

修改《民法典》不動產租賃法律制度（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.02.05 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，現在，繼續介紹有關內容。

五、如租賃合同的簽名沒有“認筆跡”，有何後果？

《民法典》第 287 條規定，“違反強制性之法律規定而訂立的法律行為無效，但法律另有規定者除外。”。鑑於第 13/2017 號法律規定，不動產的租賃合同應以私文書訂立，且合同的簽名要“認筆跡”，因此，如租賃合同沒有以私文書訂立，又或即使以私文書訂立，但其簽名沒有“認筆跡”，該合同即屬無效。

然而，如租賃合同沒有以私文書訂立，又或沒有“認筆跡”，是否就必然不會產生任何法律效果？《民法典》第 1032 條第二款對此作出了規定，“即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人仍可藉其他證據方法使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。”我們認為根據該規定，出租人或承租人如能提出有關的證據（例如人證、銀行帳戶紀錄），仍可透過訴訟途徑請求法院承認有關租賃關係。雖然法律有這規定，但我們必須強調的是，最適當的做法就是當事人應該遵守有關法定方式，即訂立不動產的租賃合同以私文書作成且將合同的簽名“認筆跡”。

六、不動產要“做契”後，有關租賃合同方可“認筆跡”嗎？

《民法典》並無規定只有已經訂立公證書（即“做契”）的物業，有關租賃合同的簽名方可“認筆跡”，而新法對此亦無作出任何修改，故不論出租的物業是否有“做契”，有關租賃合同的簽名亦可辦理“認筆跡”手續。

然而，值得注意的是，即使租賃雙方已按照新法規定，以私文書訂立租賃合同，且合同的簽名已“認筆跡”，該租賃合同也不會因為符合了法定的訂立形式，而使其本身倘有的違法情況變成合法。例如，某人在停車場私自劃定一個非法車位（此車位本身不能“做契”），並將車位出租，儘管有關租賃合同按法定方式作成，當事人仍須依法承擔相關的法律責任。

七、是否只有最初訂立的租賃合同要“認筆跡”，而租賃合同續租或者在租賃期滿前修改條款則無須“認筆跡”？

租賃合同續租的情況有兩種：第一是租賃雙方當事人協議續租；其次，是按《民法典》第 1038 條的規定，當租約期滿，租賃雙方均沒有在期滿前按約定或法定的時間及方式提出單方終止時，租約便會自動續期，續期的期間與合同的期間相同；如該期間超過一年，則續期的期間為一年，但雙方可另有協議（比如雙方可協議續期兩年、三年等）。

第 13/2017 號法律沒有就續租的情況專門規定是否要“認筆跡”，我們認為須視乎實際的情況而定，即如續租時沒有修改任何條款（例如，只有租賃起始日和終止日的改動），則當事人無須再辦理“認筆跡”手續；然而，如續租時涉及修改租賃合同條款，例如在續租時有租金調整，我們認為這屬於一種新的協議，則在該協議上的簽名仍須辦理“認筆跡”手續。

同理，如在租賃合同未到期前雙方協議修改租賃合同條款，例如調整租金，則亦須辦理“認筆跡”手續。

至於在新法生效前訂立的租賃合同，如在新法生效後出現上述情況，其處理方法亦一樣。例如，在續租時出現上面提到的涉及條款的修改（例如加租），則同樣須將該續租協議上的簽名“認筆跡”。

值得一提的是，由於租賃合同經“認筆跡”後，會為雙方當事人提供更大的保障，因此，建議無論任何情況，尤其是出現疑問時，最好辦理“認筆跡”的手續。