

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 摘



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」法律理據解釋違約原因，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月起恢復繳交該月租金，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，發現舖位烏燈黑火，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：「也都唔知。」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，無理由畀界追，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「擺正牌」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。

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。

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。」

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 摘



◆黃先生展示租客的來信。

香港文匯報記者 摘

「不可抗力」非絕對抗辯理據多敗訴



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，不少租客見商鋪附近被堵路，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，當案件闊上法庭後，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，被弄至頽垣敗瓦、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。

有關：新界屯門恒隆廣場 商場# 館（該場地）的租約事宜（「租賃協議」）
本公司引述租賃協議，以及貴司在2021年3月23日發給本司的租金發票及清單。
貴公司理應知悉，香港特區政府食物及衛生局長在2020年4至5月、7至8月、12至2021年2月期間按照《預防及控制疾病（規定及指示）（業務及處所）規例》關於表列處所的指示（第599F章）勒令實施關閉，包括美容院的處所，因此，本公司被迫停業，沒有任何收入。由於這是一個政府突然實施的檢疫措施，我司與貴司雙方都無從預計這個事件。這個事件導致該場地在一段相當長的持續時間內完全不能使用。這個中途加入的外來事件並不屬於我們任何一方的過錯，但是令我們雙方亦未能履行租賃協議。無論如何，我們希望貴司同意本公司因這個不可抗力事件而無需支付有關的租金、管理費、冷氣費、差餉、水費等。在這個非常事件發生後仍要堅持收租實在是極不公平的事。如果貴司對於政府措施有疑問或不明白或不同意之處，理應向政府查詢及查問，而不是向本司追究。

本公司一向以來是一個良好租客，並希望繼續與貴公司維持友好關係。由於本公司已花費相當多的裝修費用，本公司亦希望繼續使用該場地，但有鑑於香港經濟普遍向下行，本公司實在未能承擔租約下的舊租金。因此，本公司誠意邀請貴公司考慮一個雙贏方案解決這個問題，即給予本公司一個優惠租金，貴公司可以保留一個優質租客，而本公司亦可在該場地繼續營運。本公司希望在2021年4月9日前得到貴公司的回覆，謝謝！

此致
敬意

M&P LIMITED
(租客)
2021年3月31日

◆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 摘

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，更以一副撒嬌的姿態圖迫李先生就範。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租金，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經營補習社，租約為期3年，合約期滿首兩年租金不變，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，更獅子開大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，或者遲交。」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，更撒嬌說：「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。

理單計數，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

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，屆時會重新展開