

# 破門收樓風險大 跟從程序有保障

筆者留意到一宗有關租務糾紛的新聞，雖然並非新鮮主題，但頗值得再次探討。有一外地租客，因為疫情未能回港居住，並欠交租金。業主就自行進入有關物業「收樓」，於是有關地產經紀報警求助。租客欠租固然不妥，但香港法例下，租客可享有「排他享用權」及「寧靜享用權」。

除非租約條款容許業主在租客沒有繳交租金的情況下，自行破門入屋收回物業，否則業主沒有權利這樣做，縱使合約准許破門入屋，行使權利時也有很大潛在風險。例如業主必須確定物業是空置，又或者租客只留下垃圾，否則筆者建議即使租客已遷離物業，業主仍應根據法律程序收樓，更為有保障。

一般而言，業主可根據《業主與租客(綜合)條例》，入稟土地審裁處申請法令收回樓宇，同時追收欠租及水費、電費、煤氣費等欠款。業主須在提交申請後七天內，將「申請通知書」的副本送達給租客，並連續三天在物業門外張貼通知書及「致實際管有或居住者通知書」的副本。租客會有七天時間提出反對。在租客不反對的情況下，業主即可申請裁決及收樓令，以要求法庭執達主任代業主安排收回物業。

上述收樓程序，無抗辯情況下可能需時三個月至半年不等。如租客提出反對，甚至需要更長時間，其間物業不能出租，租客又不一定有能力償還拖欠業主的租金、律師費等。由此可見，收樓絕非輕鬆事。當然，筆者並不鼓吹事事訴諸法律，但大家能多了解自己的法律權利總是百利無一害的。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

郭慧欣  
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。