

恃疫濫用禁追租 租霸玩殘小業主

拖欠逾百萬元拒交還舖位 香港文匯報介入後稱願還欠租



▼黃先生的舖位被租客丟空放雜物，卻拒絕交還單位。
香港文匯報記者 攝

特區政府早前立法禁止業主向特定行業追租，立法原意是讓疫下商戶有喘息機會，但就有租霸趁機「博大霧」乘機拒絕交租。香港文匯報近日追訪了兩名被拖欠租金的業主，其中，黃先生將名下一個商場舖位租予連鎖美容院，詎料去年至今被拖欠7個月、逾百萬元租金，當中兩個月更是該條例生效前的欠租，美容院卻恃住有「禁追租」條例作「擋箭牌」，寧願丟空也不交租、不交還單位，令黃先生不能轉租其他商戶，又要償還舖位按揭供款，遂入稟土地審裁處，卻因「禁追租」條例於本月底才屆滿，法官也愛莫能助。在香港文匯報介入後，美容院讓步清付部分欠款。有法律界人士指出，條例宜附帶條件，例如要求租客提供收入銳減的證明，避免條例被濫用。

◆香港文匯報記者 文禮願

▼黃先生在舖位外貼黃色大字報表達對欠租不滿，租客竟貼另一張大字報還擊。
香港文匯報記者 攝



黃先生在屯門一個商場擁有多個商舖，本來打算靠收租補貼生活，其中5個未供斷的舖位，在幾年前以合共14.4萬元月租租予一間有限公司經營連鎖美容院。該租戶過往一向準時交租，雙方相安無事。直到去年1月，香港新冠肺炎疫情持續惡化，全港美容院斷斷續續被要求停業，黃先生獲該名租客通知因為停業零收入，無法繳交該年1月及2月份的租金。

租客還搬出「不可抗力」法律理解解釋違約原因，黃先生對此大惑不解：「佢話因為疫情令美容院被迫停業，舖位有相當長的時間完全不能使用，叫我同意以『不可抗力』為由，准佢唔使交租金及管理費。」黃先生直言不明白「不可抗力」的法律定義，只知道自己追租是據理力爭，於是揭開漫長而曲折的追租歷程。

租客見黃先生企硬，於去年3月取恢復繳交該月租金，但該年1至2月份的租金始終沒有「找數」，雙方拉鋸約一年。今年初，香港爆發第五波疫情，欠租戲碼再次上演：特區政府於今年1月起要求美容院在內的多類指定處所停業，該租客以此為由，表明往後5個月（即今年2月至7月）都不會交租，連同去年被拖欠的兩個月租金，黃先生合共被拖欠7個月、合共115萬元。

業主每月仍要交按揭供款十多萬

最令黃先生氣結的是，雙方租約將於今年9月屆滿，舖位早前已丟空，租客卻拒絕交還舖位。香港文匯報記者日前隨黃先生到上址了解，發現舖位烏煙黑火，但不時有美容院職員手持貨物出入。記者追問職員欠租事宜時，職員均稱：「乜都唔知。」黃先生表示，「唔交租又唔肯交還單位，我連租界其他租客的機會都無，你話係咪玩嘢？我都係小業主，唔係大地主，每個月我仲要為舖位按揭供款十幾萬元，無大把銀紙可以慢慢燒。」

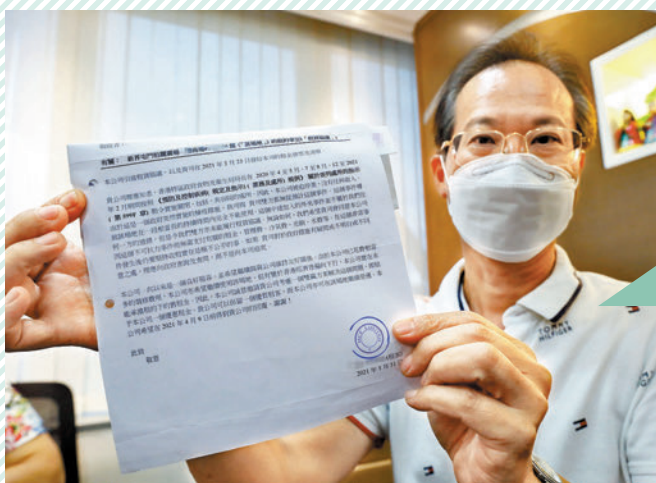
租客又表明，禁止業主向特定行業追租的《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》早前生效，黃先生說：「佢每次都搬出該條例出來做擋箭牌，我話其中有兩個月欠租係條例生效前欠落的，無理由唔界追，不過佢當耳邊風。」

入稟追30萬元 需付12萬律師費

眼見對方有恃無恐，黃先生訴諸法律，於今年4月中入稟土地審裁處，案件隨即於5月19日開庭，沒料到法官甫開庭，已表明「禁追租條例」有效期直至本月31日，現階段法庭無法審理，將案件押後至條例屆滿後。不過，黃先生不罷休，指出其中兩個月欠租是去年、即條例生效前欠下，遂將欠款分拆成兩個部分，本月初再次入稟，先就去年兩個月欠租與租客對簿公堂。

該兩個月欠款涉及近30萬元，黃先生卻要支付12萬元的律師費，即使得值，也未必符合經濟效益，但黃先生強調公道是無價的，不能讓租客「攞正牌」拖欠租金。

根據公開資料，承租黃先生舖位的有限公司是一間美容集團的太子爺持有。香港文匯報就事件向該美容集團查詢時，對方先撇清關係稱，該有限公司與集團無任何關係。隨後，該集團發言人附上一封該有限公司發給黃先生代表律師的信件，表示願意和解。由於有關公司租該單位時需繳交3個月租金作為保證金，故建議以保證金抵消去年兩個月的欠租。餘下4個月共579,048元欠租，該公司將全數支付。



◆黃先生展示租客的來信。
香港文匯報記者 攝

「不可抗力」非絕對 抗辯理據多敗訴

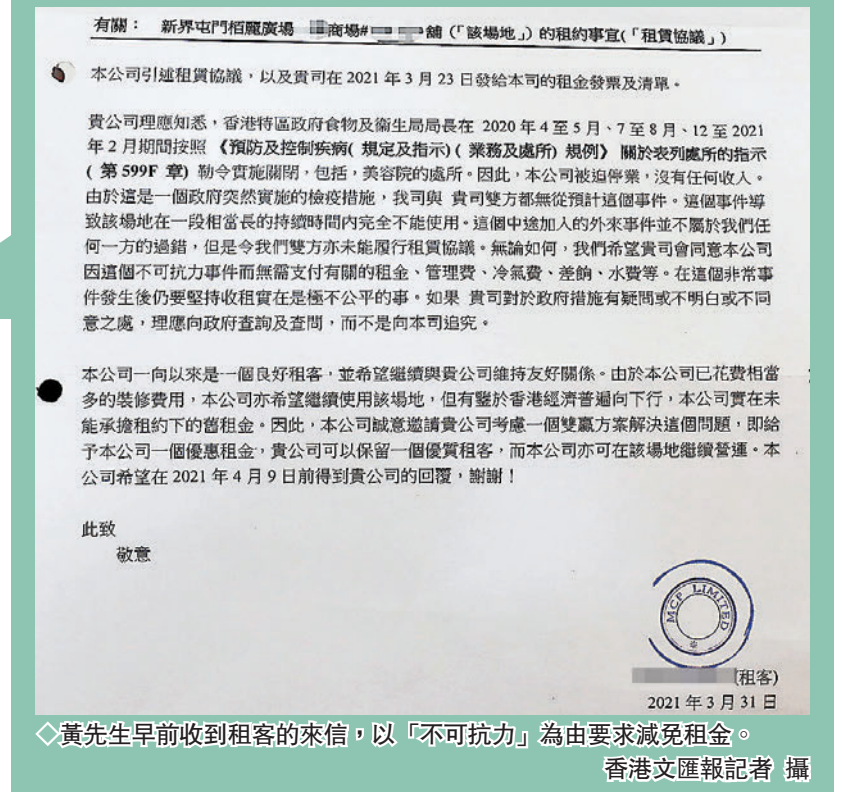
話你知道

有租客以疫下被迫停業屬「不可抗力」為由拒絕交租。所謂的「不可抗力」是法律術語，屬一項免責條款，解作不能預見、不能避免和不能克服的情況。也就是說，當事人自身能力不能抗拒，也無法預防的客觀情況或事故。

身為律師的立法會議員江玉歡透露，「不可抗力」的構成因素可以是人為的，如戰爭、罷工；也可以是自然的，包括地震及水災。在2019年黑暴期間，不少租客眼見商舖附近被堵路，甚或被黑衣人群起破壞、打爛櫥窗，往往以「不可抗力」為由要求業主減免租金。不過，當案件鬧上法庭後，幾乎所有以「不可抗力」為抗辯理由的租客也是敗訴收場。「要構成『不可抗力』理由並不容易，除非整間舖遇上地震或海嘯，被弄至頹垣敗瓦、面目全非，否則好難獲判勝訴。」



◆疑似美容院職員出入搬走物資，被問到欠租事件，職員均表示不知情。
香港文匯報記者 攝



◆黃先生早前收到租客的來信，以「不可抗力」為由要求減免租金。
香港文匯報記者 攝

業主兩度減租 租客「得寸進尺」

李先生靠出租名下的商場舖位作為「養老金」。在2020年新冠疫情初肆虐下，他體恤租客生意難做，一盡業主的社會責任兩度減租，卻換來租客「得寸進尺」。今年，該租客更單方面將應繳的租金減半，更以一副撒賴的姿態逼李先生就範。然而，一再忍讓的結果是欠租收場，迫使李先生狠下心扣減其按金，經過一番拉鋸雙方終決定提早解除租約。但七除八扣後，李先生仍合共損失近3個月、共6萬元租金。他無奈地說：「希望大家不要對業主有偏見，香港無完善的退休制度，我們這班小業主也是用真金白銀買物業收租養老，租客欠租即係向我哋養老金打劫。」

2019年6月，李先生將名下一個位於屯門的商舖，以月租兩萬元出租予一位年輕女生意經營補習社，租約為期3年，合約列明首兩年租金不變，第三年才能調整租金。他在接受香港文匯報訪問時表示，簽約時曾擔心對方太年輕、財力不足，但對方誇口稱自己住在豪華獨立屋，有父母資助做生意，李先生見狀即欣然答應。

詎料新冠肺炎疫情來襲，補習社生意大受打擊。2020年，該名租客要求減租，李先生本着盡社會責任，與租戶共渡時艱的考量，爽快地答應由該年2月份開始減租一兩成，但疫情持續，該租客的生意未見起色，更獅子開口要求進一步減租三成，李先生也無奈接受。

租客單方面將租金減半

原來減租只是「前菜」，之後租客經常欠租，「時交時唔交，或者還交。」靠收租養老的李先生生計大受影響。直到今年初第五波疫情爆發，該名租客更肆無忌憚，未經李先生的同意下單方面決定將今年2月及3月份的租金減一半，更撒賴說：「我手頭係得咁多了！」毫無商榷餘地，李先生也體諒。然而，到了4月，她變本加厲，以「禁追租」條例生效為由拒絕交租，迫使李先生從按金中抵消欠租。李先生終狠下心腸採取法律行動，最後雙方協議提早一個月解除合約。

埋單計數，該租客前後共拖欠約6萬元、相當於3個月的租金。李先生曾要求對方退場前清付，卻不得要領，「她不但沒感恩減租，反過來罵我沒良心、沒有幫她。」經此一役，李先生大感外界對業主有偏見，以為他們牟取暴利，「我們小業主又不是大財團，香港又沒有完善的退休制度，我們用真金白銀買這些物業，收租養老，平時也要負責為單位維修、繳稅。」



◆李先生
受訪者供圖

條例欠防濫用機制 屆滿恐現追租潮

遇上「租霸」，業主雖然有權入稟法庭收回物業，但疫情下訴訟案件堆積如山，案件排期等候開審隨時等到「頸都長」。本身是律師的立法會議員江玉歡擔心「禁追租」條例被「租霸」濫用，而衍生的租務糾紛將在該條例本月底屆滿後湧現「追租潮」，令法庭囤積大量案件，建議特區政府增加土地審裁處的人手處理案件。她提醒業主放租前必須查核租客的身份，避免租予空殼公司，否則一旦被欠租，租客隨時可以金蟬脫殼推卸責任。

江玉歡在接受香港文匯報訪問時指出，「禁追租」條例的原意是好，但沒有設立防濫用機制，例如未有規定「受保護」的租客必須證明生意受影響，或以書面通知業主拖欠租金的情況等，「疫下商戶被迫停業、無收入，交租有壓力是可以理解的，但有些租客並非財困，而是睇死業主無法追租，於是趁機拒絕交租，我們要設法防止法例被濫用。」

隨着「禁追租」條例即將於本月底屆滿，之前囤積無法審理的欠租案件，屆時會重新展開

追索。江玉歡建議特區政府成立特別仲裁隊伍，協助租賃雙方解決租金爭議，或達成減租協議，以及增加土地審裁處的人手處理案件。

針對疫下「欠租潮」湧現，江玉歡提醒業主在簽約前小心查核租客的背景，「如果對方只是一間空殼公司、有限公司，甚或沒有公司董事擔保，業主出租單位前都要小心考慮，否則一旦對方欠租，由於空殼公司的資產隨時只得一萬幾千（元），即使業主打贏官司，能追回的補償也只是九牛一毛。」