

修改《民法典》不動產租賃法律制度（四）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.02.19 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，已於 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，一連三周，本欄介紹了公證認定，即“認筆跡”的新規定，以及講解了相關租賃問題，現在繼續介紹有關內容。

十一、在不動產租賃合同的私文書上經當事人簽名後，是否就可以直接辦理“認筆跡”手續呢？

不可以。因為根據第 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，是必須先繳納租賃合同的印花稅才能進行“認筆跡”手續。首先，《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。”，那麼，租賃合同是否屬“需課印花稅之文件”呢？《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，市民必須對租賃合同「先完稅，後“認筆跡”」。事實上，即使在第 13/2017 號法律生效前，如當事人要為租賃合同的簽名“認筆跡”，基於上述稅務法規的要求，一直以來也是必先繳納印花稅，才可進行“認筆跡”手續。

十二、新法規定，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，是否指租賃雙方須簽訂租賃合同至少三年？

不是。《民法典》沒有規定訂立租賃合同的最短時間，第 13/2017 號法律對此亦沒有作出修改，因此，租賃雙方訂立的租賃合同期間，由雙方當事人決定，例如訂立一年或兩年的租賃合同等。

至於出租人不得單方終止租賃合同的規定，是指將《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賃合同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。

十三、承接上一問題，如果出租的物業易手，該三年的期間是否要重新計算？

按照《民法典》第 1004 條的規定，如果所出租的物業已出售或贈與他人，原租賃合同的出租人身份，會由新業主（買受人或受贈人）繼受，換言之，租賃合同的權利義務，由新業主以出租人的身份行使及承擔，因此該三年的期間亦無須重新計算。

十四、上一問題所提到的新業主與承租人需要再“認筆跡”嗎？又如果他們想重新訂立租賃合同，該合同的簽名又是否要“認筆跡”呢？

關於第一個問題，我們認為是不需要再“認筆跡”。至於第二個問題，是需要再“認筆跡”的，因為假如再訂立的租賃合同有新的協議（正如在第二篇文章第 7 條所述）固然要再“認筆跡”，但即使沒有修改任何條款（例如，只有出租人身份的轉變），我們認為正如這個例子，由於新的租賃文書上出租人的姓名（簽名）已改變，故仍須辦理“認筆跡”手續。

十五、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，那麼，出租人如何才能加租呢？

根據《民法典》第 999 條的規定，由當事人協議調整租金（例如加租）的情況有兩種，一是在租賃合同內已預先訂明如何調整租金，其次是原先的租賃合同並沒有訂明，其後由租賃雙方透過另一協議訂定。

因此，能否加租關鍵在於租賃雙方是否能達成協議，不論是事前（在最初訂立租賃合同時已加入有關條款，例如訂明第一年租金若干，第二年租金若干……）抑或事後（透過另一協議訂定）；值得一提的是，如果租賃雙方在訂立合同前後均沒有達成加租協議，而承租人在不同意加租或加租幅度下堅持要租住滿三年，那麼，出租人便不能調整租金了。