

第十章

房東報復

租客資源指引註釋：

當你行使你的權利，房東不能以下述方式對你報復：

1. 加租
2. 試圖對你迫遷
3. 關掉你的水、電、煤氣供應
4. 或干擾你的租住權

為保證法令所提供的權利與糾正措施真的惠及租客，法例禁止房東在你以租客身分真誠地行使你的權利時對你報復。房東不得知情地：

1. 終止租住權；
2. 加租；
3. 減少服務（比方是關掉暖氣）；
4. 提出或威脅會提出迫遷訴訟；
5. 拒絕更新租約或租住權；或
6. 以若干方式干擾你的租住權。

由於你本於真誠，可以：

- ✓ 向有力之政府機關、當選議員或專責執行建築物、房屋、衛生或類似法規之官員，投訴違規情況；
- ✓ 向社區組織或傳媒投訴建築物、房屋、衛生或類似的違規情況或房東的不法行為；
- ✓ 向社區組織或傳媒求助，以糾正違規情況或房東不法行為；
- ✓ 要求房東按建築法規、衛生法令、其他條例或租約規定，對有關建築物進行維修；
- ✓ 成為租客協會或類似組織的會員；及／或
- ✓ 就建築物狀況向任何法庭或行政聆訊作證；
- ✓ 行使法例賦予的任何權利或糾正措施。

房東報復屬於違法

若房東藉試圖對你迫遷而報復，你便有了一個極佳的防衛。有了對報復的防衛，你一是繼續留在寓所，一是終止租約。不管如何，你有權向房東追討兩個月的租金或實際損失的兩倍金額作為賠償，兩者以最高額為準，另加合理的律師費。

若你在房東作出所指報復行為的十二月內，行使上述任何權利或糾正措施，那便有可辯解的假設，認為房東的行為具報復性。這表示法庭會假設房東是對你進行報復，除非房東能提供一些合法的商業理由要終止租住權、加租或更改租約。

有關終止租約的合法商業理由，比方是你不合理地不交租一段時間，拖欠房東金錢。另一個可能的理由，是你違反租約，如騷擾鄰居，飼養寵物，或違反租約其他條款。房東因你行使你的權利而一怒之下對你進行報復，可能會設法造個合法理由。但房東不會勝訴，除非有證據證明所指的合法理由真的存在。

你應該寫下根據法令行使你的權利的所有行動。租客的日記、所有通知與寄出信件的副本、照片及證人姓名等，其價值在報復案件中是無法衡量的。



若房東試圖以把你非法關在屋外，或關掉必需的水、電、煤氣供應等手段來對你進行報復，應報警處理。