



訂立 租約須知



消費者委員會
CONSUMER COUNCIL



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

目錄

導言

1. 立約前應注意的事宜
2. 立約雙方的資料
3. 出租單位的說明
4. 物業的用途限制
5. 租住期限
6. 租金
7. 按金
8. 停付租金及解約的特別條款
9. 租金以外的開支
10. 保養及修葺
11. 保險
12. 一般責任
13. 分租
14. 更改單位內原有裝置
15. 終止租約權
16. 送遞通知書
17. 簽訂租約的手續及有關費用
18. 居屋租賃
19. 委託地產代理
20. 諮詢服務

導言

不少業主和租客出租或租住樓宇時，都沒有訂立一份詳細的租約。他們大多只會採用坊間出售的簡單標準租約，有些甚至只有口頭協議，沒有簽訂任何租約。一旦任何一方對租約內容有異議，由於雙方沒有清晰界定責任和權益，要解決糾紛就會有不少的困難，對業主與租客均不利。有見及此，我們編寫了這本「訂立租約須知」小冊子，協助業主與租客了解租約的重要性、一份租約應具備的條款，以及業主與租客的責任和權利。這份小冊子的資料，主要適用於私人住宅樓宇租約。

1

立約前應注意的事宜

訂立租約前，雙方宜先向對方查詢以下資料，以保障自身利益，減少日後紛爭。

業主

為確保租客有經濟能力履行租約，業主可事前向租客查詢其職業。有需要時，可要求租客提供工作入息和信用證明。

租客

租客宜向業主或土地註冊處查詢出租單位是否屬按揭的物業。如果是，租客應要求業主查詢銀行是否已同意出租物業。一般銀行的按揭契約訂明，業主須獲銀行同意，才可將已做按揭的物業出租，否則銀行不會認可租客的租住權。如果業主未獲銀行同意，便將單位出租，日後業主一旦停止供款，而銀行沒收出租單位，租客將無權繼續租住該出租單位，而且可能無法討回按金。

2

立約雙方的資料

租約必須列出立約雙方（業主與租客）的正確個人資料，以確定雙方的身分，方便聯絡。所需的資料包括雙方的：

- 姓名（以身分證為準） / 公司名稱；
- 身分證號碼 / 商業登記號碼；
- 通訊地址；
- 聯絡電話、圖文傳真號碼。

3

出租單位的說明

出租單位的資料應該包括下列各項：

- 出租單位的詳細地址，包括地區、街道名稱和號碼、建築物座落的地段號數（如適用）、屋苑／大廈的名稱、座數、層數和單位號數等（應以土地註冊處登記資料為準）；
- 如果是分租單位，應說明所分租部分，例如房間或床位編號等；
- 如果連車位出租，應說明車位的編配號數和位置；如果出租單位包括天台、花園等，應列明包括的範圍；
- 如果出租單位附有傢俬、電器等，須以清單列明該等裝置，並說明由哪一方負責保養和維修；
- 如果單位所在大廈有會所設施，應說明租客是否有權使用和使用的條件；
- 如有出租單位圖則，宜附加於租約上。

業主

如果出租單位附有傢俬、電器等，應預早準備一份清單，並在起租前一天核點妥當。

租客

應詢問和了解自己有關使用哪些公共設備或會所設施。

如果單位連同傢俬、電器一併出租，應檢查那些裝置的狀況，並根據清單逐項點妥，才可接納。

4

物業的用途限制

地契、入伙紙和大廈公契就物業單位的用途設有某種限制。所以租約內應註明出租單位的用途限制，例如可作住宅用、商業用或工業用等。

業主

在租約內註明出租單位用途前，業主應從地契、入伙紙和大廈公契中查明出租單位的用途和限制。

租客

租客應查詢出租單位的用途限制，並且遵守有關的用途限制。

5

租住期限

租約應清楚訂明以下有關租住期限的條款：

- 租期（以年或月數表達）；
- 起租日期；
- 租約屆滿日期；
- 租約期滿前，是否須要發出通知；
- 租約期滿後，租客是否有優先權續約；
- 租約是否有中斷租期條款，讓雙方在某段時間過後或發生某類事件後，有終止租賃的權利。

租約終止

自從《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》在2004年7月9日刊憲後，住宅租賃之租住權保障被撤銷。

在2004年7月9日已存在的住宅租賃，須雙方協議或經過發出過渡性終止通知書的程序，才可予以終止。在不早於現有租期屆滿日，業主可於擬終止租賃的日期前至少十二個月，向租客送達過渡性終止通知書，以終止租賃。租客可於該日期前至少一個月，向業主送達過渡性終止通知書，以終止租賃。

在2004年7月9日或以後簽訂或重訂的住宅租賃，雙方可協定如何終止租賃。如無此方面的協議：

- 固定租賃將在租期屆滿時終止；
- 定期租賃（例如月租租賃）可藉發出通知期與租期相若的遷出通知書予以終止。

業主

假如租客在租約期滿後有優先權續約，租約應該清楚訂明租客須於甚麼期間內行使該優先權、可續約的年期以及續約後的租金，例如是否按照現租約的租金作一定比率的調整，或透過商議或仲裁決定調整的幅度。

租客

租客可要求業主在租約加入有優先權續約的條款。

如提前退租是附有限制及條件，則租約上亦應列出該等條件。

6

租金

租約中應訂明以下各項：

- 租金金額；
- 每月、每季或每年須繳付的租金；
- 租金是否包括差餉、地租／地稅、車位租金或管理費；
- 免租期（如適用）的期限及該段期限內須支付的開支，例如管理費和差餉等，由誰負責；
- 繳付上期租金的時間（例如每月的某日前）；
- 繳交方法（例如現金、支票、自動轉帳等）；
- 假如不依約準時繳付上期租金，即作欠租論。

業主可與租客自由議定租金，不受法例限制。

業主

業主收妥租金後，須發出租單給租客，否則即屬違法。

假如租客在合約訂明到期交租的時間仍未清繳租金，業主有權向法院／土地審裁處申請追討欠租或申請收回出租單位。

租客

若然租約受《業主與租客（綜合）條例》第IV部的管制，即使租約並無有關條款，業主也可根據法例的規定，以租客欠租為理由，向法院／土地審裁處申請收回出租單位。

若租客經常延遲繳付租金，可被視為對業主造成不必要的不便，業主可根據這項理由，向法院／土地審裁處申請收回出租單位。

7

按金

租約中應該註明下列各條款：

- 按金的數額（按照一般習慣，業主會要求租客繳交相等於一至三個月租金數額的按金，作為保證金）；
- 除非事先得到業主同意，按金不能用作抵銷租金之用；
- 租約完結後，業主有權從按金中扣除租客欠付的租金及費用；
- 租約完結後，業主退還按金的期限；
- 續約時，按金會否因應租金的增減而調整。

業主

業主在收妥按金後，應該發收據予租客。

租客遷出交吉後，倘已付足租金，又無任何拖欠，業主應於訂明期限內，將按金發還租客，並取回收據，或要求租客發出收據。

業主可要求訂明，若他將出租單位轉讓予第三者，他有權將按金轉交新業主，而新業主將以原有條件保管按金，租客不得反對或向原業主追討。

租客

除非另有安排，作為按金的款項，在租客租住單位期間，雖由業主保管，但業主一般都不須付利息。

租客可要求業主接納銀行擔保以代替現金作為保證金。

租客可要求訂明，在按金轉交予新業主前，原業主須向租客提供新業主的書面承諾，同意會按租約原有條件退還按金予租客。

8

停付租金及解約的特別條款

一份詳盡的租約，應訂定條款，讓業主或租客，在一些不可以控制的情況下，可以停繳租金或解除租約。以下是一些必須注意的情況：

- 倘出租單位因為結構出現問題，或因火災、風暴、水浸、白蟻、地震、地面下陷或天然的災禍，導致出租單位不適宜居住時，租客應有權停止繳付租金；
- 倘經過一段合理時間後，業主仍未能把出租單位修葺和恢復原狀，雙方均有權解除租約。

9

租金以外的開支

租約應清楚訂明由哪一方負責支付與出租單位有關的開支或費用。常見的支出費用有下列各項：

- 差餉 — 可由業主或租客任何一方支付，所以雙方應事先協定。假如租約未有訂明差餉由何方負責，法律上由佔用人（即租客）負責支付；
- 管理費 — 可由業主或租客任何一方支付，所以雙方應事先協定；
- 地租／地稅、物業稅 — 法律上業主有責任支付；
- 經常性的支出 — 出租單位的燃料費、水電費等，一般情況下均由使用的租客支付；
- 非經常性支出，例如出租單位結構性或外牆的維修費用，習慣上應由業主負擔。

業主

租約中除應訂明差餉、地租／地稅、管理費等由哪方負責外，也應清楚訂明該等費用若有增減時如何安排。

租客

租客可要求業主訂明租金是否已包括出租單位的差餉及管理費。

10 保養及修葺

出租單位保養及修葺的責任屬誰，是最容易引起業主與租客爭論的問題。所以，業主與租客應該在租約內清楚訂明雙方的責任。責任一般分為：

- 出租單位內部的保養、維修責任；
- 出租單位外部和大廈公用部分的保養、修葺和維修責任。

業主

業主要求租客在租約內訂明以下有關修葺的條款：

租客須要：

- 保持出租單位內部狀況良好（但不包括維修單位內的潛在問題、結構性問題或自然損耗等）；
- 保養燃料、水、電系統和廚房及浴室的裝置；
- 清理渠道，更換破爛的窗門玻璃及維修出租單位內的地板、牆、門、鎖等；
- 慎防出租單位內部受到火燒或風吹以致有所損毀。

租客

一般來說，出租單位所屬大廈公用地方及設施的修葺費用會由大廈所有業主負擔。這部分包括外牆、公用天台、公用的電器裝置、公共衛生及用水的設施、通道、樓梯、升降機、水箱、輸水管、水泵、水渠及大廈的主要結構部分。

租客可要求業主在租約內訂明業主須負責支付出租單位所應分擔的大廈公用地方及設施的保養和修葺費用。

為免日後發生爭執，租客在簽署租約之前，應實地檢查出租單位內部各處的狀況。假如發覺有損壞之處，應正式通知業主，或要求業主在交樓前修理妥當。

11

保險

為保障本身利益起見，業主與租客都有必要為其財產購買一定的保險。最常見的有以下種類的保險：

- 業主方面應購買的保險 — 火險、水險和公共責任保險，以應付出租單位受水災、火災和風災破壞帶來的損失或第三者的索償；
- 租客方面應購買的保險 — 家具和盜竊保險，以應付財物、家具和裝置受到盜竊、水災或火災破壞帶來的損失。

業主

業主應通知租客已購買了何種保險，並可在租約內訂明，假如租客的行為會導致保費增加，租客須承擔該額外保費。

租客

租客不應做出任何會導致業主須增付保費或令業主已購買的保險失效的行為。

12 一般責任

基本上，每一份租約都須要訂明下列的一般責任：

- 業主在租期內容許租客安靜享用租賃的物業單位，不受干擾；
- 業主有權不時視察其出租單位的維修狀況，點算固定物和進行任何維修工程，但必須事先給予租客合理的通知，並只可在合理的時間視察；
- 租客不得做出任何令人厭惡的事情，包括製造聲浪、噪音或做出任何可令業主或鄰近物業住戶受騷擾的事情；
- 租客不得違反地契、入伙紙和大廈公契內任何條款；
- 租客不得利用出租單位作非法或不道德用途；
- 租客不得在出租單位內貯存軍火、武器、易燃或危險物品；
- 租客不得損壞出租單位結構；
- 租客不得阻塞出租單位所在大廈內的公用地方或設施；
- 租客須遵守與出租單位有關的法例和規條；
- 租客在收到業主的通知後，盡快進行屬於租客負責的維修工程；
- 租客須採取所有預防措施，保障出租單位內部免受風暴或颱風的損害。

業主

租客如不遵行上述的條款，業主除可透過民事訴訟索償外，也可根據租約有關條文，向法院／土地審裁處申請收回出租單位。

租客

即使租約沒有訂立有關條款，若然租約受《業主與租客（綜合）條例》第IV部的管制，租客如曾令業主受不必要的騷擾、不便或煩擾，或利用出租單位作非法或不道德用途，業主可根據條例的規定，向法院／土地審裁處申請收回出租單位。

13 分租

租約上應清楚訂明業主是否容許租客將出租單位分租給其他租客。業主與租客應留意，倘租約內訂明業主不容許租客將出租單位之全部或一部分分租，而租客又擅自分租，業主可向法院／土地審裁處申請頒發命令收回出租單位。在此情況下，二房東和三房客可能會因此喪失租住權。

二房東

二房東和三房客簽訂分租租約前，應清楚瞭解有否違反與業主簽訂的租約。如有疑問，最好先獲得業主書面的同意。

三房客

三房客為保障本身的權益，應先向二房東查明業主是否容許出租單位作分租。

14 更改單位內原有裝置

租約應訂明業主是否容許租客更改出租單位內的裝置或間隔。一般來說，未經業主書面同意，租客不得更改出租單位內的間隔、裝置或作任何加建。當然，租客欲更改出租單位內的間隔、裝置或作任何加建工程，還須查明法例有沒有限制，以免違法和確保安全。

業主

業主如容許租客更改出租單位內的間隔和裝置，可於租約內訂明，租客在退租遷出前，須將單位回復原狀。

為免日後起爭議，業主應於租客更改出租單位內任何間隔、裝置或作任何加建工程前，將物業原狀拍照或錄影存記。

租客

租客如有意更改出租單位之間隔、裝置或作任何加建工程，應向業主取得書面許可，以免日後引起爭拗。

業主一般會要求租客繳付一筆按金，以確保租客履行於遷出前將出租單位內部恢復原狀的承諾。

若然租約受《業主與租客（綜合）條例》第IV部的管制，即使租約內並無有關條款，業主也可根據條例的規定，以租客未經業主同意擅自更改出租單位結構為理由，向法院／土地審裁處申請收回出租單位。

15 終止租約權

為保障業主與租客的權益，租約中應訂明立約任何一方，如違反其中已協定的任何條款，另一方有權終止該租約。

16 送遞通知書

在若干情況下，立約雙方均須將其意向和與物業有關的資訊通知對方，例如修葺出租單位通知書、追討欠租通知書等。因此租約內須註明：

- 業主與租客的通訊地址、電話；
- 通知書的送達方式，例如由專人遞交、以普通郵遞寄送或以掛號郵遞寄送；
- 遞交通知書的地址。

17

簽訂租約的手續及有關費用

完成簽署租約後須辦理一定的手續和支付一些費用。以下是較常見的項目：

- 須繳付印花稅（俗稱釐印費）；
- 如果租約的租期超過三年，租客應要求在土地註冊處登記該租約；
- 業主與租客應事先達成協議，決定立約的費用由哪方負責。有關費用包括租約的印花稅、登記費（如適用）、律師費（如適用）等；
- 習慣上，業主與租客應該平均分擔訂立租約的一切費用。

業主

若然租約受《業主與租客（綜合）條例》第IV部的管制，則業主與租客協議訂定新租約或續租約後，業主必須在一個月內提交指定表格（「新租約或重訂租約通知書」（表格CR109））予差餉物業估價署署長批署。若一個月後才提交指定表格，則須繳付罰款310元。如該表格未經署長批署，業主無權提出訴訟以追收租金。

租約一般一式兩份，租約加蓋印花後，業主與租客應各保存一份。

租客

若雙方同意委託律師事務所擬訂租約，租客即使同意負擔訂約律師收取費用之全部或一部分，但如該律師由業主聘請，租客仍須問明該律師是否同時代表其本人。

為避免律師同時代表雙方可能出現利益衝突，或因其他需要，租客可自行聘請代表律師。

18 居屋租賃

在房屋委員會轄下的「居者有其屋」、「私人參建居屋」及「租者置其屋」計劃樓宇，均受《房屋條例》（第283章）規管，有轉讓限制，未解除轉讓限制前不得出租。

根據《房屋條例》第17B條，任何違反該條例意圖出租該等樓宇的合約均為無效。該條例第27A條更規定任何人如出租該等樓宇或簽訂有關合約便屬違法。

業主

業主出租單位前應確保其單位已按《房屋條例》繳付補價，及取得「解除轉讓限制證明書」。

租客

租客應注意出租單位是否有轉讓限制，以及該單位是否已經具備「解除轉讓限制證明書」。

19 委託地產代理

- 祇有持牌的地產代理方可接受業主或租客的委託。
- 與代理簽訂《地產代理協議》，可保障雙方利益。
- 協議應列明：
 - 協議有效期；
 - 地產代理的職責；
 - 代理與客戶議定的佣金（注意：若佣金按租金計算，應清楚訂明是否淨租金或是連差餉、管理費在內的租金）及收取佣金的時間；
 - 所選擇委託的形式是「單邊代理」（即只代表業主或租客一方）或「雙邊代理」（即同時代表租客和業主）；
 - 若是雙邊代理，代理向雙方收取的佣金數額或比率；
 - 如屬業主委託的情況，所選擇的形式是「非獨家代理」（即可透過一名或多名代理將物業放盤），還是「獨家代理」（即只透過一名代理將物業放盤）。若委託獨家代理，業主要注意在協議有效期內，透過另一名地產代理租出物業，該獨家代理有權向業主收取佣金。
- 業主 / 租客可向代理索取有關物業的指定物業資料，包括面積、樓齡、用途限制、業權人、產權負擔、出租限制，及關於物業的其他資料，包括地租 / 地稅、差餉、管理費等。
- 業主 / 租客應向代理索取所有與代理簽訂的文件副本。
- 業主 / 租客應給予代理明確清晰的指示，特別在商議租金過程中向對方提出的出價或還價。
- 租客繳付任何款項後，應立即要求代理發出收據作實。
- 若交易告吹，租客應要求代理立即交還代為託管的款項。
- 代理應向業主 / 租客解釋《地產代理協議》內的各項條款。

20

諮詢服務

差餉物業估價署負責執行《業主與租客(綜合)條例》。該署的租務組為市民就租務問題提供免費諮詢及調解服務，聯絡資料如下：


地址： 九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓

諮詢熱線：2150 8229

網址： www.rvd.gov.hk

香港律師會的當值律師服務設有廿四小時免費電話法律諮詢服務（熱線：2521 3333 或 2522 8018），為市民提供多項法律知識錄音聲帶，市民可選擇以粵語、普通話或英語收聽。

另外，當值律師服務也在九個民政事務處提供免費法律諮詢服務。請在辦公時間內致電2835 2500民政事務總署中央電話諮詢中心查詢。



本冊子的資料僅作一般參考用，並非法律意見。如有需要，閣下應尋求法律意見。

重印日期：2008年12月

地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓
48/F, Hopewell Centre,
183 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong

熱線 **Hotline** : 2111 2777

消費者委員會
CONSUMER COUNCIL

香港北角渣華道191號嘉華國際中心22樓
22/F, K. Wah Centre,
191 Java Road, North Point, Hong Kong

熱線 **Hotline** : 2929 2222