

節錄自  
香港經濟日報  
(一九九九年六月十八日)

## 物業連租約轉售後 向租客索 22.2 萬 前業主追租不成 反賠堂費

【本報記者胡麗雲報道】一名欠租逾二十二萬元的租客，昨以上手業主，非現時物業的持有人，成功拒付租金兼贏得堂費。

### 港英極少同類案例

主審的區院法官施允義昨頒下判詞，除作出上述判決之餘，亦質疑上述物業現有的業主，是否有獨家的權向違租約者問責？無奈，他卻出奇地發現，在英國及香港有紀錄的案例中，只有很少個案觸及此法理問題。

追租事件緣於九九年一月，在此之前業主 Oriental Solution Investment Ltd. (Oriental)以每月七萬元(一年後，雙方協議租金下調至六萬元)，出租灣仔一個地舖連閣樓予冼家榮(譯音)，經營

一間設計公司。九八年十二月，Oriental 將上址連租約轉讓予一名凌姓買家(新買家)。怎料一個月後，Oriental 入稟法院，向冼家榮追討二十二萬二千多元欠租。

區院法官在審理前，同意訴訟雙方代表謂，雖先處理「轉讓書簽訂後，轉讓人(assignor)究竟是否有權向租客追收欠租」？這個法理問題。

### 新買家有權追討

法官施允義翻閱過《Flight V. Bentley》(1834)及《King, Robinson and Gray》(1963)這兩宗案例後，認為當 Oriental 轉讓物業予新買家後，Oriental 與新買家跟冼同樣存有合約關係，但出租人

與承租人(即冼家榮)的關係(privity of estate)則由新買家繼承，故在簽訂物業轉讓書後，倘承租人欠租時，新買家便有權向其追討。

可是，在此之前的欠租事宜，則從英國過往的案例及古舊的《物業轉讓法令》中，當轉讓人將合約上許予的權益轉讓予他人時，他已喪失跟當初與其簽約的當事人追討損失的權力。

法官謂，縱使 Oriental 在轉讓書上註明保留追租的條款。但從事實行為上見，Oriental 既沒有將此事牢記於心，反過來更將冼家榮繳交的租約訂金交予新買家，貌似一切事情已作安排。故駁回業主 Oriental 向前租客追討欠租的申索，兼需承擔堂費。

法官：施允義；業主代表：莊天巡大律師；前租客代表：梁立強律師；案件編號：A1116/99。