

本文於2020年1月20日（星期一）於星島日報（A11）的「法人法語」專欄刊登

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

簽訂租約小貼士

短期租約不易找，由於需要翻新家居，筆者的客戶之前四出打聽一個可讓其居住四五個月的容身之所。好不容易找到了一處物業，業主正好要離港半年，客戶立刻跟他聯絡，隔天到該物業逛了一圈，二話不說，隨手拿起白紙寫了幾條簡單條款，就簽了字，並拋下兩個月按金。豈料兩個月後，門前卻張貼了由法庭發出的收樓令及查封令，要求客戶於一星期內遷出物業。客戶只好一臉茫然向筆者求助。

其實，為保障租客權益，在簽署任何租約前，租客應先在土地註冊處進行查冊，以確定出租方為該物業的業主。若業主為公司，租客亦應於公司註冊處進行查冊，以確定出租方的代表是該公司的董事，或要求該代表提供其公司已批准出租該物業予租客，並授權該代表與租客簽署租約的董事會決議。此外，租客於土地註冊處查冊時亦應了解該物業是否已抵押予銀行作為抵押品，因

為銀行按揭契約內的條款有機會要求業主在簽署租約前須事先通知銀行，否則銀行可以不承認該租約及租客於該租約下所享有繼續租用該物業的權利。而銀行亦可能有權於借款人未能按時還款時行使變賣權出售該物業，並可於該物業門前張貼由法庭發出的收樓令及查封令，要求租客於限期前遷出物業並搬離所有屬於租客的物品。

在此情況下，租客不但需於短時間內另覓租約及遷出，其在追討已付的訂金上還可能遇上困難。由於業主其時已很可能無力還款，租客或需循法律途徑追討欠款，甚至申請業主破產，因而令租客衍生更多費用，但最終卻不確定是否能追討所有欠款，可謂「賠了夫人又折兵」。因此，於簽署租約前，租客宜委託專業人士對業主進行簡單的盡職調查，以確認業主的還款能力，並確保業主未有被任何債權人循法律途徑追討債務。



THE
LAW SOCIETY
OF
HONG KONG
香港律師會

唐瑋綸
執業律師

梁潔盈
見習律師

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。