

## 租屋要支付按金嗎？

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1168 —— 2022.01.09 見報

小明透過地產經紀承租一住宅單位，經紀向小明表示，與業主簽訂不動產租賃合同當日，除要向業主支付一個月租金作為上期之外，還須要向業主支付兩個月租金的金額作為按金，但小明對經紀的要求存有疑問，法律有沒有相關規定？

其實，對於訂立不動產租賃合同時，出租人要求承租人預付租金（即俗稱“繳付租金上期”），法律沒有強制性規定，而是由雙方當事人自行協商是否繳付。不過，如果雙方最終協定須支付上期，那麼，有關上期的金額則須受到法律限制，即上期的金額不可以多於一期租金的金額，且只能夠提前一期收取。假如雙方約定的上期金額超過上述限度（例如約定繳付相當於兩期租金的金額），則會減至有關限度（即一期租金的金額）。

在按金方面，法律同樣沒有強制性規定承租人必須支付按金，租賃雙方可自行協商。但如果租賃雙方約定支付按金，根據《民法典》的規定，在預付租金的約定中，雙方可約定承租人支付相當於兩期租金的金額作為按金。當租約期滿後，出租人便須將按金全數返還予承租人。

註：本文內容主要參閱《民法典》第 994 條的規定。



民法典全文