

本文刊載於 2010 年 07 月 05 日之星島日報

《房屋條例》- 「讓與」

讀者馮先生來信，指早前出租其空置的居屋單位予一親友，由於大家按口頭協議承租，馮先生事前沒有取得房委會的書面准許。現該親友拖欠數月租金，馮先生想追討所欠租金及收回居屋。

馮先生要知道他已違反了香港法例第 283 章《房屋條例》第 17B 條，即未得房委會的書面准許前「讓與」其單位，該租約屬無效。「讓與」一詞雖然沒有在上述法例中作出釋義，上訴庭法官解釋該詞包含分租或放棄住宅管有權等行為。

而根據《房屋條例》第 27A 條，違反第 17B 條的非法「讓與」(unlawful alienations)的行為已被訂為刑事化。非法將居屋單位按揭、押記、轉讓或以其他方式「讓與」及協議這樣做，不單是無效，參與者更屬違法，最高罰則是罰款 50 萬元及監禁一年。

根據上訴法庭的案例，業主非法出租其居屋單位予租客，本身已違反了購買居屋的條款、契諾和條例，原本訂立的租約被視為無效。上訴庭法官更指出任何人都應該不應該透過違法的合約而獲利。基於公眾利益因素，假若法庭容許馮先生依據無效的租約收取該居屋單位的租金，則法庭是無視《房屋條例》的明確條款，不但有鼓勵違法行為之嫌，更抵觸政府資助合資格人士置業的政策。

因此，上訴法庭頒令該租客交還單位，指租客無權以任何形式繼續租用或佔用該居屋單位，而業主也無法收取或追討租金或其他金錢濟助。另外，由於該位業主違法，其後更被定罪及判罰 6,000 元，讀者應引此為鑑。

麥漢明律師及蕭艷見習律師撰稿

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。