


★ 法人法語  香港律師會  
社區關係委員會

## 厭惡性行業條款

在香港，早期的政府租契普遍載有一條非厭惡性行業條款 (offensive trade clause) (該條款)，以限制有關的土地用途。該條款規定承租人 (lessee) 不得在批租持續期間，於有關的土地或其任何部分使用、經營或進行任何嘈吵、煩厭或厭惡性的行業或業務，亦不能於有關的土地經營以下行業：燒火盆、屠戶、肥皂製造商、糖廠、皮草商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、食物供應商、酒吧、鐵匠、清糞商、清潔工等。

該條款下數項被禁止的業務，有不少在香港已經式微。在現今，最受該條款影響的行業是酒店、餐廳及酒吧。假如有關土地的政府租契載有該條款，承租人或其租客便不能經營酒店及/或餐飲行業。話雖如此，要經營「厭惡性的業務，承租人仍可以向地政總署申請放鬆或移除該條款內的限制。一般來說，在沒有任何公眾安全或其他特別情況的考慮下，地政總署在承租人遞交所要求的文件及繳交相關費用後，便會向承租人批出厭惡性行業許可證(許可證)。在批出許可證後，承租人或其租客便可以經營酒店及/或餐飲行業，但須遵守許可證內的規定，否則許可證有可能被撤回。

筆者在處理房地產買賣過程中，發現不少承租人或業主未有理會租契內有否載有條款，便將有關的土地租予經營餐廳及酒吧的租客。當地政總署(總署)巡查時發現業主違反條款，便會發信要求業主於限期內停止經營現有的用途(信函)。假如業主未有於限期內遵從要求，總署則會考慮把信函登記於有關土地的土地登記冊上，使有關的土地受限於產權負擔。若業主仍然未有遵從信函內的要求，總署就有機會將行動升級，根據違反租契的條款行使其收回有關土地的權力。鑑於上述情況，當考慮有關土地用途時，業主應向律師尋求相關法律意見，以免因違反租契導致嚴重後果。

**譚雪欣 執業律師**

THE LAW SOCIETY OF HONG KONG  
香港律師會

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。

本文於 2019 年 6 月 3 日(星期一) 於星島日報 (A14) 的「法人法語」

專欄刊登