

# 第十一章

## 搬走

搬走可以是個複雜的過程，而知道你的權利是極之重要的。這知識有助解決所面對的問題，或給予你一定的保護，即使在你搬走之後。以下是法令涵蓋的一些項目。

### 1. 知會房東

若你用的是按月租住的口頭租約，你在搬走前須給予房東三十（30）天的通知。若你不這樣做，你可能要付租至下一個月的月底。若你用的是訂明你在公寓可住多久的書面租約，你不能就這樣告訴房東說要搬走而毀約。然而，若你是在租約訂明的租期屆滿時搬走，你沒有責任知會房東。有關租約的更多資料，請參閱第三章「租約」。

### 2. 利用你的按金作為最後一個月的租金

按金不能用最後一個月的租金，除非得到房東同意。你的房東不一定要接納你的按金作為最後一個月的租金。若你不付最後一個月的租金，房東可以起訴你，以追討該筆金錢。你可能獲房東同意把按金作租金，但要確保將之寫在租約上。有關這方面的詳情，請參閱第十二章。

### 3. 房東不能強行把你搬走

若無法庭頒令，房東不能把你關在屋外以迫你搬走，或以任何手段干擾你的寓所（如拆走門戶，截斷水、電、煤氣或搬走你的財物）。請參閱第九章。

### 4. 放棄寓所

法例授權你佔用你的寓所，直至法庭另有決定，把佔用權交回房東手上為止。然而，若出現以下情況，房東可據之認定你已合法地放棄你的寓所：

- a. 你告訴房東你不會回來；或
- b. 公寓內所有人離開寓所達三十二天而沒有交租；或
- c. 你大部分財物已搬走，有權在公寓內居住的人全都離開達二十一天（或一個租期，若租金每月交付多於一次）而沒有交租。

## 5. 你的財物遺留在公寓

若你搬出公寓或租約到期而你有些財物遺留在公寓內，房東須讓這些財物留在公寓內或其他安全地方七天，你或須負責儲存費用。若房東有合理理由相信有關財物不值得花錢儲存，或該等財物會毀爛，可以立即將之丟棄。

## 6. 企圖提早結束租約

作為租客，你只能透過與房東達成協議才能提早終止租約，或根據法令或其他法例而行使你的權利去結束租約。法例規定，在終止租約前，你要遵從若干程序。若你不依程序，你的租約便不會合法地結束，而你即使已離開公寓也可能要負責餘下的租金。

若你在終止租約時未能提供恰當通知，又或者，若你放棄所住公寓，房東須本於真誠設法以公平租金另找租客。若房東找到了另一個租客，你可能仍須負責公寓空置而房東沒有租金收入期間的租金。若房東無法另找租客，你得負責租約完結前其餘的租金，另加房東再出租有關公寓涉及的費用。有關租約的更多資料，請參閱第三章。

若房東再出租有關公寓所得的租金少於你一向繳交的，你需要支付新舊租金之間的差額。舉個例子，若你的月租是\$500，而你提早三個月搬走，房東另外找到新租客，但其月租是\$450，你要負責的新舊租金之間的差額，亦即\$150。

## 7. 你有權轉租你的公寓

若你提早搬走，並已安排轉租有關公寓，你的房東須接納任何合理的轉租租客而不得收取額外的費用。請記著，若轉租租客不交租，你仍有責任向房東交租。若你打算搬走後不返回公寓，最好能取得房東答應提早結束租約的書面同意，這可能稱為「同意與釋放」。

## 8. 搬走小提示

1. 對公寓拍照，並請證人（最好不是親戚）陪同你巡視公寓，筆錄其狀況。
2. 嘗試與房東或其雇員一起巡視公寓，作最後的檢查。
3. 檢查完畢，向房東索取一份具署名的聲稱損毀紀錄副本。  
(請參閱第十二章)。

*(有關房屋選擇票據租客搬走的資料，請參閱第十三章。)*