

修改《民法典》不動產租賃法律制度（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.01.29 見報

第 13/2017 號法律修改《民法典》不動產租賃法律制度的新規定，將於本年 2 月 18 日生效。是次修法主要包括租賃合同的簽名須經公證認定、出租人在租賃關係存續期未滿三年時不得單方終止租賃合同等規定。一連四周，我們會為大家介紹新法的規定，以及講解在法律通過後我們所收集到的市民最關心的一些相關租賃問題。

一、今次修改主要有甚麼新的內容呢？

今次修法涉及修改不動產（住宅、商舖、寫字樓、車位等）的租賃制度，主要包括以下兩方面的內容：

- （一） 在訂立租賃合同的形式方面，在修法前，《民法典》第 1032 條原來規定租賃合同必須以私文書訂立，而新法則規定，租賃合同除了以私文書訂立外，“合同中之各簽名均須經公證認定”，即出租人和承租人的簽名均須“認筆跡”。
- （二） 在單方終止租賃合同方面，新法將《民法典》第 1038 條第 2 款原來規定的“如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同”，由“兩年”延長至“三年”；換言之，按新法，即使最初訂立的租期少於三年（例如：只訂立了一年或兩年的租期），但只要承租人想在原訂的租期滿後繼續承租有關不動產，則由於實際租賃未滿三年，故出租人無權單方終止合同，而必須讓承租人繼續承租下去。

二、上一問題所提到兩方面的修法內容，是否會影響到新法生效前所訂定的不動產租賃合同？

不會。按第 13/2017 號法律第 4 條的規定，關於簽名“認筆跡”、出租人不得單方終止租賃合同的期間限制等新規定，僅適用於法律生效後（即只適用於自本年 2 月 18 日開始）訂立的不動產租賃合同，因此，新法生效前所訂立的租賃合同並不受影響，在新法生效後無須將原來的合同的簽名“認筆跡”，同時，出租人不得單方終止租賃合同的限制仍為兩年。

三、轉租合同要“認筆跡”嗎？

第 13/2017 號法律並無修改《民法典》轉租的規定。然而，由於轉租合同亦屬租賃合同，基於新法規定不動產租賃合同須以私文書訂立，且合同的簽名須“認筆跡”，因此，新法生效後訂立的轉租合同亦須按相同方式訂立（即使有關轉租合同的原租賃合同是在新法生效前訂立亦然），從而有關轉租合同的雙方當事人的簽名同樣須“認筆跡”。

四、“認筆跡”是怎樣的手續呢？

新法規定，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。