

不動產租賃合同的訂立

(文章內容以見報日的法例為依據)

2020.03.13 見報

不動產租賃合同的訂立，除須考慮合同的具體內容（例如租金、租期等），還須注意有關合同中的簽名須經公證認定（即“認筆跡”）。

合同簽名須“認筆跡”

根據第 13/2017 號法律的規定，不動產租賃合同中的簽名須經公證認定（“認筆跡”）。按《公證法典》第 159 條的規定，出租人和承租人的有關簽名可簡單地做“對照認定”便可：租賃雙方當事人可預先在租賃合同上簽名，再交由他人（例如房地產中介人）帶同該租賃合同及當事人的身份證明文件（例如居民身份證、護照或其認證繕本）前往公共公證署或找私人公證員辦理有關對比筆跡的手續；此外，亦可採用較嚴謹的“當場認定”方式進行“認筆跡”手續，即當事人在公證員面前即場在租賃合同上簽名。事實上，“當場認定”較“對照認定”的認筆跡方式更有保障，因為此方式具有較強的證明力，但無論如何，可由當事人自由選用。

先繳納印花稅，後“認筆跡”

根據第 17/88/M 號法律通過的《印花稅規章》及《印花稅繳稅總表》的規定，須先繳納租賃合同的印花稅才能進行“認筆跡”手續。原因是，《印花稅規章》第 69 條規定，“執照及其他需課印花稅之文件，若未經適當地完稅，將不獲簽署生效。”而《印花稅繳稅總表》第 6 條就規定了“以任何形式或依據作出的不動產租賃，按其涉及的金額繳納千分之五的印花稅”。由該等規定可見，市民必須先繳納租賃合同印花稅，後“認筆跡”。

註：本文內容主要參閱第 13/2017 號法律修改《民法典》不動產租賃法律制度的規定。