

# 禁追租令屆滿

## 商戶憂再掀糾紛

### 指有業主曾鎖軚逼交數 盼政府推過渡方案

#### 新聞 追蹤

第五波新冠肺炎疫情持續，令香港不同行業元氣大傷。特區政府早前立法禁止業主向指定處所的租戶追租的相關條例已於上月31日屆滿，「追租潮」隨即出現。有連鎖傢俬店分店日前被業主入稟高等法院，追討逾234萬元租金及管理費等。有商戶接受香港文匯報訪問時直言，早前在「禁追租令」這保護傘下，商戶有喘息期賺錢找數，減低因為資金周轉不靈導致欠供應商款項、欠人工，但如今條例生效期已經屆滿，擔心業主之前的追租賤招再現，包括封鎖大廈電梯、不讓該店客人上樓，甚至請收數佬登門瘋狂追數等。他們希望特區政府推出過渡方案，以協助仍無力償還欠款的租戶解決租約糾紛。

◆香港文匯報記者 文禮顯

根據法庭文件顯示，近日有多名業主向租戶追收租金欠款。其中，連鎖傢俬店實惠家居的一間分店，於日前被業主入稟高等法院，指該店自3月欠租及管理費等費用，追討逾234萬元。

有關的入稟狀指，俗稱「禁追租令」的《商業租戶短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例》生效後，業主不得於保護期內採取追討欠租行動，直至保護期於上月底結束才重啟行動。

實惠集團董事長關百豪在接受傳媒訪問時強調集團財務穩健、業務穩定、現金流充裕，惟其他零售商，尤其是中小企業仍面對困難，更需要各界攜手幫助、互相扶持，讓大家都有一個喘息空間，共同渡過疫境，重建香港經濟。「我們很遺憾一些個別大業主在沒有商討的情況下，一意孤行入稟法庭追租。」

香港電競總會會長陳龍盛深諳體會被追租之苦。在生意高峰期，他一度擁有5間網吧，每月單是租金支出已達30萬元至40萬元。在疫情肆虐下，不少娛樂場所多次被要求停業，連帶網吧及電競館也遭殃，停業令一再延長，令他愈撐愈心寒，手上資金如倒水般有出無入，可惜在苦苦哀求下，業主仍然不軟，一蚊租金都不減。

陳龍盛最終忍痛將其中4間網吧一口氣關掉，直至「禁追租令」推出才鬆口氣，「財爺(財政司司長)陳茂波及時實施禁追租條例，業主的態度馬上軟化，願意減租兩成，如果唔係條例，恐怕連最後一間舖都不保。」

不過，他表示，禁追租條例於上月底生效期屆滿後，部分租客或因生意無法完全恢復，難以一次過繳清欠下幾月份的租金，擔心「追租潮」故態復萌。

陳龍盛透露，過去約3年，業界被迫租的慘痛例子多不勝數，不少網吧及電競館老闆已欠租4個月至6個月，拖欠租金由20萬元至200萬元不等，被業主逼得透不過氣，追租招數更是層出不窮，有業主更出動鎖電梯陰招。

陳龍盛曾試過因為資金周轉不靈而無錢交租，欠租個多星期後隨

即收到業主通知，以維修電梯為由將其網吧所在樓層的電梯鎖上，「我問網吧在6樓的，業主煞有介事話要維修電梯，鎖了我個層，客人來到見部電梯停唔到6樓，以為我哋已執笠。」

他深知業主有心整蠱，幾經交涉下要求對方將電梯解封，卻換來冷冷一句：「你交返租，咪開返部電梯畀你囉。」

#### 逼欠租者多交2%至3%罰款

鎖電梯都未算最無情，有業主即使眼見租客幾近山窮水盡，還要加多一腳，拿出合約中的「魔鬼細節」，要求租客就欠租多交2%至3%罰款。陳龍盛憶述，有次其中一間舖因為拖欠兩個月合共20萬元租金，即時被業主追收4,000元罰款。他求情希望獲豁免，業主卻軟硬兼施，哄他先交罰款，又聲稱只要補交齊租金，就可以退回罰款，「點知當我交齊租，佢又改口話退罰款要申請，唔知得唔得之類，最後當然不了了之。」

#### 租客難抵租 輸舖又輸樓

陳龍盛被迫租的例子只是冰山一角，更慘的個案還包括有網吧老闆因為簽下兩年租約，即使早在疫情第二波、第三波時已想提早終止租約、止蝕離場，可惜業主咬住唔放，以毀約為由要求租客賠償下租金。

該網吧老闆心有不甘，拿出手上僅有的一項住宅物業作抵押，向財務公司借貸以應付租金。誰知疫情未完，借來的資金像倒水般填刻花光，最後因為資不抵債，加上簽署了個人擔保，用作抵押的物業被沒收，最終輸掉網吧之餘，更失去了自己的物業。

陳龍盛表示，香港的市道難以一下子回復，擔心「追租潮」令租戶窮途末路，希望特區政府繼續推出支援租客的方案，包括協助租約只餘一半或三分之一的租客，提早與業主商討優化的解約方案。



◆陳龍盛生意高峰期曾擁有5間網吧，疫情下結束4間分店，只剩最後一間舖。  
香港文匯報記者 攝



▶疫情肆虐下，不少娛樂場所多次被要求停業，連帶網吧及電競館也幾度遭殃。圖為疫下網吧艱難經營，顧客在網吧內玩VR遊戲。  
香港文匯報記者 攝

### 暫緩交租幫助大 飲食業：予空間啲氣找街數



◆林國亮慨嘆，若不是特區政府及時推出「禁追租令」，恐怕他連最後3間食肆也難以撐下去。  
香港文匯報記者 攝

持續逾兩年的疫情重創飲食業，從事飲食業20多年的稻苗飲食專業學會副主席林國亮坦言，業界在第五波疫情來襲時捱得最慘。高峰期間，林國亮旗下7間食肆合共欠租逾百萬元。為了「止血」，他將旗下一個主打成都菜的食肆拱手送給業主，慘蝕130萬元離場，「無計，一共拖欠4個月，合共32萬元租金，唯有以4個月按金抵償，再將成個場連裝修及煮食設備送埋界業主。」

走過五波疫情，林國亮坦言一波比一波辣，「第一波至第四波都還好，政府有向飲食界提供補貼，令

資金周轉勉強捱得過。不過，去到第五波真係爆得太勁，食客絕跡，完全零收入。」除了將旗下的成都菜館「斬雞」外，他同時將手上3間食肆一併結束，最終7間店只餘3間繼續力撐。

他慨嘆，若不是特區政府及時推出「禁追租令」，恐怕他連最後3間食肆也難以撐下去，「暫緩交租對我哋好大幫助，起碼畀空間我哋啲啲氣，暫時找啲食材料供應商條數先，否則欠落太多街數，自己都過意唔去。」

林國亮透露，在第五波疫情衝擊下，不少食肆老闆欠租由20萬元至200萬元不等，每天被業主追得透不過氣。業主不是聲言要將店舖強制收回，就是派出收數佬登門追債：「(收數佬)喺店內齋坐，坐足幾天都有呀，搞到有啲食肆老闆周身唔自在。」

不過，自從特區政府下達「禁追租令」，業主的追租行徑即大為收斂，甚至主動跟租客商討減租方案。「我算好彩，業主本來企硬唔肯減租，但有咗禁追租條例後，馬上願減租兩三成，變相慳到兩萬幾(元)租金，對我哋幫助好大。」

### 食環署減租75% 街市商戶：唔好意思欠交

受疫情影響，市民害怕出街以免染疫，對街市更是避之則吉。從事IT業的李先生顯準不少家庭疫情下轉而在網上下單買餸的商機，於去年7月在食環署旗下多個街市一口氣租下8個舖位，開辦專營網上買餸業務，由買手為客人採購餸菜。李先生表示，這些舖位平均租金8,000元至12,000元不等，8間舖的租金加起來合共約10萬元。

開業不久，李先生突然收到食環署通知，表示為了與租客共渡時艱，主動減租75%，屈指一算，變相每月租金只需二三千，令他喜出望外：「減租七成半當然好開心啦，變相每日租金開支只係幾十蚊，即使當日『食白果』，無生意，心理壓力都無咁大。」

眼見第一次創業即遇上第五波疫情，街市人流大減，李先生心情一度跌至谷底，幸好食環署帶頭減租



◆李先生表示，一口氣租下食環署街市8個舖位，專營網上買餸業務。至今，令他的交租壓力大減，又形容食環署目前提供的租金減免優惠已極高，「他唔好意思拖欠交(租金)」。

### 「禁令保護期」助業主租戶協商訂租金安排

香港特區政府財政司司長在《2022至23財政年度政府財政預算案》中，宣布透過立法實施「暫緩追討欠租安排」。有關安排旨在為受第五波2019冠狀病毒病疫情影響的指定行業商業租戶提供喘息空間，一方面使他們不會因無法如期繳付租金而遭業主採取法律或其他行動以致被迫結業，另一方面提供機會讓業主和租戶在此期間透過協商訂立雙方同意的租金安排。

為此，《商業租戶短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例》於今年5月1日刊憲生效。《條例》下的「保護期」為3個月，即今年5月1日至7月31日。《條例》在「保護期」期間延遲業主對欠租的租戶採取某些行動，但在「保護期」結束後，業主可向租戶追討累計的欠租，租戶也須繳付短付的租金。

#### 話你知道

##### 對租戶的保護

就指明處所的租賃而言，凡有關租戶在相關期間，即今年1月1日至7月31日沒有繳付租金，有關業主不能在「保護期」內向租戶採取某些指明行動，追討有關的欠租。業主在「保護期」內採取任何指明行動，即屬犯罪。

然而，就租戶沒有繳付相關期間之前的租金或違反租賃的其他條款，《條例》並禁止業主採取行動。

##### 透過協議摒除於《條例》的適用範圍之外

為鼓勵業主和租戶透過協商簽訂新租金協議，在「保護期」內，如業主與租戶簽訂書面協議，可獲摒除於《條例》的適用範圍之外；如在該段期間內，貸款人與業主借款人簽訂類似協議，也可獲摒除於《條例》的適用範圍之外。

##### 對業主借款人的保護

為舒緩部分業主借款人因「暫緩追討欠租安排」而可能面對的短期財政困難，《條例》訂立相應的暫緩期，禁止貸款人因業主借款人在受影響期內未能償還相關的有抵押貸款而對有關業主借款人、保證人和擔保人採取某些指明行動。

貸款人在受影響期內向業主借款人就還款違約採取任何指明行動，即屬犯罪。

##### 其他支援措施

個別持有指明商用處所並依賴其租金收入維生的業主，特區政府會透過「百分百擔保個人特惠貸款計劃」提供相等於3個月租金的免息墊支貸款，上限為10萬元。

◆香港文匯報記者 文森