



Facebook



P.2 復必泰叫停
復打未有期

P.15 騰訊業績勝預期
上季多賺1.75倍



香港土地問題嚴重，劏房已形成一條龐大的產業鏈，最近還有人以集團式出讓劏房的「租賃權」，聲稱只要付58萬元就能搖身變「包租公」，每月穩袋3萬多元租金。有無咁大隻蛤姆隨街跳？本報記者近日放蛇暗訪發現，原來有人租下多個舊樓單位，然後斥資將單位割成5間細房再「租上租」。為盡快賺回該筆工程費，便以每個單位58萬元出讓「租賃權」。不過，魔鬼在細節，經記者多番追問，才發現這位「二房東」制定諸多不平等條款瓜分租金收入，單位日後的維修及刑事責任亦卸得就卸，認真搵笨。

文/圖：專題組

58萬賣租賃權 魔鬼細節吓水魚 舊樓1割5租上租 風險自負零保障



■經紀劉先生被委託處理出讓「租賃權」事宜。

遇租霸無符 違法難甩身

做「三房東」包租不單會被「二房東」食住，甚至有成為「替死鬼」預起刑責的風險。執業大律師陸偉雄指，「三房東」在民事及刑事責任上均須承擔一定風險，加上與「二房東」的合約本身未打釐印，不會受法律保障，有可能血本無歸。他解釋，如果有租戶在劏房單位內進行犯罪活動，如吸毒等，「三房東」需要負上一定法律責任，或須面對警方追查。

同時，「三房東」無身份追討欠租，陸偉雄說：「理論上，法例只承認業主有權向租霸追討損失，所以「三房東」只能寄望業主出面，經法律途徑向租霸追討。」

由於該住宅單位被「割」成數個房間分別出租，屬違法行為，倘若被屋宇署發現，「三房東」也難脫法例責任。加上，「二房東」、「三房東」的合約並非經律師樓處理，陸偉雄表示這些合約一般沒有打釐印，法律地位存疑，倘出現爭議就不能受法律保障。

近日，出租網站出現一張出讓「租賃權」的帖文，標榜「每月有固定收入」、「適合投資收租的新手」，吸引不少網民留言。不過，發帖者神神秘秘，拒絕在平台上公開透露詳情，又說有意者可約「睇樓」。

記者遂聯絡發帖者相約「睇樓」，按時赴約後，發現是一名叫姓劉的地產代理，他受客戶委託處理出讓「租賃權」事宜。之後，他帶記者到佐敦一個樓齡56年的單位「睇樓」。甫打開鐵閘，單位內部別有洞天，是「一割五」單位，最搞笑是「睇樓」變「睇走廊」，劉先生解釋：「因為這些劏房都已租出，租客返晒工，所以無得睇單位內部，我哋睇走廊睇都一樣，你見到啲裝修仲係好新淨，入伙無幾年。」他透露，5間劏房每月租金合共3.2萬元，租客每月準時交租。

但原來出讓「租賃權」的並非業主，而是「二房東」，劉指該名「二房東」兩年多前向單位業主承租該個約500平方呎的單位，租約為期9年。「二房東」之後以58萬元將單位翻新及割成5間房，最近想套現賺回該筆裝修費，故以58萬元「頂手費」轉讓「租賃權」予「三房東」，「二房東與業主的租約仲有6年半先完，你必須一次過畀58萬元，剩下6年半的租賃權就歸你。」

劉先生之後再落足嘴頭說：「放心！這種投資方法，我經手過好多單，個個人賺到笑，好啱你哋後生子，入場費又唔多，又穩陣。」他指最近不少人大手掃入舊樓單位割成細房，再出讓「租賃權」封「蝕本門」。

以目前每月有3.2萬元總租金收入計，18個月後租金



■經紀只帶睇走廊。

已抵銷58萬元「頂手費」，之後看似「淨賺」，但原來魔鬼在細節，劉透露「二房東」定下多項條約，「你唔可以獨佔租金收入，每月收到租後，要將當中1.9萬元畀佢（二房東），你分到1.3萬元。」換言之「三房東」44.6個月（3年多）後才回本。

劉先生還說：「因為疫情影響，『二房東』減了租客的租金，如果日後加番租，你就要按比例同『二房東』分。」期間「三房東」還要負起單位維修責任，若租客搬出未能即時找到新租客，「三房東」也要貼錢確保「二房東」每月收取的租金不變，顯然「三房東」是劏房產業「食物鏈」中最底層。

合約不經律師 收樓重建凍過水

「無肉食」之餘，更缺乏法律保障。劉先生指，合約由地產公司起草，不經律師處理，屬「二房東」與「三房東」之間的私下合約。加上單位樓齡逾50年，有收樓重建可能，一旦收樓，業主獲賠償，「二房東」也可以「租客」的身份領取津貼，惟「三房東」沒有法律保障，隨時未回本已包租發達夢碎。

二房東割成5間房後，欲以58萬元頂手費轉6年半租賃權予三房東，並設下多條魔鬼條款。

三房東若簽約將硬食維修、刑事責任等。

魔鬼細節搵你笨

1. 三房東每月收到3.2萬租金後，當中1.9萬元需給二房東。日後加租亦需按比例同二房東分。
2. 若有人搬出未能即時找到新租客，三房東要貼錢確保二房東每月收取的租金不變。
3. 三房東負責單位維修、刑事責任。
4. 一旦被收樓重建，三房東沒有法律保障，血本無歸。

業主將該約500平方呎的單位租予二房東，為期9年。

經紀

二房東

業主

三房東