

第七章：租契及租約事宜

第七章： 租契及租約事宜

目錄

段落		頁
1 – 3	租約及租契	119
4 – 9	透過合約及藉法律實施而形成的租約	119 - 121
10 – 14	住宅及商業租賃	121
15	印花稅	122
16	表格 CR109	122
17 – 19	契諾及條件	122
20 – 22	租客的權利	123
23 – 25	租客的責任	123 - 124
26 – 31	業主的權利	124 - 125
32	業主的責任	125
33 – 40	終止租賃	126 - 127
41 – 42	續訂租約	127

租約及租契

1. 租約或租契是指土地擁有人，業主或出租人，同意按若干租金在固定的期間，將其土地的管有權授予租客或承租人的安排。如果授予的年期是長的話，該安排通常稱為租契，但若年期為短的話，該安排則通常稱為租約。如果該安排只給予某人佔用他人土地的非獨有權利，則該安排是許可權。
2. 租約/租契和許可權的主要分別，在於租約/租契有形成土地的權益，但許可權則沒有。獲特許人只擁有個人權益(而並非土地權益)，而業主可以隨時撤銷此項權益。
3. 租契和租約的分別：
 - 租契是一份以契據形式訂立而租期一般超過三年的文件。契據是一份出租人和承租人均須「簽署、蓋章及交付」的文件。承租人擁有該土地的法定土地權益。
 - 租約的租期一般不超過三年。租約不一定要以契據形式訂立，而可透過經各方簽署的文件訂立。即使租約以此形式訂立，只要租期不超過三年、租客持續管有土地、繳交市值租金，而且無須向業主繳交額外金額以獲取租約，租客便可享有該土地的法定土地權益。
 - 如果租契已根據《土地註冊條例》在土地註冊處註冊，承租人的權利即受到保障，而不受與出租人交易以形成土地權益者的第三方影響。因此，即使出租人出售該物業，承租人仍可以強制新業主執行原有租契。
 - 只要是租約/租契的租期不超過三年且繳交市值租金的真誠的租約，即使並未註冊，租客的權益亦受到保障，並不受第三方影響。
 - 如果租契/租約設有續租權或購買權，該租契/租約在註冊後，第三方即受這些選擇權所約束。
 - 這些選擇權產生土地權益必須經過註冊方可對第三方強制執行。因此，承租人/租客必須註冊這些選擇權，否則將無法強制第三方執行該權利。換句話說，假如業主/出租人出售土地，但這些包含選擇權的租約/租契在出售土地前並未註冊，土地的買家則無須承兌該選擇權。

透過合約及藉法律實施而形成的租約

4. 在大多數情況下，租約/租契是透過雙方訂立合約而形成的，這些租約/租契通常稱為「定期租約」。在另一些情況下，藉普通法原則的實施，土地的佔用情況可被視為形成租約。藉法律實施而形成租約的例子，包括順延租約及不容自駁租約。

第七章： 租契及租約事宜

5. 定期租約是指具有任何固定租賃期的租約，租約會於該固定租賃期的最後一天終結，租客必須騰出該處所。

6. 普通法形成的租約

順延租約是依照繳交租金的付款期來判斷租賃期的租約。但順延租約並非定期租約，可以無限期延續，直至任何一方送達遷出通知書，給予對方適當的限期終止租約，而該限期則視乎繳交租金的付款期而定。在順延租約中，任何一方也可發出遷出通知書。若租客每周繳交租金，便是一名「周租」租客，業主或租客只須提前一星期向對方發出遷出通知書即可。在香港，最普遍的順延租約為月租租約，業主須提前一個月向租客發出遷出通知書。順延租約無須以書面形式訂立，普通法已推定了順延租約的大部分條款。

7. 隨意租約是藉法律的實施而形成的租約，它最重要的一點，是租客是獲得業主明示或默示同意而佔用處所的。出現隨意租約的情況，通常是租客的定期租約已屆滿，但仍未遷出該土地；若雙方尚未議定新的定期租約，但業主不反對租客「繼續佔用」物業，租客則可繼續佔用該土地，直至業主終止租約，要求租客遷出為止。在此情況下，等同於業主同意租客繼續佔用土地，直至訂立新租約為止，或直至租客成為順延租客，又或者被業主要求遷出。

這種租約稱為隨意租約，因為租客或業主只須告訴對方，便可馬上終止租約，無須任何通知。

如果租客向業主繳交租金，而業主接受該筆租金的話，租客便成為順延租客。

在定期租約屆滿後，租客繼續佔用土地期間，業主和租客通常會商議新的定期租約條款。這樣，租客便會成為新租賃協議下的正式租客，而不是順延租客。

8. 藉法律的實施而形成的租約，還包括容受性租約。出現容受性租約的情況是在定期租約屆滿時，租客繼續佔用土地，而業主對此不置可否。容受性租約會在租客遷出時終止；但若租客向業主繳交租金，而業主接受該筆租金的話，租客便成為順延租客。

除此以外，業主和租客亦可能同意訂立一份新的定期租約。

基於業主不同意租客管有土地，將不會形成租約。若業主不接受租金、不跟租客商議租約事宜，並要求租客遷出，租客便成為土地侵入者。假如業主不採取任何行動令侵入者離開，侵入者在經過一段規定的時間後，便會獲得土地的管有業權。

9. 租客不能否認其業主對土地的業權。

不容自駁租約是在業主無權處置其土地的管有權，從而不能出租該土地的情況下產生的。最常見的情況，是一份按揭禁止按揭人在未經承按人作出必須的批准前出租其土地。當按揭人未取得承按人批准前出租土地，租客不能否認按揭人是土地的擁有人，並須承認按揭人為其業主。當租客一旦被承按人發現及向其採取行動，不容自駁的租約便告無效。這是由於承按人被視為擁有「首要業權」，可在按揭的有效期內處置土地的管有權。假如承按人行使其權利，不容自駁租約的租客便成為土地侵入者。

第七章： 租契及租約事宜

在 *Typhoon 8 Research Ltd v Seapower Resources International Ltd* (2001) 一案中，土地擁有人將土地按揭後，再將土地出租予原告人，違反了按揭人須就出租土地得到承按人事先書面同意的按揭條款。

在上述一案中，原告人是不容自駁的租客，因為就原告人與按揭人而言，原告人不能否認按揭人的出租土地權利，所以必須向按揭人繳交租金。承按人在發現租客的存在之後要求收取自其發現租客存在至租客遷出期間的租值補償金，因為就租客與承按人而言，租客是土地侵入者。租值補償金是指侵入者應付的損害賠償。

住宅及商業租賃

10. 租賃可按其物業用途分類，主要的類別有住宅租賃和商業租賃。
11. 根據《業主與租客（綜合）條例》第 IV 部，住宅租賃是指「出租作住宅」的處所的租賃，而這些處所通常是戰後樓宇。租賃是否屬於住宅租賃性質是一個事實問題，一般而言，若處所實際主要用作住宅用途，則屬於住宅租賃。
12. 《業主與租客（綜合）條例》第 V 部就商業租賃作出規定，涉及用作商業用途，例如商店、辦公室、工廠及貨倉等的租約。
13. 在二〇〇四年七月九日前，屬於第 IV 部的租賃受到租住權保障和租金管制，而屬於第 V 部的租賃亦享有某些租住權保障。

屬於第 IV 部租賃的租客如已遵守法定要求向業主送達充分的通知，便可以向土地審裁處申請，命令業主訂立新租契/租約。在大部分的個案中，土地審裁處都會裁定租客可以市值的租金取得新租契/租約，若租客不接受新的租金金額，即須放棄管有權。

而對於第 V 部的租賃，條例規定業主須提前六個月向租客發出通知書，方可終止租約。

14. 《業主與租客（綜合）條例》於二〇〇四年七月九日經過大幅修訂。目前，屬於第 IV 部租賃的租客再不能向土地審裁處尋求協助，以獲取新租約；而屬於第 V 部租賃的租客，亦失去在終止租約前六個月獲發遷出通知書的權利。

所有在二〇〇四年七月九日或以後訂立、而以往屬於第 IV 部及第 V 部的租賃，現在均由普通法及租契/租約內的條款規管。在順延租約或定期租約屆滿時，租客須將處所的管有權交給業主。

至於在二〇〇四年七月九日前簽訂、原為第 IV 部的租賃，業主若要終止租約，必須向租客送達「過渡性終止通知書」。業主必須提前十二個月向租客發出此通知書，並且不可更改原有租約的條款。租客如希望終止租約，亦須提前一個月向業主送達此通知書。然而，雙方不可在原有租約屆滿前送達過渡性終止通知書。

第七章： 租契及租約事宜

印花稅

15. 根據《印花稅條例》，業主須在簽署租契/租約的三十天內繳交適當的印花稅。業主如未繳交印花稅，有關文件便不能向土地註冊處註冊，亦不得在任何法律程序中被接納為證據（但刑事訴訟及印花稅署署長為追討印花稅而提出的民事訴訟除外）。若印花稅未依期繳付，須繳交遲繳罰款。

表格CR109

16. 住宅租約的業主須於簽立租約起計一個月內，向差餉物業估價署署長遞交表格 CR 109（「新租出或重訂協議通知書」），以獲確認。業主須於此表格填寫租賃期、每月租金、有否給予任何免租期、哪一方負責支付差餉、地稅及物業管理費等資料，遞交差餉物業估價署署長確認後，業主和租客將各獲發還一份副本以供保存。如果於簽立租約後超過一個月才遞交表格 CR 109，業主將被罰款310元。業主若不提交表格 CR 109，便無權提出向租客追討租金的訴訟。因此，業主必須緊記於簽立租約後一個月內向差餉物業估價署署長遞交表格 CR 109。

契諾及條件

17. 租契/租約中的某些條款稱為「契諾」，另外某些條款則稱為「條件」。「契諾」一詞是指一項合約條款，為了一方的利益而附加責任或負擔於另一方。「條件」則是當某事發生或不發生時便構成租客違反條件，業主隨即有權沒收租賃。契諾和條件的分別，在於違反條款時可得到的補救方式。譬如說，若租客違反契諾，除非租契/租約載有「重收土地」條款，否則業主不能重收土地或沒收租契/租約。但若租客違反條件，業主便自動享有重收土地的權利。
18. 在租契/租約中，若干契諾被視為「慣常契諾」，它們是隱含在租契/租約中的責任，即使租契/租約中並無明文規定亦然。租契/租約中有關平靜享用權的契諾，就是此類隱含契諾。
19. 根據《業主與租客（綜合）條例》第 117(3) 條，住宅租約有某些隱含的契諾及在租客違反該些契諾的情況下，業主具有隱含的重收土地權利。

租客的權利

獨有管有權

20. 任何人士如要成為租客，則必須在一段確定的時間管有土地、向業主繳交租金，並獲業主給予獨有管有權，否則即使有關文件稱其為租客，該人仍非租客。反過來說，任何人士即使被稱為獲許人，但如他擁有獨有管有權，該人仍被視為租客而非獲許人。獨有管有權給予租客在租契/租約有效期間禁止所有其他人士進入其土地的權利；被禁的人士包括業主及其代理在內，除非是根據租契/租約的某些規定進入土地，例如讓業主及其代理進入處所，檢查處所的修葺狀況。當任何人士在一段確定時間獲給予土地的獨有管有權，並向業主繳交租金，該名人士便成為租客。

平靜享用權

21. 這契諾的目的是保障租客免受業主或其他聲稱從業主取得業權的人士迫遷或被剝奪物業的管有權。除此以外，此項契諾亦保障租客正常和合法使用及享用物業的權利，免受他人侵擾；若業主停止物業的水電供應或更換門鎖，即違反此項隱含契諾。若業主違反此項契諾的行為嚴重，租客有權終止租契/租約及要求賠償。其他情況下，租客只有索償的權利。
22. 《業主與租客（綜合）條例》第 119V 條（第 IV 部處所）訂明任何人如作出任何刻意打擾租客的安寧或舒適生活的行為，並且知道該行為可能致使該租客放棄佔用該處所，即屬犯罪。法院亦可命令該人向有關租客支付賠償金。

在 *Yeung Wah, James v Alfa Sea Ltd.* [1993] 1 HKC 440 一案中，業主屢次遊說租客退租不果，當租客外遊時，業主在未通知租客的情況下進入處所進行翻新工程；其後，租客更被業主拒諸屋外。法院裁定業主違反平靜享用權的契諾，須向租客作出補償。

租客的責任

繳交租金

23. 此乃租契/租約中最重要之條款之一。在一般情況下，租契/租約會提及租金金額，亦有條文註明租客明確契諾繳交租金。

根據《業主與租客（綜合）條例》第 117 (3) 條，以上契諾現已隱含於第 IV 部租約中。

第 126 條有限度地訂明以上契諾隱含於第 V 部租約中。

第七章： 租契及租約事宜

24. 根據第 117(3) 條，租客須在到期日的十五天內繳交租金；若違反此契諾，業主即可採取行動沒收租賃權。第 126 條亦就第 V 部租賃作出類似規定。
25. 除此以外，第 117(3) 條就第 IV 部租約訂明其他隱含契諾及條件，當中包括：
- 租客不會將該處所或其任何部分用作或容忍或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途的契諾；及
 - 假如該隱含契諾遭違反，即可沒收租賃權的條件；
 - 租客不會對業主或任何其他人士造成不必要的煩擾、不便或騷擾的契諾；及
 - 假如該隱含契諾遭違反，即可沒收租賃權的條件；
 - 租客不會未經業主事先書面同意而對該處所作出結構改動或容忍或准許該等結構改動的承諾；及
 - 假如該隱含契諾遭違反，即可沒收租賃權的條件。

業主的權利

收取租金

26. 此乃租客的一項合約責任。若租客未能繳交議定的租金，業主則有權起訴租客，及／或可能有權沒收租賃權，要求租客騰出處所。

收回管有權

27. 若租客未能履行某些責任，業主可以得到多種補償方法，當中包括：
- 沒收租賃權：業主可向土地審裁處、區域法院或原訟法庭申請收回管有權；
 - 若租客欠租，則申請扣押令：業主可向區域法院申請扣押令，藉售賣租客的物品和財產追討租金欠款；或
 - 視乎欠租金額，業主可向原訟法庭、區域法院或土地審裁處申請追討租金欠款。

第七章： 租契及租約事宜

28. 業主亦可根據其重收土地及取消租約的權利，申索處所的管有權。租客如不遷出，便成為土地侵入者，業主則有權收取租值補償金。租值補償金是指侵入者應付的損害賠償。
29. 在下列情況下，業主方可以沒收租賃權：
- 租客違反條件，或
 - 租客違反契諾，而且：
 - 租契/租約內載有沒收租賃權條款，或
 - 有關租約是《業主與租客（綜合）條例》第117條或第126條適用的租約，而沒收租賃權的條件隱含於租約中。
30. 典型的沒收租賃權條文為以下條款：
- 「如果租金或其任何部分在到期應付（不論是否已合法或正式要求付款）後十五天內尚未支付，或租客未能或疏於遵守或履行本文所載應由租客遵守及履行的任何協議、規定或條件，或租客破產或（如為法團）清盤（因為公司合併或重組除外），或已有人就租客的清盤而提出呈請，或租客以任何方式變得無力償債或與債權人達成任何債務重整協議或安排，或其處所或其他物品被執行裁決，在上述任何情況下，業主可在其後的任何時間以整體處所的名義重收處所或任何部分。其後，本租約協議即絕對停止及終止，但不損害業主就任何違反、未遵守或未履行本租約協議所載應由租客遵守及履行的任何協議、規定及條件的行為而採取行動的權利。」
31. 第117(5)(c) 條規定，持續拖欠租金應視為「不必要的煩擾、不便或騷擾」，可構成沒收租賃權的原因。

業主的責任

結構及外部修葺

32. 業主對大廈的結構、外部或其他修葺並無一般責任。在一些租契/租賃協議中，業主會明確承擔結構及外部修葺的責任。常見的有關條文如下：
- 「在租賃期間，業主應自費保持處所的外部（門窗除外）以及牆壁及屋頂維修妥善和狀況良好，並進行政府在任何時間規定的所有結構維修。」

第七章： 租契及租約事宜

終止租賃

期滿終止

33. 定期租約於租賃期屆滿時，便會自動終止；屆滿時，業主即有權取回處所管有權，業主與租客均無須向對方送達終止租約通知書。若租客繼續佔用處所，而雙方尚未達成新的租賃協議，租客則成為隨意租約或容受性租約的租客。

相互協議

34. 如果租客於固定租賃期屆滿之前退租，及業主透過取回管有物業接受退租，租約則因退租而終止。為免出現爭議，雙方應簽署退租協議，列明提前終止租約的條款及條件。若退租為有效的退租，租客不會因提早終止租約而違反租賃協議。然而，租客仍須就退租前的任何違約行為負責，除非得到業主同意豁免。

解約條款

35. 租契/租賃協議有時會加入解約條款，給予租賃雙方或其中一方於租賃期屆滿前終止租約的若干權利。這些權利可以因某些事件發生而行使，或僅為使任何一方於固定租賃期屆滿前在不違約的情況下終止租約而行使。目前，業主及租客普遍均可享有此項權利。行使該權利不會違反租賃協議。

終止租約通知

36. 業主或租客可透過於適當時間提早發出遷出通知書，以解除順延租約。由於順延租約並無固定租賃期，故送達該通知不會構成違約。

條件

37. 租約如要延續，條件是某些事件必須發生或租客必須履行某些責任，假如該些事件不發生或租客違反該些責任，業主可終止租約。

結合復歸權

38. 租客如購買其根據租賃協議持有的物業，即取得了「復歸權」（即業主在租契有效期間的權利，包括土地業權及收回管有權的權利）。這表示，租客的租賃期（或管有權）與復歸權結合，使他無法同時作為租客及業主，租約就此終止。

第七章： 租契及租約事宜

沒收租賃權

39. 如果租客違反租約中的條件，業主即可沒收其租賃權。如果租客違反租約中的契諾，並且租賃協議中載有違反該契諾的「沒收租賃權條款」，業主亦可沒收租賃權。

合約受挫失效

40. 受挫失效是一項合約法原則。根據這個原則，若發生訂約各方無法控制及預料之外的事件，從根本上改變了協議各方的責任，以致要求訂約各方繼續履行合約會造成不公，則訂約各方將獲免除進一步履行有關責任。例如，若樓宇在地震中損毀，在租約並未就此作出明文規定的情況下，租約即因受挫失效而無法履行，而雙方將獲免除進一步履行租約下的責任。

續訂租約

透過協議

41. 隨著租住權保障於二〇〇四年七月九日撤銷，續訂租賃協議（不論是住宅或非住宅）的唯一方式是雙方達成協議。

續租權

42. 租賃協議可包括一項續租權，讓租客有權要求業主於現有租賃期屆滿時延續另一個租賃期。這項權利必須嚴格按照其條款行使，否則無效。續租權通常會附帶一項條件，規定租客僅可在沒有違反租賃協議的情況下，方可行使續租權。