

退租時注意事項

讀者何女士查詢，表示現時租用十多年的辦公商廈因日久失修，而公司員工已習慣在家工作，若業主同意想盡早退租，否則也許盡在租約期滿後退租，查詢有甚麼法律事項要留意。

何女士首先要查看最後簽署的辦公室租約，是否有提早解約或退租的條款。若是，附帶條件是甚麼？例如，若租約訂明租客可在約滿前三個月以書面通知業主提早解約，一經業主同意，租約可於業主收到解約通知若干日（如一個月）後解除，那麼何女士便可在指定時間內以書面通知業主退租。何女士也要留意租約有否訂明書面通知的形式，是要求書面送達至業主指定的地點，還是可以傳真或電郵

附件形式也可，否則通知無效。

無論是否提早解約，何女士也要留意當租約終止後（不論任何原因），通常業主會要求租客交吉，及還原單位於最初起租時的狀態，拆除任何加建物，如間隔、假天花或大門鋼閘等由租客自行改建的可移除裝置（除非事先取得業主的書面同意毋須移除）。另外也要還原業主原本的裝置，例如房間間隔（如有）。由於何女士表明單位已租用十多年，要還原十多年前的狀態，何女士可查看租約有否附帶單位平面圖、或首次租用時有否拍照記錄、或否保存原單位的物件清單等，避免退租時產生爭議。因為業主通常為保障利益，起租時會要求租客預付

約三個月租金的按金，待租客圓滿離場後才免息退回，為的是避免一旦租客沒有交吉離場及還原，業主要額外花費清理，屆時便可在按金中扣除相關費用。

何女士還是盡早與業主商討退租安排，免生誤會。



蕭艷
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。

本文於 2021 年 3 月 29 日（星期一）於星島日報（A8）的「法人法語」專欄刊登