

不動產租賃法律制度的新規定（三）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.02.16 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，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，繼上兩周後，現在繼續介紹有關內容。

八、在不動產租賃合同上，除租賃雙方外，其他人（例如見證人）的簽名要“認筆跡”嗎？

第 13/2017 號法律規定，不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名須經公證認定，當中的“各簽名”是指租賃雙方當事人的簽名須“認筆跡”。至於諸如房地產中介人，在實務上往往會在租賃合同上以見證人的身份簽名，我們認為，即使合同沒有見證人（如房地產中介人），又或雖有見證人但簽名沒有“認筆跡”，也不會影響有關租賃合同的效力，換言之，租賃雙方當事人以外的第三人的簽名純粹是增強證明力而已。所以，在租賃合同上，倘有的其他人的簽名是否要“認筆跡”，當事人可自行決定。

九、為租賃合同簽名“認筆跡”，會為租賃雙方提供甚麼保障？

租賃合同的簽名經公證認定（即“認筆跡”）之後，除了上次在專欄第五個問題提及的有效性的問題外，事實上，經“認筆跡”的私文書較未經“認筆跡”的私文書有較高的證明力，而經“當場認定”的私文書，其證明力亦較經“對照認定”的私文書強。

此外，根據《民法典》第 1015 條原來的規定，如果租賃合同的簽名已“認筆跡”，其後雙方協議廢止該租賃合同（協議“退租”），而有關協議書的簽名經“當場認定”，

則該租賃合同便可作為返還租賃物的“執行名義”。新法將該規定修改為有關協議書的簽名僅“對照認定”便可。這樣，無論協議書上的簽名經“當場認定”或“對照認定”後，如協議被違反（例如約定承租人在月底返還有關物業但卻沒有返還）時，出租人便可以將該經“認筆跡”的租賃合同作為“執行名義”，直接向法院提起強制執行情序，從而能更快速地收回有關物業。

十、授權他人出租物業的授權書又是否要認筆跡呢？

根據《民法典》第 255 條的規定有關意定代理方面的授權是指一人自願將代理權授予他人的行為。除非法律另有規定，授權的方式須為就受權人應作的法律行為所要求的方式。由於新法規定，訂立不動產租賃合同須採用私文書，且合同的簽名要“認筆跡”，故授權他人代為出租不動產的授權書，亦須遵守相同方式，即以私文書作出，且授權人的簽名要“認筆跡”。

因此，在授權他人出租時，授權人本應可藉“對照認定”或“當場認定”簽名的方式作成授權書，不過，《公證法典》第 128 條就以公證認定簽名所作成的授權書，卻只規定了“當場認定”這一種“認筆跡”的方式，所以，如授權人以“認筆跡”的方式製作授權書時，便必須採用“當場認定”簽名的方式，才能授權他人出租物業。