

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

租約下的退租權條款

在香港，一般的標準租約可能載有退租權條款(Break clause)。退租權條款內會訂明，任何一方(即業主或租客)可以一個商定的通知期(例如一個月)所發出的書面通知或相等時間的代通知金提早解除有關租約。近期有一個案件，土地審裁處就業主有否發出有效的書面通知解除租約而作出討論。

在Kong On Tai & Anor v Wu Weiwei [2019] 2 HKC 358 中，涉事單位(下稱「該單位」)的業主跟租客簽訂了日期為二〇一七年四月十一日的租約(下稱「該租約」)。該租約載有退租權條款，訂明任何一方可以不少於一個月的書面通知或一個月的代通知金提早解除該租約。於二〇一八年三月二十六日，業主根據退租權條款向租客以普通郵寄方式送出書面通知(「該通知」)，要求於二〇一八年四月二十六日或之前解除該租約，並要求租客於同日返還該單位。

土地審裁處認為該通知不能被視為退租權條款所指的「不少於一個月的書面通知」，因此被視為無效。其原因是根據司法機構的實務守則19.2，為避免於文件送達日期上有含糊的情況，假如一份文件是以普通郵遞方式送達，該文件於郵寄當天後第二個工作天將被視為已寄達。另外，假如一份文件是以掛號郵遞方式送達的話，該文件則於掛號當天後第四個工作天被視為已寄達。

在該案件中，該通知是以普通郵寄方式於二〇一八年三月二十六日寄出，即該通知應被視為於二〇一八年三月二十八日寄達有關租客，但業主卻要求於二〇一八年四月二十六日或之前解除租約，明顯少於退租權條款內訂明的「不少於一個月」，因此未能符合條款要求。

香港的租賃業務頻繁，業主和租客均應仔細了解租約下的各樣要求。就以退租權條款為例，如何送達書面通知亦會影響其有效性。有需要時，業主或租客應尋求法律意見。

 THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

譚雲欣
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。