

20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

\_\_\_\_\_【業主名稱】

與

\_\_\_\_\_【租客名稱】

---

租約

標的處所位於

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_【地址】（「該處所」）

---

## 租約

本協議於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日由下列雙方訂立:

1) \_\_\_\_\_ [業主名稱] (持有香港身份證,  
號 碼 \_\_\_\_\_), 地 址 為  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [地址] (下稱「業主」);及

2) \_\_\_\_\_ [租客名稱] (持有香港身份證,  
號 碼 \_\_\_\_\_), 地 址 為  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [該處所地址] (下稱「租客」)。

1. 雙方同意如下:

a. 業 主 租 出 且 租 客 承 租

---

---

[該處所地址]之全部(下稱「該處所」),連同與業主及所有擁有類似權利的其他人士共同使用該處所所屬建築物(下稱「該建築物」)的所有公共地方、公共通道、出入口、樓梯、升降機、通路的權利以及附屬於該處所的所有地役權和權利,以及連同本協議附表第一部份所列的家具和設備(如有)(下稱「家具」),租期為本租約第 1b 條所詳述者,租金為本租約第 1c 條所詳述者。

- b. 本協議為期 \_\_\_\_\_ 年,由 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日為止,包括首尾兩日(下稱「該租期」)。
- c. 該租期生效期間,租客須就該處所每月向業主支付租金港幣 \_\_\_\_\_ [租金]元(下稱「該租金」),其包括/不包括管理費/及差餉 \* [請刪去不適用者]。

2. 於該租期內,租客向業主同意如下:

a.

i. 在該租期期間,於每個公曆月之\_\_\_\_\_ [填上日子]日或之前,按照業主不時向租客指定的方式向業主預先繳付該租金;

ii. 繳付該處所的擁有人或佔用人根據該建築物的公契及管理協議(如有)須付的所有管理費及服務費 *\*[若然管理費由業主負責繳付,請刪去此條];*及

iii. 繳交政府就該處所評定及徵收的所有差餉 *\*[若然差餉由業主負責繳交,請刪去此條]*。

b. 繳付所有就該處所須付的公用設施費用,包括水費、燃氣費、電費及電話費以及提供該等公用設施所需的按金,並繳付就該處所須付的其他相類收費。

c. 只把該處所用作私人住宅,以及作為租客、其直系家庭成員及任何經業主批准的其他人士的單一住所。

d. 不作出或准許作出任何行為或事情,從而違反據以從政府取得和持有該建築物所在土地的政府租契或批地條件所載的任何條款或條件。

- e. 遵循一切與使用和佔用該處所有關的條例、規例、則例、規則、命令及政府或任何其他主管當局的規定。
- f. 遵守和履行關乎該建築物及該處所的公契、公契分契(如有)、管理協議(如有)或住客規則(如有)內的所有契諾、條款和規定,以及遵守該建築物的管理人或業主立案法團所訂的一切規則、規例和命令。
- g. 不把或准許把該處所或其任何部份用作任何非法或不道德用途。
- h. 保養和維持該處所的內部,包括屬於業主的所有固定附着物和裝置以及家具(如有),使之處於良好和宜居的狀況(但正常損耗或由固有缺陷引致的損壞不在此限)。
- i. 在未經業主事先書面同意下,不對該處所進行任何改動、拆卸或增建,亦不進行任何可能妨礙該處所的狀況或該處所的電綫或喉管的工程,但業主不得無理地不給予上述同意。
- j. 不作出或准許作出任何行為或事情,從而可能對業主或該建築物其他處所或毗鄰建築物的租客或佔用人造成滋擾、煩擾、騷擾或非法侵擾。

- k. 不轉讓、轉移、分租或放棄管有該處所或其任何部份,亦不訂立致使任何不屬本協議一方的人得以管有和使用該處所的任何安排。
  
- l. 准許業主和所有獲業主授權的人士於任何合理時間進入該處所,以視察該處所的狀況、盤點該處所內的固定附着物和裝置或進行業主根據本協議有責任進行的任何維修工程,但業主須事先向租客發出合理的口頭或書面通知(惟緊急情況不在此限)。
  
- m. 准許業主和任何獲業主授權的人於該租期最後三個月內任何合理時間向準租客或準買家展示該處所或其任何部份,但業主須事先向租客發出合理的口頭或書面通知。
  
- n. 當本協議到期完結或提早終止時,在不造成任何騷擾下交出處於良好狀況的該處所,包括屬於業主的所有固定附着物和裝置以及家具(如有)(但正常損耗或由固有缺陷引致的損壞不在此限)。

- o. 當本協議到期完結或提早終止時,把該處所恢復至其於本協議開始時的原狀,以及就租客因在得到或未經業主同意下在該處所進行或移除任何改動、增建或工程而造成的一切損壞作出補救。
  
- p. 自費修理或更換任何因租客的過失、遺漏或疏忽而遭受損壞的家具(但正常損耗或由固有缺陷引致的損壞不在此限)。假如需要更換任何家具,則除非業主與租客另行協定,否則替代品須與受損壞家具屬同一品牌和型號或屬同級。

*\*[若然業主沒有提供任何家具,請刪去此條]*

3. 於該租期內,業主向租客同意如下:

a.

- i. 繳交政府可就該處所徵收的所有地租及物業稅;
  
- ii. 繳付該處所的擁有人或佔用人根據該建築物的公契及管理協議(如有)須付的所有管理費及服務費*\*[若然管理費由租客負責繳付,請刪去此條];*及

iii. 繳交政府就該處所評定及徵收的所有差餉 \**[若然差餉由租客負責繳交,請刪去此條]*。

b. 在租客按照本協議繳付租金並妥為遵守和履行本協議所有條款的前提下,租客於租期內可在不受業主干擾的情況下安寧地持有和享用該處所。

c. 保持該處所的外部 and 結構部分狀況良好,但除非及直至租客以書面通知業主該處所的任何缺陷或維修需要,而業主在該通知書送達之日起計的合理時間過後仍未採取合理步驟進行相關維修和糾正,否則業主將無須承擔任何法律責任。

4. 於該租期內,本協議雙方進一步同意如下:

a. 本協議一經簽訂,租客須向業主繳付按金港幣\_\_\_\_\_ [按金金額]元,以保證租客妥為遵守和履行本協議的條款(下稱「該按金」)。

b. 假如租客於到期支付其根據本協議須付的該租金或任何款項之日起計達 15 日後仍未支付該租金或任何款項的全部或部份(不論有否提出合法或正式要求),或假如業主因租客違反本協議任何條款而蒙受任何損失或損害或招致任何開



支,則業主將從該按金中扣除任何欠款或業主所蒙受或招致的任何損失、損害及開支,而此舉將無損業主申索任何進一步損害賠償的權利以及業主就租客不支付款項或違反本協議而享有的任何其他權利或補救方法。上述扣除一經作出,租客須立即向業主存入被扣減的金額,以確保該按金於該租期內維持在港幣\_\_\_\_\_元\*[請根據第 4a 條填寫按金金額]。

- c. 當本協議到期完結或提早終止時,在租客沒有欠繳租金及款項並且沒有違反本協議任何條款的前提下,業主須於租客向業主交還該處所(包括家具(如有))的空置管有<sup>1</sup>之時或於租客完全清償其根據本協議須付的任何欠款之時(以較遲者為準)起計 14 日內向租客退還該按金(或經扣除業主可按照本協議作出的任何扣減後的餘額),不帶利息。
- d. 假如租客於到期支付其根據本協議須付的該租金或任何款項之日起計達 15 日後仍未支付該租金或任何款項的全部或部份(不論有否提出合法或正式要求),或假如租客違反本協議任何條款,或假如租客破產,或假如租客的家具或動產受制於任何扣押或執行行動,則業主有權在任何前述事件發生後隨時收回該處所,而本協議將完全停止和終結,但無損業主就租客違反本協議任何條款而享有的任何權利或補救方法。

---

<sup>1</sup> 「空置管有」是法律用語,即等同日常用語中「交吉」的意思。

- e. 假如該處所受制於有效的按揭或押記，則本協議訂立前須先得到承按人或押記人同意。假如業主未獲該同意，並因而導致承按人或押記人採取行動收回該處所的管有權，則租客有權選擇發出通知書終止本協議，而業主須於終止本協議後之 7 日內向租客退還該按金，不帶利息，亦須就租客因上述收回管有權或終止本協議而招致的一切法律責任、申索、損害賠償和費用（包括搬遷費）作出彌償。
- f. 業主如向租客送達通知書或在該處所留下通知書,表示業主行使權力收回該處所,即屬完全和充份行使該權力,無須實際進入該處所。
- g. 就本協議的目的而言,租客的任何來賓、訪客、僱員、代理人、特許持有人或受邀者的任何行為、錯失、疏忽或遺漏,須當作租客的行為、錯失、疏忽或遺漏。
- h. 就本協議及其相應協議而須繳納的印花稅,須由業主與租客每方承擔一半稅款。
- i. 本協議取代雙方先前的一切協商、陳述、理解及協定。本協議構成協議雙方在該處所的租賃方面的完整協議。

j. 除非文意另有所指,否則凡指單數的字詞亦指眾數,反之亦然,而指任何一個性別的字詞亦泛指所有性別。

k. 業主及租客進一步同意受本協議附表第二部分所載的額外條款(如有)約束。

*\*[請刪去不適用者]*

## 上文提述的附表

### 第一部份

#### 家具

\*[列明業主向承租人提供的家具]

[例如:

分體式空調機一部

洗衣機一部

冰箱一個]

\*或

\*沒有

*\*[請刪去不適用者]*

## 第二部份

### 雙方同意的額外條款

5. 即使本協議載有任何相反規定,雙方同意,於該租期期間,業主或租客均有權藉下述方式提早終止本協議,即事先向另一方發出不少於\_\_\_\_\_ [註明月數] 個月的通知書以表明有意提早終止本協議,或向另一方繳付相等於\_\_\_\_\_ [註明月數]個月租金的款項作為代通知金,但雙方均不得於\_\_\_\_\_ [註明年、月、日]之前根據本條款終止本協議。於上述通知期屆滿之日或繳付上述代通知金之日(下稱「提早終止日」),本協議將完全停止和終結,但無損任何一方針對另一方違反本協議(如有)而享有的任何申索、權利或補救方法。於提早終止日,租客須根據本協議向業主交還該處所的空置管有<sup>2</sup>。

*\*[請刪去不適用者]*

*\* 假如雙方未就本租約的中途解約條款或提早終止日達成協議,請刪去本附表第二部及第4k條。*

---

<sup>2</sup> 「空置管有」是法律用語,即等同日常用語中「交吉」的意思。

經由業主(持有香港身份證, )  
號碼\_\_\_\_\_ )簽署: ) \_\_\_\_\_  
業主簽名

茲收到港幣\_\_\_\_\_元正,作為 )  
租客向業主繳付的按金 ) \_\_\_\_\_  
業主簽名

經由租客(持有香港身份證, )  
號碼\_\_\_\_\_ )簽署: ) \_\_\_\_\_  
租客簽名

茲從業主接收 )  
該處所鎖匙\_\_\_\_\_條 ) \_\_\_\_\_  
租客簽名