之前應先尋求法律意見。

修訂日期：2022年，10月，18日

Q2. 業主改動咪錶以濫收公用設施收費，有否違反法例？

Q2. 業主改動咪錶以濫收公用設施收費，有否違反法例？無論業主有否改動公用設施咪錶，業主如要求租客付還或以其他方式從租客收取任何指明公用設施及服務收費，而所涉款項超過上述書面帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額或各經分攤款項的總和超過繳費單的款額，該業主即屬犯罪。該業主如屬首次定罪，可處第3級罰款（現時為港幣\$10,000），如屬第二次或其後再被定罪，可處第4級罰款（現時為港幣\$25,000）。

業主以欺詐方式更改電錶以多收分間單位的水電費，可能會進一步犯下其他刑事罪行。

4) 雙邊代理

4) 雙邊代理 地產代理與業主或租客之間的關係可屬以下其中一類：

「單邊代理」是指地產代理只為業主或租客其中一方行事。

「雙邊代理」是指地產代理同時為業主和租客雙方行事。「有可能代表雙方的代理」是指地產代理現時只為業主或租客其中一方行事，但稍後時間亦有可能為另一方行事。

6. 我的鄰居每天晚上都製造大量噪音。我和子女都難以入睡。我有權提出終止租約嗎？

6. 我的鄰居每天晚上都製造大量噪音。我和子女都難以入睡。我有權提出終止租約嗎？

租客是否有權這樣做取決於究竟業主有否違反其租約中的承諾因而讓租客有權提早終止租約。一般由業主作出租客可寧靜享用物業的承諾並不能協助本例子中的租客，除非是極為特殊的情況，即該鄰居佔用的處所同樣是由同一業主擁有，而且能夠證明業主授權該佔用人製造大量噪音。租客可寧靜享用物業的承諾並非為租客提供絕對保障不會在租約生效期間受到任何人任何形式的干擾，而僅是保障租客免受業主或透過業主取得業權的人士干擾其寧靜和安寧地享用相關處所。租客可採取的補救措施可以是申請禁制令禁止鄰居製造或准許滋擾及向該鄰居中索要求金錢賠償因違反大廈公契或滋擾所引致的損失。當然，假如租約含有中斷租期條款，租客亦可以依賴該條款提早終止租約。

C) 過渡安排

C) 過渡安排 《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部的過渡安排，因應固定租期租賃及定期租賃有所不同。固定租期租賃協議有確定租期（例如2年）的租賃協議。在普通法下，除租賃各方另有協議外，固定租期的租賃在租期結束時自動期滿，並僅僅以期限屆滿終止，並不需要任何其他作為或通知。定期租約（例如按週計算的租約和按月計算的租約）在租約期限完結或在每一個期限完結時，未經通知，租約不視為屆滿，亦不會在每星期或每期間的初始時構成續租，但由此而引發的權益可藉正常程序發出遷出通知書來終止。

固定租期租賃及定期租賃均可以口頭或書面立約。在條例生效日前起租的租賃：於2022年1月22日之前起租的固定租期租賃過渡安排：租期、業主和租客雙方的權責均不受修例規管。於2022年1月22日之前起租的定期租賃過渡安排：租賃根據條例第120AAQ條，「在某些情況下當作為首期租賃」：如租賃的某個周期在條例生效日2022年1月22日開始（租賃雙方多以此為交租日），須視為首期租賃，租期兩年，由2022年1月22日當天起租。雙方議定在當天租客應繳付的租金值，須視為首期租賃的租金水平；如租賃的某個周期跨越條例生效日2022年1月22日，須視為首期租賃，租期兩年，由跨越條例生效日的周期完結後首天起租。雙方議定在跨越條例生效日的周期開始時租客應繳付的租金值，須視為首期租賃的租金水平。在條例生效日或以後起租的租賃：在2022年1月22日或以後起租為期2年的固定租期租賃，即為條例訂明的首期規管租賃。如有關租賃屬其意是在條例生效當日（2022年1月22日）或之後開始的(i) 定期租賃或(ii)

租期並非2年的固定定期租賃，亦會被當作為首期租賃：有關租賃的租期，須視為2年，由(i)該租賃產生的日期或(ii)根據租約雙方議定一個較後的起租日期開始；及雙方議定在該租賃開始時租客應繳付的租金值，須視為首期租賃的租金水平。

以下舉例首期規管租賃何時展開，書面及口頭訂立租約同樣適用：

在2022年1月1日起租的固定租期租約：租賃、租期、租金均不受條例規管。在2022年1月22日或以後起租的固定租期租約：不論租約列明的租期如何，為期2年首期規管租賃於租約起租時開始。租賃雙方同意於租期開始時須繳付的租金值，須視為首期租賃租金水平。在2021年12月1日起租的月租定期租約：跨越條例生效日的周期(2022年1月1日至1月31日)完結的翌日即2022年2月1日，一般而言亦是條例生效後的首個交租日，開始為期2年的首期規管租賃。租賃雙方同意於該跨越周期起始時(即2022年1月1日)須繳付的租金值，須視為首期租賃租金水平。在2021年12月22日起租的月租定期租約：由於其中一周期(2022年1月22日至2月21日)的首日剛好是條例生效日2022年1月22日，當日開始為期2年的首期規管租賃。租賃雙方同意於該周期起始時(即2022年1月22日)須繳付的租金值，須視為首期租賃租金水平。在2022年1月22日或以後起租的月租定期租約：為期2年的首期規管租賃，與租期同時開始。租賃雙方同意於租期開始時須繳付的租金值，須視為首期租賃租金水平。Q1. 和我住在同一分間單位的鄰居每天晚上都製造大量噪音。我和子女都難以入睡。我有權提出終止租約嗎？Q1. 和我住在同一分間單位的鄰居每天晚上都製造大量噪音。我和子女都難以入睡。我有權提出終止租約嗎？這視乎業主是否有違反租約中租客可寧靜享用物業的承諾，以及干擾的嚴重程度可否讓租客提早終止租約。租客可寧靜享用物業的承諾並非為租客提供絕對保障不會在租約生效期間受到任何人任何形式的干擾，而僅是保障租客免受業主干擾其寧靜和安寧地享用相關處所。在所有分間單位屬同一業主擁有的前題下，如果能夠證明業主授權該鄰居製造大量噪音，租客的投訴便有可能成立。要構成違反有關承諾，必須存在嚴重騷擾以妨礙租客佔用及享用其分間單位。單單是煩擾或不便一般並不足夠。相關因素包括地點的特徵、舒適度的標準、被投訴的行為是否合理及干擾持續的時間、頻密度和程度等。每宗案件因案情而異。

另外，假如租約有中斷租期條款，租客亦可以依賴該條款提早終止租約。1. 我收到銀行來信，聲稱為我所租用物業的承按人，又稱由於我與業主所立的租約並未取得其同意，故要求我遷出，我可以怎樣做？1. 我收到銀行來信，聲稱為我所租用物業的承按人，又稱由於我與業主所立的租約並未取得其同意，故要求我遷出，我可以怎樣做？所有妥善擬訂的按揭契，都可能包含一項條款，規定按揭人(即業主)在把物業租出予第三者(即租客)時，都必須先取得承按人(即銀行)的同意。假如業主遵守上述條款，銀行即已知悉及同意有關租賃，故即使他日按揭人/業主因無法供款(俗稱「斷供」)而導致銀行行使其收回(或沒收)該物業的權利時，銀行亦未必可以強迫租客遷離該物業。在這種情況下，銀行會成為了業主，並有權向租客收取租金。反過來說，假如業主在未取得銀行同意的情況下把按揭物業出租，業主已違反了有關條款，足以導致銀行收回該物業。銀行最終行使其收回該物業的權利時，租約可能無法有效保護租客的利益，在這類情況下的租客其實可能成為了侵權者。即使租客願意繼續交付租金予銀行，銀行亦可拒絕收取租金，而要求租客遷出。由於按揭契都必定會在土地註冊處註冊，故租客已被視作知悉有關其租用物業的按揭契及其內容。當銀行依據按揭契行使其收回物業的權利時，租客不能以不知情為藉口作拖延。因此，準租客在訂立租約前，應在土地註冊處進行土地查冊，查閱有關單位是否為按揭物業。假若是按揭物業，便應確保業主已獲得承人的同意。3. 如果租約有訂明租約完結日期，而且有續租權條款訂明租約可每兩年續租，租金待議，另有中斷租期條款容許其中一方給予一個月通知可提早退租，這樣的租約具法律約束力嗎？在第一個租期完結後會變成隨意租賃嗎？3. 如果租約有訂明租約完結日期，而且有續租權條款訂明租約可每兩年續租，租金待議，另有中斷租期條款容許其中一方給予一個月通知可提早退租，這樣的租約具法律約束力嗎？在第一個租期完結後會變成隨意租賃嗎？本例子看來是有固定期限的租約，當中包含續租權條款，以及中斷租期條款容許業主或租客其中一方在租約生效期間以一個月通知提早終止租約。續租權條款一般訂明租客有權在原本的租約結束前最少一段特定時間前事先向業主提出書面通知有意續租，條件是租客在原本的租約生效期間有合理地履行和遵從租約之條款及責任。要使續租權條款對透過業主取得業權的人士

(如：該物業的下一手買家)，相關書面租約必須根據香港法例第128章《土地註冊條例》第3(1)條在土地註冊處妥為註冊。業主一方應注意是否行駛續租權大致上是租客的抉擇。實際上，業主願意同意不斷續租而且每次續租均連帶續租權條款的情況並不常見。無論如何，例如在本例子中的中斷租期條款在業主有意終止租約時便會發揮其作用。修訂日期：2022年，10月，18日2.

作為租客，當我經由地產代理租用單位時，是否必須簽署地產代理協議？2.

作為租客，當我經由地產代理租用單位時，是否必須簽署地產代理協議？遵照香港法例第511章《地產代理條例》第45條，你作為租客在委託地產代理承租香港住宅物業前，必須簽訂地產代理協議(表格6)。該表格必須由你和你的地產代理簽妥。你在簽署該協議前必須仔細閱讀內容。如果你對該協議任何部份有不明白之處，你應先向地產代理作查詢或諮詢律師意見。地產代理應向你提供簽妥的協議的正本或副本，建議你將其妥善保存作日後參考之用。Q1.

如何查閱差餉物業估價署(估價署)出版的租金指數，作為釐定次期要約租金的標準？Q1.

如何查閱差餉物業估價署(估價署)出版的租金指數，作為釐定次期要約租金的標準？

最直接的方法，是查閱估價署網業：https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_3.xls

請注意：用作計算「管制百分比」的指數，是(1)全港性(2)按月(3)所有類別的

(4)私人住宅租金指數。

指數的最近幾個月份為臨時數字，有更改之可能，計算是按有關要約期第一日當日的數字為準。

估價署網頁在2023年10月將推出按條例第IVA部次期租賃租金的網上計算機。 1.

我的租客拆除了住宅物業的一幅間隔牆。我可以將此作為終止租賃的理由嗎？ 1.

我的租客拆除了住宅物業的一幅間隔牆。我可以將此作為終止租賃的理由嗎？問題主要取決於租約是否包含禁止拆除間隔牆的條款，以及該違約是否使業主有權以合約方式終止/沒收租賃。調查拆除的間隔牆是否為「結構性」也很重要。如果是「結構性」的話，《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第117(3)(g)條已遭違反，業主有權沒收租賃。在任何一種情況下，業主都應向租客提出書面要求，指明違約行為，並要求還原間隔牆（如果可能的話）。如果間隔牆是結構性的，那麼所造成的損害可能是永久性的並且是不可修復的。 1.

業主和租客在沒有書面租約下出租和租用物業會涉及甚麼潛在的風險？ 1.

業主和租客在沒有書面租約下出租和租用物業會涉及甚麼潛在的風險？最明顯的風險是有關租約條款確實為何引發的爭議，甚或有時甚至連業主與租客關係是否存在也可能受爭議。如果雙方有簽訂書面租約，當中清楚列明租約的條款，這些不確定性大可避免。其實，簽署一份容易在坊間文具店買到的印刷版租約，即使內容未盡完美，也總比只是依賴純粹口頭租約較為理想。

當爭議發生時，雙方可能會因香港法例香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第3(1)條的效力而不能提出法律訴訟以執行口頭租約的條款，除非個案屬其中一種毋須有書面租賃協議的例外情況。

修訂日期：2022年，10月，18日 Q3.

為分間單位租戶安裝電錶及水錶以計算費用，有甚麼手續？ Q3.

為分間單位租戶安裝電錶及水錶以計算費用，有甚麼手續？電費在電力供應方面，電力公司為用戶安裝獨立電錶，必須要得到業主及大廈管理人同意，而單位必須要符合有關的先決條件及安全標準，例如單位設有獨立門戶，以及獨立電力裝置及其他設施能符合《電力條例》（第406章）規定的安全標準及電力公司《供電則例》的要求。若租住單位為分間單位，由於原本單位已設有電力裝置及獨立電錶，必須先獲得單位業主同意改動現有的電力裝置，以符合《電力條例》規定的安全標準及《供電則例》的要求，才可安裝獨立電錶。此外，電錶必須接駁至供應大廈電力的上升總線，並且安裝在大廈的公共地方，以便電力公司人員抄讀電錶。因此分間單位租客在申請安裝獨立電錶前，必須要在大廈公共地方找出安裝電錶的位置，亦要得到大廈管理人同意騰出空間安裝電錶。港燈推出了一項「劏房重鋪線路資助計劃」，旨在資助合資格的分間單位家庭重鋪電力線路以安裝港燈獨立電表。作為分間單位租戶的申請人，須事前取得單位內所有其他租戶、單位業主和業主立案法團的同意。同時，中電亦推出了類似計劃，供業主申請。詳情請參閱港燈及中電的網頁：

港燈「劏房重鋪線路資助計劃」中電「資助劏房單位重鋪電線」水費至於安裝水錶，若有關居所有正式的郵寄地址，確保水務署函件例如通告和水費單等可寄達，住戶便可向水務署申請安裝獨立水錶，水務署於審批申請時會同時考慮以下因素：該處所是否設有能夠不需經由別人佔用範圍的通道進入，以確保一旦它的內部供水系統出現任何問題時，水務監督便可直接進入進行檢查及其他相關職務；該處所是否設有妥善的排水系統，以確保它不會因內部供水系統故障而引致水浸問題；及該申請是否符合《水務設施條例》要求，例如申請人需要保證承受保管與保養內部供水系統的責任，提交有關該內部供水系統的建議等。為避免在收回水費時發生爭議，分間單位業主應與各租客協定一套合適的水費分攤方法。業主或租客也可考慮向水務署申請為分間單位安裝獨立水錶，以便租客按其用水量繳交水費。假如分間單位已為每個個別單位提供獨立供水系統，業主可參加先導計劃，旨在簡化程序，以方便合資格分間單位，安裝水務署的水錶。獲批准後，分間單位的供水便可按《水務設施規例》所規定的住宅用戶收費附表收費。詳情請參閱水務署網頁「分間單位安裝獨立水錶的先導計劃」。 7. 外國人可以在香港租用物業嗎？ 7. 外國人可以在香港租用物業嗎？

香港並沒有法例禁止或限制外國人或公司租用土地物業。分間單位與租務管制 XVII.

分間單位與租務管制

《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部（「條例」）於2022年1月22日起生效。一般而言，業主與租客可自由商議及訂立新租或續租處所的租約。是項修例規管分間單位租賃這一特定範疇，對租賃雙方施加了一定程度的限制。其他類型的租賃則不受影響。租務管制在香港歷史上並非首次，《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》終止了以往賦予住宅租客以市值租金續租的法定權利。該項修訂於2004年7月9日生效，在當日或以後訂立的住宅租約，其終結須：

根據租約條款或租賃雙方同意；在沒有約束條款或雙方協議的情況下，固定租期租約會在租期結束時完結，而定期租約則可由執行根據普通法原則確立的通知期而終止。要注意的是，2021年修訂新增條例第IVA部載有部分規定，違者可遭刑事檢控。修訂條例對業主與租客，均帶來重要的轉變。

8. 如果我是公司派遣來香港工作的外國人，我在本地租用單位時有甚麼需要特別注意？ 8.

如果我是公司派遣來香港工作的外國人，我在本地租用單位時有甚麼需要特別注意？一般住宅單位

的租約沒有只適用於外國人租客的特定條款。部份業主可能會要求外國人租客提供在香港受僱的證明以示租客有穩定收入支付租金。若有機會要在較短時間內離開香港的人士，應留意在香港典型的住宅物業租約為期兩年，部份沒有中斷租期條款，有些則容許其中一方在第一年後作出通知提早終止租約。租約中包含中斷租期條款能讓租客更有彈性。1. 香港有甚麼政府部門專門處理有關租賃的事項？假若在租賃事項上出現糾紛／問題，應向那一個部門求助？1. 香港有甚麼政府部門專門處理有關租賃的事項？假若在租賃事項上出現糾紛／問題，應向那一個部門求助？差餉物業估價署負責執行《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第7章）。該署亦提供有關租賃事項的服務，例如批署《新租出或重訂協議通知書》、發出《應課差餉租值證明書》及發出《處所主要用途證明書》等。公眾亦可致電差餉物業估價署的電話熱線2150 8229，向該署的租務主任查詢有關租務的事項。土地審裁處乃負責處理有關租賃糾紛的主要機構，尤其是涉及收回出租物業。審裁處與高級法庭不同，審裁處處理一般人之間的糾紛，審訊過程比較簡單／不拘形式，法律費用相對較低。但請注意，土地審裁處亦是一個法庭。它必須以中立的方式行事，並且不會就其案件的案情擔任當事人的法律顧問。假如有關糾紛只涉及金錢問題，而所涉金額不多於港幣七萬五千元，申索人可於小額錢債審裁處提出其索償。假如所涉金額較高，或有關的法律問題比較複雜，則可於區域法院或高等法院興訟（詳情可參閱第 III 部分追討欠租及收樓）。2.

有關政府物業（例如公屋單位或政府商場舖位）的租務問題，我怎樣能獲得更多資料？2.

有關政府物業（例如公屋單位或政府商場舖位）的租務問題，我怎樣能獲得更多資料？

如欲查詢有關政府住宅物業的租務資料，請參閱香港房屋委員會的網頁。

有關政府商業樓宇的租務資料，請往相關網頁查看。值得注意的是，大部分之前由政府擁有的商場、街市、熟食攤位及停車場已成為領展房地產投資信託基金或其他私人公司的物業。3.

「租賃」（TENANCY）和「特許權」（LICENCE）有甚麼分別？3.

「租賃」（TENANCY）和「特許權」（LICENCE）有甚麼分別？租賃的法律効力，就是把土地的權益從業主轉移到租客身上，也就是說，租客藉此在租期內獲得了土地的管有權（受限於其他限制有關物業用途的限制性契諾）。在租賃的固定期限內（及沒有任何違約行為或沒有任何可行使的「中斷租期條款」），租客通常可以佔用該物業，而不必擔心被業主驅逐。另一方面，特許權並不涉及土地的任何權益。特許權發出人容許特許持有人使用土地，而非獨有佔用土地。根據其條款，特許權也可以根據合約隨意終止，特許發出人甚至可以拒絕履行特許權。因此，若特許權發出人違反特許權中的條款，特許權持有人只能索取賠償，而未必能繼續佔用有關物業。因此，特許權大都用於較短期的物業使用權（例如數星期或數月），或用於特許持有人並未獲得獨有佔用權的情況（例如車位、酒店房間、報攤或商場之「車仔檔位」等）。有關所謂「土地權益」的概念，可以大廈外牆為例說明。外牆乃一垂直的平面，所以不是土地，因此也無從產生土地權益。大廈外牆的權利及權益擁有人（一般在多層大廈）通常可以發出特許權，容許特許權持有人使用外牆，卻不能把外牆租出。由於特許權並無涉及土地權益的轉移，所以特許權立約方毋須繳納印花稅。不過，單是把一份文件標題為「特許權協議」（licence agreement），並不能避付印花稅。雙方給予文件的名稱或其他標籤並不足以決定其為租約還是特許權，最重要的乃是該文件所述權利和責任的真實性質。租賃和特許權的主要分別，在於物業使用者是否享有該物業的獨有佔用權。縱使個別情況可能相異，法律大致承認租賃的特色，就是物業使用者可藉在約定期內定期繳付某金額，而獲享該物業的獨有佔用權（即可單獨地、私下地佔用該物業）。如合約雙方就文件性質是否租賃或特許權而出現爭議，法庭可作出最後的決定權。上述法律問題較為複雜，如有其他疑問，請諮詢閣下的律師。4. 我可以轉換或使用我的物業（或其分隔式房間）批出短期租約／特許權以提供房間或床位（類似於AIRBNB住宿或「膠囊旅館」）嗎？4. 我可以轉換或使用我的物業（或其分隔式房間）批出短期租約／特許權以提供房間或床位（類似於AIRBNB住宿或「膠囊旅館」）嗎？業主需要核實物業根據有關政府租契、現行分區計劃大綱圖及有關當局（例如屋宇署、消防處及／或渠務署）執行的其他適用法例／規例是否容許作住宅用途，及按照這預期形式「轉換」及使用物業作住宅用途（特別是「膠囊旅館」）是否合法。在這方面，這涉及高度複雜和技術方面的考慮，必須諮詢律師和其他專業人員。第二，即使是「住宅」處所，不論有意出租或給予特許權，所有住用協議或出租安排均受民政事務總署根據《旅館業條例》（第349章）及《床位寓所條例》（第447章）所規管。任何無獲得相關牌照或豁免（短期租賃連續28天並支付不可扣除／退還租金）的協議或短期租賃安排可以被視為「酒店、汽車旅館、賓館、度假屋或度假營」運營安排的一部分，因而可能會被刑事起訴。同樣，營運「床位寓所」，指內有12個或以上根據租用協議已被佔用或擬供佔用的床位而無獲得相關牌照的任何居住單位，可構成刑事罪行。從先例來看，業主必須非常小心，任何提供短期租賃或使用房間／床位的廣告（即使最終沒有成功出租）都可以在刑事訴訟中作為證明犯罪的證據。5. 當雙方簽署正式租約之前，業主有時會要求租客簽署一份類似臨時租約的文件（可能會被稱為「租契協議」或「租約確定書」）。簽署這份文件有甚麼後果？5. 當雙方簽署正式租約之前，業主有時會要求租客簽署一份類似臨時租約的文件（可能會被稱為「租契協議」或「租約確定書」）。簽署這份文件有甚麼後果？準業主和準租客在簽立正式租約（即租契／租賃協議）之前，可先訂立臨時租約。簽署這份文件後，即表示準業主同意在未來出租有關物業，而準租客亦同意在未來承租物業。

臨時租約亦是一份合約，所以必須符合訂立一般合約的條件，即是必須由其中一方 提出要約、另一方接受該要約、付出代價、訂立法律關係的意圖等等。協議條款必須能夠被確定的，包括：

雙方名稱；樓宇名稱及地址；租約開始日期；租約年期；租金及繳交日期；及

其他需要付出的代價，例如按金、維修責任、限制性契諾，終止及交收條款。臨時租約對雙方均有法律約束力。在簽署這份文件後，若果其中一方隨後拒絕簽署正式租約，另一方便可向法庭申請強制執行命令，亦即申請法庭命令去強制違約一方履行臨時租約所訂明的責任。

除了簽署臨時租約外，另一可能會出現的情況是：租客被要求簽署一份名為「租賃要約」(Offer to Lease)的文件，然後再交由業主簽署（即由業主接受有關租賃）。實際上，簽署「租賃要約」的後果類似簽署臨時租約。6. 我可否出租或以其他方式容許佔用人入住《房屋條例》下的資助房屋（例如公屋或居者有其屋計劃）？6. 我可否出租或以其他方式容許佔用人入住《房屋條例》下的資助房屋（例如公屋或居者有其屋計劃）？未經房屋委員會同意，無論是否收取租金，租戶/佔用人將公屋單位分租給他人一般是違法的。這樣做可能導致房屋署終止租約及/或遭刑事檢控。佔用人亦可能因此在前租賃協議終止後兩年內失去申請公屋的資格。不論他/她是否是家庭成員，准許另一名佔用人居住或佔用其單位，而該人的姓名並未包括在向房屋委員會提交的原有戶籍資料內，可使佔用人承擔涉及作出虛假的聲明的責任，而作出虛假的聲明屬刑事罪行。就資助房屋單位（即居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、綠表資助自置居所試驗計劃及夾心階層住屋計劃）而言，必須確保單位擁有人已補地價及取得房屋委員會的轉售/租賃同意。準租客應要求單位擁有人提供房屋委員會發出的確認函副本，以證明已補地價。所訂立的租約違反《房屋條例》（第283章）第27A條而可能宣佈為無效及非法。除了法庭可能無法執行租約外（例如任何未繳付的「租金」或未退回的「按金」可能無法收回，以及法庭可能會拒絕依據所謂的「租約」批出管有令），該協議的雙方均可遭刑事檢控，可處罰款五十萬港元及監禁一年。地產代理 XVIII. 地產代理 9.

部份處所的地契中載有承諾、條款及細則不容許佔用人出租作住宅用途（例如：已登記或非登記寮屋、天台違例建築物、工業大廈、貨櫃屋或農地上的帳篷車）。涉及這類處所的租約具法律約束力嗎？9. 部份處所的地契中載有承諾、條款及細則不容許佔用人出租作住宅用途（例如：已登記或非登記寮屋、天台違例建築物、工業大廈、貨櫃屋或農地上的帳篷車）。涉及這類處所的租約具法律約束力嗎？

縱使嚴格來說不符合地契的租約不被禁止，但訂立這樣的租賃安排顯然並非沒有風險和問題。

這些處所很多在本質上都不適合居住，對佔用人的安全構成危險和威脅。如果租客在訂立租約時以知悉相關違例事項，以後便不可藉此爭議租約的有效性或向業主繳交租金。違反地契中的用途限制有可能促使政府行使地契中的重收權，或根據香港法例第126章《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》行使法例賦予的重收權或將有關土地權益轉歸予政府，令業主立即失去其物業擁有人的身份。

業主和租客亦必須留意他們極有可能已違反大廈公契，並有可能要在大廈管理公司、業主立案法團（如有）或其他大廈業主採取的法律行動中承擔責任。海外租賃 XIX. 海外租賃 舉例說明 XX.

舉例說明 模擬個案：D 先生有意向 ABC 公司租用一商用物業，作零售店舖之用。雙方已就該租賃的主要條款，包括租金和租期等作出口頭協議。業主（ABC 公司）委託一間律師樓處理有關租約。

問題一：D 先生收到準業主代表律師草擬的一份租賃協議，看來大部份條款都只是有利於業主。租務交易的情況是否都是這樣？D 先生如何能保障自己的利益？答案一 問題二：在簽訂租賃協議後，雙方同意修改協議的部分條款。可否在現有的協議上作出修改，還是必須另簽新的協議？答案二 問題三：在使用該物業一段時期後，D

先生認為該物業需要大肆裝修，於是向業主提出有關建議，但業主卻要求

D先生分擔裝修費用。到底應該是誰負擔裝修的費用？答案三 問題四：D

先生已經兩個月沒有繳付租金。ABC公司怎樣才可以追討欠租及 / 或收回物業？答案四 問題五：D 先生終於清繳所有欠租。此時，ABC公司有意出售該物業，並向他保證會通知準買家有關現有的租賃。ABC公司亦要求他容許準買家進入及查看該物業。D 先生可否拒絕？答案五 問題六：

租期尚有兩個月便完結。D 先生卻拒絕繳付最後兩個月的租金，只告訴ABC公司可以沒收有關按金（相等於兩個月租金）作為該兩個月的租金。ABC公司應否接受？答案六 問題七：

現有租賃完結後，D

先生並未遷出，反而繼續留在該物業，亦繼續每月繳付租金。ABC公司亦繼續每月收取D

先生繳付的租金。在此情況下，舊租約內的條款是否對雙方仍有約束力？答案七 答案一：既然該租約乃由業主的代表律師草擬，固然無可避免地會以ABC公司的權益為依歸。在這種情況下，D

先生保障自己的最佳方法當然是聘請律師行，以使雙方均能獲得專業法律意見。相信任何看過一份普通租約的人士，都會發覺雙方所需遵守的責任，完全不成比例。業主通常只需遵守屈指可數的責任，例如讓租客安寧地管物業、要修理屋頂和外牆和繳交地租等。而租客則需遵守大量必須做及不能做的事項。儘管如此，租客應當明白，情況並非如表面所見一般惡劣。租賃的法律效果就是把物業的權益從業主轉移到租客手中，所以維修及保養該物業的責任也可能同時轉移到租客身上。因此，縱使一份租約乃經雙方律師交涉才達成共識，仍可能會把很多責任加諸租客。由於在租賃期內，租客已等同於物業的「負責人」，負責業主沒有足夠知識或控制權的事項，所以這種表面不公平

的現象，其實是相當合理的。 答案二：一般來說，業主和租客可以在現有的租賃協議上作出修改，並在有關修改旁邊簽署作實。除了在現有協議的不同位置上作出眾多修改，雙方也可另訂補充協議，把所有修改包括在一份文件內。但是，假如修改的內容非常重要，甚至改變了原有租賃協議的本質，雙方可能需要另訂新的租賃協議以避免任何混淆。例如若租期延長，其實等於訂立了新的租賃，雙方可能須另簽新協議，並遵行有關的法律程序。又例如若增加了租金，便須繳納額外的印花稅。正如修改協議的內容可以五花八門，因修改而可能產生的法律後果也多不勝數。協議雙方在決定修改協議條款前，應先諮詢法律意見，以確保瞭解因之而起的法律責任。 答案三：在日常用語中，「裝修」一詞，含有改善、裝璜及美化物業的含意，但未必會包括因使用物業而引致的維修及保養問題，例如修補出現裂縫的牆壁或天花板。除此之外，一般租約都會列明物業乃以現有的狀況「現狀」出租，即租客在租賃期開始時已知悉有關物業的狀況，故除非租約另有所指，D先生並無權利要求業主裝修物業。一般來說，其實業主和租客皆無責任「裝修」有關物業。由於租客是物業的實質佔用人，故任何裝修的費用亦理應由租客負責。當然雙方亦可就任何有關裝修的問題自由協商。假若租客已長期租用有關物業並已承諾繼續租用，相信業主會較為樂意分擔裝修費用。 答案四：請參考相關問答。作為業主，ABC公司不應嘗試以任何不合法的手段追討欠租或收回物業（例如未得法庭命令而自行破門入屋）。任何人如非法剝奪租客對租用物業的佔用，便可能會被檢控及被判處罰款和監禁。 答案五：妥善草擬的租約都會包括一項條款，列明業主承諾讓租客安寧地管用物業。所謂安寧地管用，並不單純指免受噪音滋擾，實在更引伸指免受業主干擾。即使租約並未載有該項條款，法律亦會在租約中隱含著租客安寧管用物業的權利。因此，除非租約列明租客須容許準買家查看及檢視物業（通常在租賃期滿前某段時間），否則租客可拒絕業主就該等查看及檢視所作的要求。事實上，業主應早已通知準買家有關現存的租賃，以及物業將在「不抵觸現有租賃」的情況下出售。這類買家都應知道將會在無權查看及檢視的情況下購買有關物業。 答案六：租約通常都會列明租客須繳付按金，作為其履行及遵守租約內所作承諾的保證，例如準時交租、維持物業於良好狀況、執行維修和遵守相關法律等。繳付租金只是租客所作眾多承諾之一。在大部分情況下，業主未收回物業前，根本不會知道租客是否有履行及遵守該等承諾。收回物業後，業主可能發現水喉被堵塞了、牆壁被塗花了、窗都破爛了、電冰箱不見了和滿地都是垃圾，租客當然也消失得無影無蹤。在此情況下，按金亦可能不足以補償所欠租金以及把物業回復原狀的所需費用。因此，接受租客以按金代替租金的提議並不明智，可能導致不可挽回的損失。 答案七：租期完結後，原有的租賃協議可說已成為廢紙，其所載條款對雙方已無約束力。假如「租客」繼續留在該物業，「業主」亦無反對，雙方的關係將演變成所謂容受性租賃，亦即「業主」容忍「租客」繼續留在該物業。嚴格來說，這根本不是租賃，因為「業主」根本沒有明確同意把該物業出租；「租客」也不過是佔用人，除非業主無異議地繼續收取租金，否則「租客」在技術上甚至是侵入者。在法律上來說，容受性租賃的性質含糊不清，因為雙方皆對其權利和責任不清不楚。在這種情況下，雙方應盡早簽立新的租約，詳列彼此的權利和責任。 相關網站 XXI. 相關網站 香港司法機構 當值律師服務 電子版香港法例 香港律師會 差餉物業估價署 土地註冊處 香港房屋委員會及房屋署 地產代理監管局