

零售租務法例之二

今期繼續上期筆者談及零售租約特別須注重的項目。上期首先提到的是租約的特點。其中包括最短為 5 年約期;租金調整方式;業主的申報書。以下提出另兩個項目:修理和“小生意專員”作為總結零售租務法例之簡介。

修 理

一直以來商業樓宇的業主負擔極少的修理保養責任。租約一般都沒有提及業主這方面的責任。但相對而言,租客都須要承擔重大的修理和保養的責任。

初業期的零售租務法例也沒有改變這個情況。到了 2003 年的新零售租務法例 (Retail Leases Art2003) 有了大突破。法例規定業主要保持樓宇結構和設備有良好的狀態。另外也要保養與水、電、煤氣有關的器具。

這是極重大的責任。自法例在 2003 年 5 月實施以後,有很多業主都被租客要求實行這些責任。實際上有些租約故此無法執行,因為這些樓宇都是殘舊的很,法例提及的結構或設備都是需要修理。但業主寧願收平租也不願投資金去修理。租客當時顯然接受樓宇殘舊的狀態。可是 2003 年零售租務法例改革後,加了這項不能取消的修理規例,因而大大增益了租客。在業主強大的反對下,政府於 2005 年 5 月 1 日開始新法例:業主修理的責任只是保持樓宇的結構和設備的狀態不比租約開始時差。

換言之,若樓宇在開始租用時已經是破舊,那租客就不可要求業主修理。唯一例外的是在零售租用的樓宇內若有住宅部分;則業主仍有責任維修住宅的部份。修理責任之程度和一般住宅樓宇相似,即保持樓宇結構和設備等良好。

“小生意專員”

2003 年零售租務法例開始之同時,政府也立法委任“小生意專員”和頒布有關之法例。這可以說是零售租務法例以來最大的改革之一。

現在幾乎所有零售租約的糾紛都必須經“小生意專員”辦事處進行調解。若調解不成功,要首先得到專員給予的許可証才可進一步往“審裁處”(VCAT)申請處理。”小生意專員“辦事處能提供公平和有效的調解會議。現時參加會議的費用為各方九十元。從 2003 年 5 月到 2006 年中調解會議成功率為 75%,這確實是十分有效的調解。

“小生意專員”的調解服務大大減低了“審裁處”(VCAT)的案件。現唯一可能直接往 VCAT 申請而不經“小生意專員”的租務“糾紛”的調解是所謂緊急

禁制令的申請。例如租客被業主封鋪，而租客申請制止業主行動。

結言

零售租務法例從 1986 年延到現在，僅僅 20 年已經重大修改了好幾次。雖然改革目的是想改善法例，給予租客和業主更公平和合理的關係，但每次卻也帶來很多法律的“糾分”。零售租約法例所訴訟的案件的數目是眾多法例中極高之一。這也是由於零售租務所帶動的經濟價值是十分龐大所致。此文章只能簡單介紹其中一二而已。

以上法律資料僅作參考，不具法律效應，具體問題請諮詢您的律師