

業主自保方法

1. 查核香港租霸名單

現今網上不少「租霸list」的Facebook群組或網頁，由業主們上載被租霸破壞單位或不願離開的相關資料，供其他業主參考，避免遇上租霸。一般這些租霸黑名單群組檔案和資訊量繁多，如果需要一个較為完善和易讀的租霸資料庫（如租霸app），就可能需要付費才能查核。

2. 購買含「防租霸」家居保險

為保障租霸出現引致的金錢損失，業主可考慮購買有「防租霸」條款的保險。包含這類條款的保險眾多，如家居保或出租物業保險等等，每一種保險都有各自不同的保費、賠償金、保障範圍及條件。

例如一些保險賠償只包租金保障，一些則會包法律費用，或是需要戶主先採取法律行動，有法庭裁決才可以索償，又或是保險會要求租務年期達1年以上才能承保等等。

3. 保存追租紀錄

一般租約寫上租客應於每月何日交租、有多少天的寬限期。寬限期過後，業主或採取法律行動追討賠償。業主應以文字記載所有追租對話，譬如留低WhatsApp紀錄，既是提醒對方，亦作租戶欠租證據。

除此之外，租客交租的紀錄，例如每月銀行過數紀錄，亦應作妥善保存。如租客習慣現金交租，每次收妥租金後記得寫租單，一式兩份。

租霸常用招數揭秘



■雖然趕走租霸，但單位堆滿垃圾，業主欲哭無淚。

資料圖片

經濟低迷惡意欠租個案有上升趨勢，香港業主會接獲求助諮詢個案亦有增加，當中有租霸僅付兩元租金，猶如打發乞丐；有租客更向追租業主威嚇，自稱「收數佬」及可安排手下「接業主子女放學」；有業主雖通過法律程序收回單位，但進入單位發現四面牆壁均被鑿破須重新裝修。有見及此，本報特此搜集租霸常用拖租招數以及業主應付租霸自保方法，讓大家防患於未然。

租霸常用招數

1. 以公司名義簽租約

好多職業租霸以公司名義簽租約，目的是以有限公司名義拖欠租金，租客本身並不需要負責上債務責任，而且開設公司程序簡單，如果你正面對有人以公司名義同你簽租約，除非你對租客有信心，又或者對方能一次過繳付一年租金，否則都是勸佢用個人名義簽約，為自己爭取更好的保障。

2. 假日支票

選擇假日向業主支付「兩按一上」並以支票付款，各位就要留意了，租霸會在假日以支票付款及催促業主即時交出鎖匙，因為假日支票無法兌現，之後再要追番鎖匙已經在人家那裏，大大增加追究難度，然後當支票未兌現有諸多藉口。業主應該堅守未見錢不交匙的原則，最多放棄一個疑似租霸，否則業主未來有機會輸更多。

3. 直接與業主簽約

租霸亦會選擇避開地產代理直接和業主聯絡簽約，美其名係為大家慳佣，實際是想整個租賃協議出現程序問題，例如唔打釐印等手續，自訂合約亦比較簡陋，目的係加大業主追討欠租的難度，所以租樓最好透過專業代理，有較大的保障。

4. 接受較高的租金

租霸為促成業主同意租約，會假裝接受一個比市場高的租金，不過會同時要求業主減低「兩按一上」所收金額，呢種職業租霸之所以同意接受租金比市場高，因為佢從來冇打算要交租，所以唔好因小失大，坊間咁多租盤，但何解偏偏揀個貴的來租？

5. 無入息或交稅資料

租霸會自稱做公務員或專業人士，增加業主信心，但除了只有身份證同銀行月結單外，工作證明、糧單、稅單都唔會提供到，租出單位前業主必須好好審視租客的職業資料及背景，如果租客愈逃避提交個人資料或入息等文件，租霸指數愈高，網絡部分社交群組都有集合租霸資料，大家不妨查詢一下。

6. 經常拖欠租金，好難搵到佢

租客如果遲交租其實並不罕見，畢竟每人都有困難時候，但租霸遲交租一般超過一個月，而且你亦好難搵到佢，電話唔聽、訊息唔覆又或已讀不回，如果經常出現呢個情況，亦唔係冇佢符，只要租客拖欠租金超過15日，業主權益可以從民事途徑追討所有拖欠租金，並立即終止租約及收回物業（向土地審裁處查詢）。

7. 恐嚇你會對單位進行破壞

如果催租時被租客恐嚇你，話會整爛你單位，老實講如果真的如此，你亦防不勝防，業主唔到最後一刻都唔知單位情況，好多時呢類型租霸都會想盡辦法唔同業主面對面交收單位，留低鎖匙及一片頹垣敗瓦，業主應該相約租戶面對面退回按金，如有租金拖欠並拒絕以按金作繳，租客又多番拒絕見面，一定有唔妥，最好搵多個朋友一齊去收番間屋，有備無患。



■懷疑被無良租霸破壞的出租單位。 資料圖片

4. 及時採取行動

一旦察覺租客不妥，業主應馬上止血，免得蒙受更大損失。始終追租是民事訴訟，需時長，成本又高，欠租愈多，追租愈難。租客存心賴賬，便要在租約列明的寬限期完結後（一般為7至15天），盡快採取法律行動。小額錢債審裁處只處理申索數額不超過7.5萬元的案件，超逾限額則須入稟區域法院。於審裁處提出申索花費只須幾百元，雙方均不用聘請律師，程序也較寬鬆，業主可以親自到審裁處提交表格。相反，在區域法院展開訴訟，多數要請律師，如租客提出抗辯，或演變成動輒花費數十萬元的官司。

小額錢債審裁處只處理申索數額不超過7.5萬元的案件，超逾限額則須入稟區域法院。於審裁處提出申索花費只須幾百元，雙方均不用聘請律師，程序也較寬鬆，業主可以親自到審裁處提交表格。相反，在區域法院展開訴訟，多數要請律師，如租客提出抗辯，或演變成動輒花費數十萬元的官司。

如租客欠租逾15日，業主可入稟土地審裁處追討及申請收樓，但事前須提交已打釐印的租約，並已向差餉物業估價署呈交《新租出或重訂協議通知書》，如沒有可補打釐印，但可能會被罰款10倍釐印費，而補交上述通知書則需支付附加費310元。

5. 盡早申請收樓令

如租客欠租逾15日，業主可入稟土地審裁處追討及申請收樓，但事前須提交已打釐印的租約，並已向差餉物業估價署呈交《新租出或重訂協議通知書》，如沒有可補打釐印，但可能會被罰款10倍釐印費，而補交上述通知書則需支付附加費310元。

