

續約與否有自由－租務新例要遵守

引言

《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)在2004年7月9日刊憲後，關於住宅租賃和非住宅租賃的規定都有若干變更。業主及租客須留意這些變更，及在需要時徵詢專業意見。

法例修訂

住宅租賃：撤銷租住權保障的條文。

非住宅租賃：撤銷法定終止租賃的最短通知期限。

住宅租賃

撤銷租住權保障

以往有租住權保障時，住宅租客只要願意繳付市值租金，便有權依法重訂租賃。修訂條例撤銷這項制度。

撤銷租住權保障後，業主和租客應如何終止2004年7月9日前已存在的住宅租賃？

撤銷租住權保障後，租賃會於期滿時終止。以下的過渡安排，有助修訂條例生效前已存在的租賃的業主及租客適應轉變：2004年7月9日前已存在的租賃，業主須在租賃期屆滿後，在擬終止租賃日期前至少12個月向租客送達過渡性終止通知書以終止有關租賃。假若租客想終止有關租賃，他必須在租賃期屆滿後，在擬終止租約前至少一個月向業主送達過渡性終止通知書，以終止租賃。

關於過渡性終止通知書的詳細規定，業主及租客可參閱修訂條例。有關規定概述如下，以供參考：

- (1) 過渡性終止通知書可在2004年7月9日或以後任何時間送達，但不得早於下列日期：
 - 若是固定期租賃(fixed term tenancies)，不得早於租賃期最後一日；
 - 若是定期租賃(periodic tenancies)，不得早於在2004年7月9日尚未屆滿的那一期租賃的最後一日。
- (2) 過渡性終止通知書的規定亦適用於分租租賃：主租客如果有意終止分租租賃，也須向分租客送達過渡性終止通知書；
- (3) 如果業主想同時終止根據主租賃訂立的任何分租租賃，他應向租客送達中英對照的過渡性終止通知書，並把通知書連續三天張貼在受影響處所的大門或主要入口；

- (4) 在過渡性終止通知書所訂明的終止租賃日期前，有關租賃將按所有現行條款(包括租金水平)繼續生效；
- (5) 在租賃期屆滿後，業主不論是否已向租客送達過渡性終止通知書，都可以自住為理由，隨時向土地審裁處申請收樓。收樓令一經發出，將凌駕於業主向租客送達的任何過渡性終止通知書；
- (6) 假如出租住宅物業業權轉讓，過渡性終止通知書的規定將適用於新的業權人。如舊業主已發出過渡性終止通知書，則新業主將受該通知書所約束；
- (7) 過渡性終止通知書將凌駕租賃所載任何有關發出終止租賃通知書的明示或隱含條款；以及
- (8) 在向租客送達過渡性終止通知書後，業主宜於通知書上訂明的終止日期臨近時再次提醒租客。租客也應盡早通知業主將遷出的意願。

過渡性終止通知書的樣本，可於差餉物業估價署及各區民政事務處索取，或從差餉物業估價署網站 www.info.gov.hk/rvd 下載。

在下列情況下，過渡性終止通知書的規定不適用：

- 租賃的任何條款(包括但不僅限於租金水平)，在2004年7月9日或以後經雙方協議而更改；
- 業主與租客於2004年7月9日或以後，就送達終止租賃通知書期限另有協議；
- 租賃在2004年7月9日或以後轉讓予新租客；或
- 業主或租客在2004年7月9日前已展開《業主與租客(綜合)條例》舊有第IV部的重訂租賃程序，在此情況下，業主和租客可沿用舊有條文繼續及完成有關程序。

撤銷租住權保障後，如何終止新住宅租賃？

在2004年7月9日或以後簽訂或重訂的租賃，業主與租客可按照租賃條款，或雙方協定的其他方式予以終止。

如租賃並無規定或雙方亦無協定其他方式終止租賃，

- 固定期租賃(fixed term tenancies)將在租期屆滿時終止。
- 定期租賃(periodic tenancies)會依據普通法，經發出遷出通知書予以終止。

非住宅租賃

撤銷法定終止租賃的最短通知期限

根據原有的法定規定，即使租賃訂明的租期屆滿，非住宅租賃也不會終止，除非業主或租客在租賃完結前向對方送達終止租賃通知書。業主和租客的通知期限分別是最少六個月和最少一個月，修訂條例現撤銷這項規定。

終止2004年7月9日前已存在的非住宅租賃的新安排

租期在2004年7月9日尚未屆滿的租賃，業主與租客可依據租賃條款，或雙方協定的其他方式予以終止。如租賃並無規定或雙方亦無協定其他方式終止租賃，固定期租賃將在租期屆滿時終止。定期租賃會依據普通法，透過任何一方發出遷出通知書予以終止。

至於租期在2004年7月9日已屆滿但仍以按月形式續租的租賃，雙方可透過互訂協議終止租賃，或在擬終止租賃日期之前一個月向對方送達遷出通知書予以終止。

須注意的是在2004年7月9日前根據原有的法定規定送達的終止租賃通知書將繼續適用於該租賃。

其他資料

業主及租客可參閱差餉物業估價署就《業主與租客(綜合)條例》發出的指引概要，內載修訂條例生效後與他們相關的各種事項。業主及租客亦可參閱由消費者委員會聯同地產代理監管局印製的小冊子，內載有關租賃協議的資料。市民可向各民政事務處及有關機構索閱上述刊物。

查詢

如有其他查詢，請致電差餉物業估價署電話熱線(2152 0111)，或致函本署租務科，地址是九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓。