

本文刊載於 2011 年 11 月 21 日之星島日報 A24 頁

## 題目 財物押記令

收到讀者陳先生的來信，表示自己是一住宅單位的登記業主。他將這個單位出租，租約上有說明租客是應該在每個月 1 號以上期形式繳納租金。但租客已拖欠租金逾 2 個月，陳先生想知道自己可否就租客欠租一事申請「封租」。

筆者相信陳生所指的「封租」其實是指根據香港法例第 7 章《業主及租客（綜合）條例》第 3 部，下稱「該條例」，向法庭申請發出財物押記令，收回這幾個月欠租。

該條例第 77 條列出，"在任何情況下，法院均有司法管轄權，可就欠租而發出財物扣押令，而無須視乎為追索該項租金而扣押的財物的價值，亦無須視乎要追索的該項租金的款額。" 根據該條例第 81 條，有權追收欠租的人，指的是業主陳先生或其授權人或代理人，均可申請發出手令。但要留意："於提出申請之時超過 12 個月的過期欠租，法院不得就之而發出手令。"(該條例第 79 條)

陳先生要留意，並非每個申請均獲批准(該條例第 84 條)。反之，申請獲批准後，根據第 87 和 92 條，執達主任須依據手令檢取從租金所關乎的房屋或處所之內或之上檢取而屬欠租租客的財物，可予以扣管或以其他方法妥善保管，或將之搬走。在財物被扣押的情況下，租客可以向法庭繳納欠租及行政費用以解除扣押令，不過租客亦有可能申請暫緩執行上述扣押令及申請廢止該扣押令(該條例第 93 條)。

筆者要提醒陳先生，申請財物押記令是不會終止現有的租約。其實財物押記令只是追討欠租的其中一種方式，陳先生提供的資料有限，因應個別案情的不同；筆者建議陳生先諮詢法律意見後才決定最合適的法律途徑追討欠租。

黃愛晶  
律師

### 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。