

不動產租賃合同屆滿前的單方終止通知

(文章內容以見報日的法例為依據)

2021.01.11 見報

不動產租賃的爭議時有發生，有時業主或租客本來打算在合同期滿時終止租賃，卻因沒有作出一個通知，即沒有提前向對方作出“單方終止租賃的通知”，以致在合同期間屆滿之時不能終止租賃。為此，今天本欄會為大家介紹有關不動產租賃合同屆滿前的單方終止通知的規定。

《民法典》第一千零三十八條第一款規定，“不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。”即是說，如果業主或租客任一方不想在不動產的合同期滿後再續約，就必須在期滿前按雙方當事人約定的期間（假如沒有約定，則按照法定的期間），提前以書面方式向對方作出單方終止租賃的通知（除非對方已作出了此通知），否則，合同將會在租賃期屆滿時自動續期，而續期的期間與合同的期間相同，但如果合同期間超過一年，則續期的期間僅為一年，但雙方當事人另有約定除外。

至於法律規定須至少提前多少天作出單方終止的通知呢？根據《民法典》第一千零三十九條的規定，按合同期間或續期期間的長短而有所不同，具體如下：

租約期間或續期期間	法定提前通知時間
三個月以下	租期的三分之一
三個月或三個月以上，一年以下	三十日
一年或一年以上，六年以下	九十日
六年或六年以上	一百八十日

舉例而言，對於一年期的租約，假如雙方當事人沒有約定提前通知的期限，則不論業主抑或租客，如果打算在合同期滿後不再續期，就至少要在合同期滿前九十日通知對方。

除此之外，業主亦須注意，根據《民法典》第一千零三十八條第二款規定，如果由租賃開始至合同期滿或其續期期滿不足三年，業主是無權向租客提出單方終止租賃合同的。例如不動產租賃合同期為兩年，即使業主按法定時間提前通知租客不再續租，租客仍可按照有關規定繼續租用單位，直至滿三年為止。

註：本文內容主要參閱《民法典》第 1038 條及第 1039 條的規定。