

本文刊載於 2012 年 7 月 23 日之星島日報 A6 頁

題目:從港中醫院案認識「中間收益」

港中醫院〔以下簡稱醫院〕與聖公會基金〔以下簡稱聖公會〕就收回港中醫院現址的案件〔編號 HCA 1183/2011〕，最近終於在高等法院原訟法庭審判完畢。根據有關判決，聖公會以業主身份從 1977 年開始已將中環下亞厘畢道的醫院現址出租給醫院。由於聖公會需要收回院舍，以配合院舍附近一帶的保育計劃，在最後一份於 2009 年簽訂的租約，雙方列明任何一方於起租後九個月給予對方三個月的預先書面通知，提早終止租約。

聖公會引用該提早終止租約條文，多次要求醫院交還物業，可惜醫院未有遵從。醫院指出聖公會曾於 2005 年作出口頭承諾，不會在十至十五年內收回物業。法庭認為醫院未有提出充分事實及法律理據支持其指控，而所指的口頭承諾並未有書面記錄及確認。法官更列出兩個案例說明如業主或租客一方要證明租賃關係、或要確立租約的有效性，有關承諾或陳述必須包含租賃的主要條款，如租金及維修責任等。

最終，法庭判聖公會勝訴，醫院須向聖公會交還物業，並繳付由終止租約後至交還物業期間醫院須付的中間收益。【註：根據法律，若在租約終止後，租客拒絕遷出物業，租客必須向業主繳交中間收益(mesne profit)，即在非租賃期內佔用物業的費用，有關款項法律上並不會稱為租金，中間收益的計算方法一般參考租約內之租金或市場租值。】

江玉歡
執業律師

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。