

# 天花板漏水

# 半年后又重修

法

信箱

星期四推出

许律师：

您好，我搬新家不到三个月，就因为楼下住户厕所的天花板漏水，所以建屋局要重做防水层。我让建屋局的官员及认可的承包商到我家进行维修工作。当时我要求他们把整个地板重做，可是他们只敲打了一个范围，并没有听取我的意见。

半年后，楼下住户厕所的天花板再次漏水，建屋局又要重做防水层。又要敲我家的地板。我不愿意让他们进屋做维修工作，就这样拖了几个月。

现在我收到建屋局法律官员的来信要我合作。这情形我是非让他们做不可。个人觉得这次问题的出现是因为承包商的疏忽和为了省时省钱所导致的结果。现

在我想问的是我可以得到应得的赔偿吗？原因是：

(1) 我必需拿无薪假期在家以便让他们进行维修工作。

(2) 周末不能外出。

(3) 他们用我的水电。

(注：上一回我让他们免费用我的水电，这次我觉得没有必要再付这笔钱。)

(4) 每天他们工作完毕，我必需做清理工作。

(5) 现这期间，全家得共用一个厕所。这意味着有人得牺牲睡眠提早起床，这将打乱我们的生活作息。

拜托您尽早回信，因为建屋局限我在短期内必须回复，先谢！

祝您身体健康、财源广进。

阎先生启

阎先生：

谢谢来信，其实我的回答很简单：若是承包商疏忽、偷工减料，导致防水层得重做，那么理论上你是应该得到赔偿，可是赔偿额将会很难计算！楼下的住户也同样遭受不便，若要索偿也会面对同样的问题。请律师办案将会很不明智。若你有时间，可以到“小额索偿仲裁庭”试一试！

国会于2004年10月19日通过新法案，规定：“私人公寓如果出现天花板漏水的问题，楼上的屋主可能得付更多，甚至全部的维修费。”但组屋的条例不变，维修费依然由楼上和楼下屋主五五分账。该法案已于今年生效。

如今，一旦发生天花板漏水事件，楼上的业主将要为事件负起全部责任，除非他能证明事件跟他无关。这也意味着，楼上的业主得承担更高的维修费。

国家发展部长马宝山为建筑维修与分层地契管理法案进行二读时指出，分层地契局 (Strata Titles Board) 处理的纠

纷个案显示，私人公寓的漏水问题大多源自楼上单位。可是，许多楼上的业主却迟迟不愿解决问题。“漏水问题一天不解决，楼下的屋主就得忍受种种不便。这项法案假设责任由楼上的屋主承担，将促使楼上的屋主更快对楼下的问题作出回应，有助于调解这类纠纷。”

至于政府组屋，建屋发展局不打算修改目前的条例。根据建屋局的购屋协议，楼上和楼下的组屋屋主必须共同承担维修费。如果你仔细去看你当时购屋时所签的协议书，也应该有类似的条款。如果你坚持不合作，建屋发展局可以向法庭申请“强制执行令 (Specific Performance Order)”，到时你还要负担他们的律师费。你可要三思而后行才

好！

既然上回已经维修过，建屋发展局的官员也在场，照理不应该再出现漏水的问题。作为一名市井小民，你也不可能了解其中的原因，作为一名建屋发展局认可的承包商，工作的态度应该比较积极一点才是。如果他们能够提出一个令人满意的解释，我劝你也只好作罢，没有必要节外生枝，你说是吗？

许海强大律师  
Koh & Partners  
伦敦大学法律硕士  
中国社会科学院法律博士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到：

《新明日报》法律信箱收

1000 Toa Payoh North, level 4, Podium Bldg, Singapore 318994

传真：63198165 / 63198166

提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。  
资料所局限，若遇彻底解决问题，尚需向律师  
本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的

# 无法付店屋租金

## 业主会告签合同的人还是告公司？

许律师：

您好，小妹有一个问题想请您为小妹指点，感激不尽！

小妹在一年前和朋友合股开一间公司（有限公司），在租店时用小妹名字签合同2年，可是在惨淡经营一年后，因为亏损很利害，已经2个月没付租金，所以要求屋主提前结束合约。

屋主以我们无法用满2年，而要我们赔偿半年租金。因无法赔偿租金，屋主说要告我们，要我们赔偿，还要还律师费和法庭费用。

如果小妹没钱赔偿，请问对方是以小妹名字告破产（因以小妹名签合同）或告有限公司破产？

以上问题，由于时间紧急，请许律师在百忙中尽量快速给小妹指点，感激不尽。

无法者

### 无法者：

来信重申你是用自己的名字签下租约，不知当时你是不是代表有限公司处理此事。

如果是的话，有限公司的名字应该出现在租约上而成为订约人之一。你就算有签名，也应该是以公司董事的身份签署，事情发生了你也没有个人的法律责任。业主若要追究，也只能向法庭申请宣告公司清盘。

如果有限公司的名字完全没有出现，那么那间店便是你个人租下的。现在你要提前解约，业主肯定有权利向你起诉追讨赔偿。你若无能力偿还，而且欠款超过一万元，业主就可以向法庭申请判你入穷籍。一般来说：‘破产’一词只适用于个人，而‘清盘’则只适用于有限公司。

还有一种情况是：有限公司是租约中的‘租户’，而你是有限公司的‘担保人’，你有可能代表公司签约，同时又同意成为担保人，在这种情况下，如果欠的租金超过一万元，业主就可以向法庭申请判你入穷籍，同时也可以也只能向法庭申请宣告公司清盘。

祝安康。

许海强律师

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到：《新明日报》法律信箱收。1000 Teo Payoh North, level 4, Podium Bk, Singapore 318994. 传真：63198165 / 63198166

## 单身女郎生孩子 男友可替孩子报生吗？

许律师：

您好，本人对于单亲孩子的一些法律问题想请教您。

我拥有大学文凭，有一份稳定的事业与不错的收入（月入4000以上）。我想在这一两年内怀个孩子，我男友也同意在报生纸填写父亲的名

字，但我知道孩子的报生纸和别人不同，他将来长大申请读书可享有与其他孩子一般的待遇吗？我男友有权力帮孩子报生吗？

麻烦许律师能为我解答，在此先说声谢谢。

想知者敬上

想知者：

小孩的出生纸中，父母亲一栏可以写你本人与任何人的名字，负责注册的官员不会要求你们提供结婚证书。小孩日后上学也不会有问题。至于你男友的遗产，小孩也将有继承权。你本人若没有与男友正式结婚，除非他立遗嘱作另外的安排，要不然你将不会有继承权。祝你幸福健康。



# ‘签下租赁店屋合约 隔天要终止合约’ 租户问：店主可索偿吗？

许律师：

您好！有几个问题想向您请教，我是一名自雇人士，最近和一间公司签了一份租赁店屋的合约（一年）。在签定合约前店主说，如果我不可以继续我的生意，可以帮助我找代管人，并且还讲他们有很多人在等候申请（我的见证人可以证明这一点，但合约中并未声明）。

在签约的第二天，本人出现了一点经济问题，于是通知店主终止合约，让他们帮我找代管人，但是店主却坚持不可以终止合约，一定要我租下店屋。

- 一、店主这样前后讲话不一，算公平交易还是欺骗？
- 二、如果我坚持终止合约可以吗？
- 三、在尚未对店主造成任何经济损失的情

形下，依据法律，店主可以向我索取赔偿吗？金额大概多少呢？是相等于定金还是几个月的租金？（合约上未注明）

四、合约上店主写错我的住址，合约还有效吗？

最后，希望您早日答复，谢谢！

### 求助者上

本报邀请许海强、陈明福两位律师协助本报回答读者的法律问题。读者若有法律方面的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱，1000 Toa Payoh North, level 4 Podium Bldg, Singapore 318994。传真：63198165 / 63198166。

版权所有，翻印必究。  
请读者向律师提出进一步的咨询。版  
面所提供的资料仅供参考，若要彻底解决问  
题，本栏所发表的法律意见，难免受局限。

### 求助者：

你来信中所说的是情况一般人所谓的：“允许转租条款”。租约中若没有清楚注明，相信你很难据情向法院提出申诉。提出的问题，简复如下：

（一）两个都不是，只是不守信用。

（二）不可以。依法，你必需（1）赔一年的租金（注：屋主必需证明，他竭尽所能屋子仍然无法租出去）；或（2）屋主实际上所蒙受的损失（你所应付给他一年的租金扣除转租出去之后所获得的租金）。

（三）若屋主尚未蒙受任何经济的损失，他是无法向你索偿。假如他有办法将屋子转租出去，不过租金较低，那么他也有权向你追讨

租金的差距。可是有一点你必需注意的是：如果转租的租金比你的租金还高，你却无权向他追讨所多得的租金。很多人问我：那不是很不公平吗？我的解释是：对于所签署的任何文件，（注：即使是文件中的某一部分资料是空的）签署人负有一定的法律责任，在违约时，不可因为无辜者因祸得福，而从中谋利。在法律的眼中，他不必因为违约而赔偿损失已经是非常幸运了。

‘按拒金’只是租户履行租约的一种经济担保。屋主不可以在没收了‘按拒金’之后，再索取超出他所应得的赔偿。转过来说：租户也不可以一走了之。

法庭是根据双方顺利履行租约的条款之后，所获得的金额来计算所应支付的赔

偿。其中，法庭也会考虑无辜的一方的行为是否合理：是否有尝试尽其所能减轻自己的损失。

（四）合约仍然有效。一个你比较需要注意的问题是：合约是否有付印花税？没有支付印花税的合约不可呈堂作为证据。根据《印花税法》Ss.42, 43 & 46节：（1）有14天的宽限期；（2）超过14天但不超过3个月：应付\$10或是相等于两倍应付的印花税；或（3）超过3个月没付印花税：应付\$25或是相等于四倍应付的印花税。

许海强  
Koh & Partners  
英国大律师  
伦敦大学法律硕士

# 丢了工作·租房又出问题 屋漏偏逢连夜雨

本报特聘许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到：  
《新明日报》法律信箱收，1000 Toa Payoh North, level 4, Podium BLK, Singapore 318994.  
传真：3198165 3198166

本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

## 问 许律师：

您好！我最近遇到两起经济纠纷，颇感困扰，不知如何解决，敬请指教。

第一起：我原在某船厂工作。今年8月底，因公司经营状况不佳，大量裁员，我被公司辞退。

临辞退前，因工作需要，上司要我加班做了十几个overnight。所有这些overnight工作都经过正常的审批手续，有部门负责人签名。按照公司规定，每做完一个overnight工作之后，应休半天有薪假，但因当时我正在参与建造的船只交货期紧，上司要求我暂不休假，等该船交货后再休假。

但该船刚刚交货，公司人事部就通知我离职，这样，我因而有十二个overnight工作的半天有薪假没有来得及休。据考勤员的计算，应有五个整天的有薪假。我当时对公司人事部谈及此事，人事部同意付我这五天的钱。

过后，人事部向我原来部门的老板证实是否所有这些overnight工作都是经过批准的。我原来部门的老板承认这些工作都是经过批准的，但不同意付我钱，理由是，这种有薪假是公司员工的待遇，我已不是公司职员，这种待遇也就没有了。因而，至今我没有得到这笔

付酬。

如果我是工人，还可以寻求工会的帮助同公司交涉，我是高级职员，公司规定不可以加入工会。请问我应如何解决此事，向谁寻求帮助呢？

第二起：我因工作地点变动，寻租新房。去年10月20日晚，我经一间产业经纪公司的经纪介绍看了一间房间。经双方口头同意后，当晚我当面付给屋主330元押金，付给经纪150元经纪费。

当天在谈的时候，屋主说，屋内所有的设备我都可以用。但到月底我安排运输准备搬进来时，屋主告诉我，我不可以用电话，电话装在他们自己的房间里。经考虑后，我和屋主商量，可否在厅内另装一台电话，所有费用我和其他房客分担。（屋主尚有另一间空房准备出租）。我并没有说，如果她不同意，我就不搬进来。没想到房东太太发了火，不同意我迁入。

由于不能迁入，我要求屋主退还我330元押金。但屋主同意退还我180元，理由是他们付给了经纪150元。

这样我又找有关经纪，要求他负起责任，要回我付给屋主的330元押金，并退还150元的经纪费。

大约半月之久，我每天打电话与经纪联络，希望他负起责任，解决此问题，经纪也认为无论如何屋主是应该退



还我330元的，但他又不想退还我和屋主的经纪费，故一味敷衍推诿，至今没行动解决这些问题。

最近，我再次打电话时，经纪告诉我，屋主已同意我住进去，如果我不同意搬进去，就是我的问题。这时，半个月已经过去了，我已另外找了房间租住，付了押金和第一个月的房租，因为根据我和我以前居住的房东的协议，我必须在十月底迁出。既然屋主不同意我迁入，我当然要另外找房，否则难道要我住到露天去？

请问面对此种情况，我应向哪些机构或组织寻求帮助？

许上

## 答 许读者：

你来信的两个问题分别回答如下：

第一：你在来信中已经写得很清楚。在你被辞退之前，因公司的要求所做的超时工，于情于理都应该获得合理的补偿。公司没有理由置之不理。

你在来信中有提到公司的名字，可是在这里我们不方便刊登出来。就此事你应该马上向人力部或小额索偿仲裁庭（所欠款项不超过一万元且事情发生不超过一年）投诉。若是他们因着某些理由不能助你一臂之力，相信一般的律师都有办法帮你解决这个问题。

你原部门的老板所说的全是一派胡言、完全不照顾员工的利益。为了息事宁人，你为什么不给老板寄一封挂号信，恳请他再三考虑发给你所应得的酬劳。

第二：针对你的问题，我的看法是：可能你完全没有订立合同的经验，所以一些重要（对你来说）的条款都没有立据为证。在新加坡，租约、按揭（俗称抵押）或房产买卖合同，都必需有书面的证据，否则无效。

你若需要在客厅安装电话，屋主

可能担心到头来电话费没有着落。若你要和其他的租户共同负担，到头来会不会因为电话费而引起更多不必要的争端？大家会不会将责任推来推去？还有另外一个问题是：户头要由谁来开？

据我所知，电信公司通常不会随便为租户开户头，除非你能出示一份租约及缴交一笔按拒金。若租户是一名外籍人士，电信公司也可能不接受。若是由屋主代开户头，那么他有可能承担支付电话费的责任吗？

总而言之，租房子之前没先将条款说清楚并签下合约，现在要讨回你所付给屋主的钱恐怕不太可能。依我看屋主并没错，你没有理由要用他房里的电话，该名经纪当时说屋主应该还你钱只是在打圈场，并无任何的法律效率。

至于他需不需要将他所收的经纪费还给你那就得看他的工作是否已经完毕。如果你事先没有告诉他你要找的是间有电话的房间，那么你所付的钱可以算是泡汤了。

许海强  
英国大律师  
伦敦大学法律硕士

# 欠租金1万4千 2年竟变4万！

## 律师：怎么可能？

许律师：

我写这封信，是希望许律师能帮我解答一些关于卖屋的疑问。

本人今年55岁，目前没有工作，现在拥有的四房式组屋是与母亲联名的，但母亲已在一年前过世了，所以这间屋子只剩下我一个人的名字。

问题是我在10年前因为生意不理想而负债约1万4千元（车场的租金），因为无法偿还这些钱而被判入穷籍，不过一两年后，我收到的贷借报告书，债款已加到4万多。被判入穷籍后的这十年，我无法做

生意，也因此没有工作。

曾经看过你为读者的解答，知道被判穷籍的人在买卖房子前须要与Official Assignee & Public Trustee (OAPT) 合作。我曾经去找过他们，他们给我一张表格，这张表格需要填上买者的名，卖屋的价钱等，才可让他们批准我是否可以卖这间房子。可是如果我与买主一切都谈妥，而最后他们不批准我卖，我该怎么办？

在这十年里，我没有还OAPT债款，如果我现在要卖屋，他们是否会要求我把卖掉屋子的钱去还我的债款，我有权不要还吗？因为这十年来，

这屋子是由我两个儿子帮忙供的。

现在，他们各自都将有自己的屋子，再也无法用现钱还这屋子的分期付款，所以建议我把这间屋子卖掉，可帮他们减轻负担。我两个儿子本身没有公积金。所以往后，他们须要用这笔卖掉屋子的钱去还他们的分期付款（新屋子）。

希望你能尽早答复我的信，因为我正在与房屋经纪接洽中，随时都会有买主，谢谢你抽出宝贵的时间来回答我的疑问。

急者



答

急者读者：

你与母亲联名拥有的四房式组屋，在母亲于一年前去世，按理屋契不会自动转换到你一个人的名下。你应该向HDB查一查。你若曾经将母亲的死亡证书交给HDB，那么手续就应该已经办好，要不然现在再补办也不成问题。

十年前负债1万4千元，一、两年后不可能变成4万多。很肯定的是你有其他的债主或债务累积而成。你应该向“产业信托局局长”（或俗称“清盘官”的OAPT）了解一下。

你想卖掉组屋，OAPT有权不批准。首先，我们需谅解的是，OAPT不准你卖的出发点可能是好的。第一：你虽已被判入穷籍；不过你所拥有的组屋却受到法律的保护，债权人无法染指。

本报邀请海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到：（新明日报）法律信箱收，82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349587. 传真：7476827 / 7420721

本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

第二：你若在过去的三年内若负债不超过50万元，而你负债的原因并不是到处招摇撞骗，那么OAPT发出证书允许你脱离穷籍的机会很高。在等待期间，你必需与他们充份合作。

至于债款方面，完全不付根本不成理由。你何不找时间跟OAPT的官员坐下来详谈。顺便也可以向他了解一下不获批准卖组屋的真正理由。

一旦你获得批准卖屋，所欠的一切款项将得悉数还清。最后你一定要记得的是，你在还没有得到OAPT的书面批准时，千千万万不要跟买家或产业经纪签下任何的合同，免得落个隐瞒事实或欺骗的罪名。

许海强

英国大律师  
伦敦大学法律硕士

# 转租咖啡店摊位 不料惹来一身蚁...

**问 许律师：**  
我是一名咖啡店的租户，在大房东的许可下，我将店面转租给几个售卖熟食的摊主，自己保留售卖饮料的生意。  
几个星期之前，移民厅的执法人突击检查而捉到几名在熟食摊位工作的非法移民。我被牵连而叫去问话，到如今尚无下文。从报上得知我可能因为窝藏非法移民而坐牢。  
我曾向一位律师请教，他说最多只会罚款了事。我不放心所以想向你请教以下几个问题：  
1. 我有可能被告窝藏非法移民吗？这些人都是我请的，他们只是在我的咖啡店面被捉，我根本不知道他们是非法的。  
2. 租咖啡店时，我是用一间有限公司的名义来租的。我只是其中的一名股东与董事，我个人会有法律责任吗？  
3. 我跟那些熟食摊的摊主，并没有签下任何的租约，请问这是不是犯法？现在补签可以吗？事先我已经警告他们不可以请非法劳工，想不到后来还是出事了，我应该怎么办？

张先生



非法移民不是我请的  
请问我会有罪吗？

**答 张先生：**  
我国的“移民法令”底下，如果有人(1)窝藏(法律的定义为：提供食宿、住宿以及协助违法免被逮捕的所有行为)；或(2)聘雇逾期逗留者，“除非在案发前已经尽他的本分全面调查逾期逗留者的身分、护照及其他有关证件(例如工作准证、雇主的姓名、地址等一切详情)”则需坐牢最少六个月但不超过两年，另加不超过六千元的罚款。  
那些聘雇超过5名逾期逗留者的雇主还得另外面对刑罚。如果违法者是一名妇女、超过50岁或已被判死刑的男士而按法免受刑罚的话，则需以不超过一万元的罚款来取代刑罚。  
非法聘雇偷渡或逾期逗留者的雇主也有可能面临“雇外藉劳工法令”底下面控。违法者可以面对一笔相当等于24-48个月的劳工税的罚款或坐牢不超过12个月或者两者兼施。  
重犯的话，若违法者是个体户，除得缴交一笔相当等于24到48个月的劳工税的罚款之外，另外还要坐牢最少一个月但不超过十二个月。若重犯的是间有限公司，那么罚款则会提高到最少48个月但不超过96个月的劳工税。  
违法的外籍劳工也会面对5000元的罚款或坐牢不超过12个月或者两者兼施。该法令底下也有一项法定假设：任何外籍人士若在雇主的工地或办公室被发现的话，他或她就算是受雇

于雇主。推翻假设的举证责任是在于雇主。  
信中的问题简复如下：  
(1)按照法律条文，你被控聘雇非法劳工的机会比较大。你有责任证明他们并不是你请的。就算你有办法证明他们是替那些熟食摊的摊主工作，你也有责任作定期检查，否则也会被控协助他人聘请非法劳工或者是知情不报等罪名。  
(2)违法的若是一间有限公司，罚款一般会比重。作为一名董事也难逃个人的法律责任。要不然每个想犯法的人都可以成立了一家又一家有限公司来逃避法律的制裁。  
(3)你的大房东应该是已经向建屋局买下那一间咖啡店。要不然，在转租给你之前必须要事先获得建屋局的批准。至于你可以不可以再转租给那些熟食摊的摊主。就得看你与大房东之间的租约条款为何。  
如果没有抵触到的话，现在补签还是来得及。不过移民厅方面“聘雇非法劳工”一案，看来你还是有一些麻烦。  
祝你好运！

许海强  
英国大律师  
伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到：  
《新明日报》法律信箱收，82 Serangoon Lane, News Centre, Singapore 349667.  
传真：7476827, 7470271

本栏所发表的法律意见，难免受读者提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

法律信箱

# 租金1500元 收条只写800元

## 这么做算不算犯法?

许律师:

我从小便和父亲住在一间靠近唐人街的战前店屋。业主委托他人管理并代为收租。

以前的租金收条都是开给父亲，自从父亲在1980年去世之后，房租便由我负责缴交，收条上写的也是我的名字。

在1994年，我将店铺转租出去，每个月的租金原是1500元，收条只写800元。最近我想起租约，才发觉那一份由租户拟定的租约并没有租用的

期限。我想请教许律师的是:

- (1) 首先我应该怎么办?
- (2) 我将店铺转租出去时，每个月的租金原是1500元，收条却只写800元。这么做是不是犯法?
- (3) 转租租约是用英文书写，我可以跟租户善意误导我吗? 该份合约也没有拿去盖印，那会有效吗?

方女士

方女士:

你所提出的3个问题，解答如下:

答(1):

基本上来说，所有的租约必须要有租用的期限。如果租用期超过7年，“产业转让法令”规定租约一定要以契约的方式以及用英语书写，否则无效。

同时在“土地规划法令”底下，业主也要向土地规划局提出申请，否则便算犯法，必需面对法律的处分。

答(2):

你这么做肯定是犯法。

至于犯了什么法就得看租约内容写的到底是多少钱? 如果里面写的是800元，那么你已经欺骗了印花税务局，因为印花税是根据租金及租用期

限来计算的。

有关所得税方面，我猜你也应只有报800元。那你也同时犯下逃避所得税的罪名。轻者会被罚一笔相当于3倍所应缴交的税务，重者可能会被判坐牢。

答(3):

上文已说了该份租约是无效的。在合约法中的误导行为，受害者除非是文盲或智障人士，要不然要引用这理由而导致所签的文件失效，成功的机会微乎其微。

至于那些应该缴交而没有缴交印花税的文件，得先支付有关的罚款才能成为呈堂的证据。

许海强

英国大律师  
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各种难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收，82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349667。传真给本报。传真号码：7476827、7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需白律师或有关机构提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

## 外地人想在本地投资

许律师:

我是香港人，有意在本地和马来西亚做“健康食品”，请问我是否一定要加入一名本地公民的股东在公司或者我可以做“独资企业”而只聘请一位本地公民担任“本地经理”，需要分配股份给他吗?

萧先生:

作为一名外籍人士，你必需聘请一名本地公民，永久居民或持有长期工作准证(最好是P2或P1)的人来当“本地经理”(LOCAL MANAGER)，才可以注册一间“独资企业”(SOLE PROPRIETORSHIP)。你不必分配股份给“本地经理”。

若是“合伙企业”(PARTNERSHIP)的方式那就另当

别论。若你选择组织一间“有限公司”(PRIVATE LIMITED)那么股份可以随你定。这些事项，在新加坡执业的“会计师”(ACCOUNTANT)或“审核师”(AUDITOR)都很熟悉。不需要去请教律师。在马来西亚投资，当地的会计师或审核师都可帮上忙。

萧先生

许海强律师

每逢星期四、六推出

# 赔偿金谈不妥 业主逼迁怎么办？

**问 许律师：**  
小弟是在芽笼一带的战前店屋经营理发店的生意。楼下是店铺，楼上则是住家，我继承祖业当理发师已有四十多年。几年前，业主写信来逼迁，由于赔偿金的问题，双方无法达成协议，问题拖到今天还是没有解决。我想请问许律师的是：  
(1) 作为一名租户，是否有任何的法律保护我的权利？  
(2) 如果业主再次写信来逼我搬迁，我是否可以要求任何金钱的赔偿？  
(3) 听说最近法律会有所更改。赔偿金不但会拿不到，同时要马上搬，那我应该要怎么办？

林先生

**答 林读者：**  
根据你的来信，你所提的问题回答如下：  
**答(1)：**  
目前，我们有一道“屋租管制法令”：(a)管制的是那一些在1947年9月7日前建好的房地产。(b)业主只允许向租户征收“租金协调局”所订下的相等于1939年8月1日的市场租金。(c)除了重建、大装修或者是业主打算将产业拿回来自己用，要不然不可以逼租户搬迁。  
**答(2)：**  
政府在1997年4月3日宣布，2001年4月1日过后，屋租管制将会被解除，业主可以随意加租或拿回产业，租户将不会得到任何的赔偿。要是业主在2001年4月1日前已经入票“租户赔偿局”(Tenants Compensation

Board)中请拿回屋子，那首先租户必需证明：

- (1) 在1968年1月1日之前已住在该地；同时
- (2) 没有将有关产业转租他人或抵触到租约的任何条款。接着“租户赔偿局”会给予一笔相当等于不少过6年的租金作为赔偿。若是商用的产业则是不少过8年的租金。楼上是住家，而楼下是店铺，业主应作相应的赔偿。

## 会给一个月通知

**答(3)：**  
依我看，屋租管制解除后，租户将不会得到任何的赔偿，可是屋租通常都是按月计或是按月付的，所以业主必须要给最少一个月的通知，请不必担心。  
同时政府也推出了两项辅助计划，协助

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567。传真给本报。  
传真号码：7476827, 7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师或有关机构提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

受影响的租户，让他们有优先权租借或购买建屋发展局组屋。不过他们必需在2001年10月1日之前提出申请。若有任何的问题可到以下的部门询问。

Land Management Section  
13th Storey, The URA Centre  
45 Maxwell Road,  
Singapore 069118  
Tel. No. 3218267  
URA Rent Control Hotline:-- 18002232797

许海强  
英国大律师  
英国伦敦大学法律硕士



# 租户高楼抛物 会殃及业主？



每逢星期四、六推出

信箱

## 问 许律师：

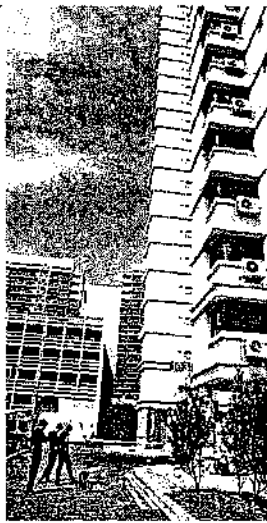
许律师我知道你一定有很多很多的读者来信等着你去回答，可是我目前面对一起案子，情况非常紧急，很想你能提早帮我回答，感激不尽。

事情是这样的，我有一名年迈的父亲，近年来因为身体不好，又因为糖尿病的关系，一双腿已经切去（到膝盖的部位）。早时我爸爸和妈妈联名共同拥有一间三房式的组屋，到母亲去世后已转人父亲一个人的名下。儿女们（也就是我和其他的弟弟妹妹）都各自拥有自己的产业。

动完切肢手术后，父亲便搬来和我一起住。原有的组屋便由我替他料理，打算今年底将它卖了来应付一切的医疗费用。

在这期间，我便将组屋租给一个从中国来的亲戚住。手续都是由建屋局批准。可是前几天在报章上看到报道，亲戚夫妇因为男的有第三者，所以在争吵过程中将一些家具扔下楼，警方打算提控他们高空抛物，听说会被判坐牢及罚款。

现在我很担心的是：(1)租户犯下“高空抛物的罪行，我父亲作为屋主，会不会因此名下的组屋被收回？(2)在其他怎么样的情况下，组屋会被收回呢？



我国近年来发生高楼抛物的事件层出不穷。

李女士

## 答 李女士：

根据1986修订后的“建筑发展法”（Housing Development Act Cap 129），建屋发展局（HDB）可以在符合以下所有的条件之后的情况下，将肇祸的人所拥有的（或所居住的）政府组屋强制性地购入，而不是没收或充公。

(1)肇祸的人是组屋的拥有者，其配偶或是有记录的合法居住者（Registered Occupier）；

(2)肇祸者的年龄是超过14岁；

(3)肇祸者在政府组屋的高楼抛物；以及

(4)在1/3/1984年之后在刑事法令底下因行为鲁莽危及他人生命或财物的安全而被定罪。

至于回购时组屋屋价可以是出售价或者是市价。建屋局会先发出回购的通知。业主或其他任何权益受影响的人可以在28天之内可以以书面方式提出反对的理由。过后建屋局会作出裁决并将结果以书信方式通知业主或其他任何权益受影响的人。后者若不服可以在接到通知后28天之内向部长上诉。部长的决定将是最终的。任何人都不可再上诉或诉诸法庭。

李女士，按来信看，肇祸的人并不是业主，其配偶或Registered

Occupier，所以你父亲的HDB应该不会被强制性回购。其他有可能被HDB回购的情况如下：

(1)属非法移民或逾期居留者；  
(2)未得HDB批准，非法将组屋出租；

(3)利用组屋从事非法的活动（聚赌，作娼寮，收万字集，十二支作私人俱乐部等等）；

(4)拖欠HDB购屋贷款的每月分期付款超过3个月。

(5)在2/6/1975之后丧失公民权或在1/5/1982之后丧失永久居留权。

(6)“家庭单元”破裂或者是丧失了。

(7)申请或购买组屋时提供假资料，误导建屋局；或

(8)组屋拥有者，其配偶或合法居住者再也没有居住在该组屋内。

根据我所知，建屋局一向都会灵活使用法令所赋予的回购权，而受影响的人通常建屋局都会给他们一些时间自行售卖组屋。至于那些高楼抛物犯法者则另当别论！

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：  
82 Genting Lane, News Centre,  
Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827，7420721.

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

# 公寓租出去 不知谁人住

## 万一非法移民 怎么办？

**问** 许律师：

这几个来，窝藏非法移民的事件，引起大家的关注。作为业主的我们也在为替这个问题大伤脑筋。

我们的问题是：在98年年中，因为经济不景，我和几个兄弟趁趁低价格便宜合资成立了一间投资有限公司而买进几间99年的住宅(Apartment)，地点很好，价钱低(因为这期间99年屋契房产跌得最厉害)，银行的贷款利息又不高，所以我们便利用这几年余存放在银行定期存款的钱，拿出来投资房地产。

心想新加坡地小人多，除非有什么大变动，房地产价格应已见底。在短短的一年内，正在为着房价的回稳以及渐渐上升而高兴时，不料又要为另外一个问题提心吊胆，那就是租户是非法移民的问题。

请问许律师，如果业主是属于一间有限公司，个别董事是否会因为违法而被捉去坐牢？还是要由董事主席(长)个人负责？我们听说，所有参与业务的管理人员(不只是董事)都必需负责，可真有此事？(听说主因是若不这么严，所有的业主都会以成立有限公司来逃避责任)

还有另外一个问题是，我们的另外一间公寓是租给一间船务有限公司，里面住的是谁，我们都不清楚，我们应该怎么做呢？租期是到今年(2000)年底。立约时我们也没经过律师楼办理，所以没有提到谁可以在里面住的问题，若想解约，应赔偿些什么呢？

先谢。顺祝身体健康。



陈先生

信箱

**答** 陈先生：

移民法令第57节提到任何人若非法窝藏违法移民条例的人士将会面对至少6个月及不超过2年的强制性监禁以及罚款不超过6000元。

在该法令下“窝藏”一词是指给予违例(法)者食物或住宿，包括直接或间接帮助违法者脱离法律的制裁。被告在该法令下也必需证明他(或她)已经作了以下的所有事项，法庭才会豁免所有的法律责任：

(1)亲自检验违法者的入境准证和护照；

(注：①若在检验之后能保留一份影印本会较好。②若有机会也应与护照发出国的大使馆求证护照的笔者真伪。③应注意准证的有效日期。准证的有效期一过，业主也应向居住者索取新的准证。否则应立即上揭情报警！)

(2)亲自验证入境准证与护照上的个人资料相符；以及

(3)亲自与准证上所示雇主联系，证明准证上与雇主所持有的个人资料相符，并且是合法受雇于该雇主。

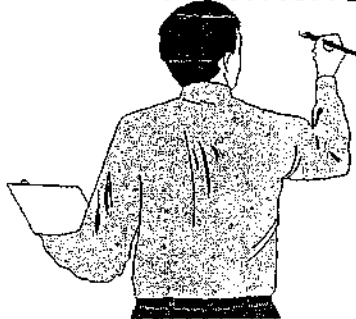
如果业主是属于一间有限公司(不包括会馆、协会或俱乐部)，强制性的监禁将会由最低10万至最高20万的罚款来取代。在2000年5月份国会讨论这个课题时，有关部门也表示会将责任扩大到房屋经纪身上。

现有的条文采用的字眼是“Body Corporate”也就是正式注册的公司。一般的会馆、协会或俱乐部都不应包括在内。但是从国会的辩论中不难理解的是，政府有意严厉取缔非法移民，而其中很有效的方法是确保保人不会直接或间接地去“窝藏”他们！

按照这个推理，相信政府不会允许任何人通过任何的机构、公司、协会、会馆或俱乐部来达到窝藏非法移民的目的。

换句话说，一间公司的董事、会馆、社团、协会或俱乐部的主席或执委都有可能被提控。

至于现有的租约，有期限是到2000年年底，若你提前解约当然要赔偿对方所可能建受到的损失。不过与移民法令底下所会受到处分比较，



可以说是小巫见大巫了。

你的当前急务是要求船务公司在定期(7天或更短的时间)内提供所有在该公寓所住宿的职员的名字、个人资料以及采取上文所提及的3项检验行为。若可以的话也应定期到公寓(可以是一个星期或两个星期一次)，作突击检查。

如果公司不合作或者是你有证据怀疑有非法移民居住，你就应该马上报警。交予警方处理，报案记录也应索取一份并加以收藏以备日后不时之需。

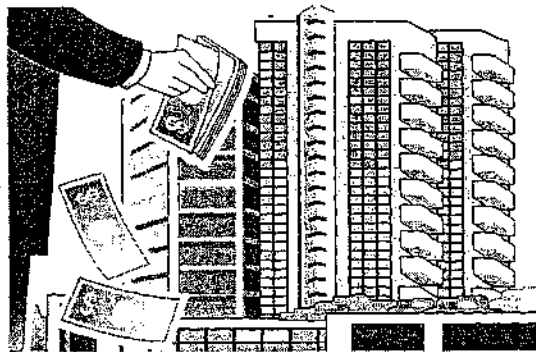
许海强  
英国大律师  
英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：  
82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567.  
传真给本报，传真号码：7476827，7420721。

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

每逢星期四、六推出

# 租户无故提前解约 按柜金可没收



信箱

## 问

许律师：

我有几个法律问题，想请许律师拨空给予回答，谢谢。

请问：

(一) 出租租屋，签约一年。若租户未租一年要求搬走，一般是否只能扣下定金？若再制定新的租屋合约，可否注明“若在双方同意租屋的一年内无履行合约者，按每月租金乘上未完成的月份计算而给予赔偿”？

合约是否一定要付印花费才算有法律约束？需多久付印花费才算合约有效？

(二) 经纪介绍客户租屋，是否有法律约束？若客户自登广告，经纪见报介绍客户，经纪费是否不同？

若经纪成功介绍客户租屋一年，收取介绍费，一年后，该客户要再续约，是否要再付介绍费给该经纪？

(三) 关于遗产税，死者在香港拥有

## 答

如花读者：

你的问题回答如下：

(一) 若租户没有很好的理由，提前解约，你可以没收按柜金，同时索取所剩租期的租金。若合约是定期（或俗称“是死的”）你便有此权力不必另外注明。问题往往不是你是否有权力追讨什么损失而是你需要花多少律师费去换取公道。

租约没有付印花税是不可以呈堂作为证据。换言之是没有法律的约束能力。一般的合约例如物品买卖，服务性质的合约则是免稅的。

另外一种要缴稅的是屋宇或产业的买卖、按揭（抵押）合约则必需缴交印花稅，缴稅的期限一般是14天。若文件是在海外签署，那就是1个月。逾期得交满印花稅，实际的数额请向印花稅局咨询。

(二) 介绍费没有一个法定准则，双方可以随意洽商。介绍费在租约满后若双方续约，需不需要再另外缴交介绍费必需看双方在签租约时的协议详情为何？若事先没有谈起，事

私人名下店屋，是否需呈报？及付遗产稅？若漏了呈报，怎么办？（死者为新加坡公民）。

(四) 一间私人有限公司，拥有一住宅产业，现公司在无其他资产与负债下想要收盘。这公司的住宅产业，是否可由拥有一半股份的大股东，拿出另一半的钱出来作为购买产业的钱，将此产业过户，然后将公司结束？而印花稅则以全数购买的金额来付。由于该大股东无法拿出所有的整条款项来支付。

若以上方法行不通，请建议该股东应如何处理，以达到即拥有该住宅并将公司收盘的目的。（其他小股东无异议）

以上问题，谢谢回答。

如花

后再来问律师，我们也无法告诉你不应该再付介绍金。(Letters of Administration)

(三) 死者为本地公民，那么遗产执行证或遗嘱检验证(Letters of Probate)应在本地法庭申请。遗产稅宣誓书（由执行人申请及宣誓）应呈报所有海外资产，要不然在外地的资产（动与不动产）将无法过名。若漏报，可以补报。遗产稅方面，得根据本地的遗产稅法来计算。在香港方面是否会另外课稅，得请教当地的律师。

(四) 可以。不过必需要以合理的价格（得请专业估价师评估并具报告）来交易，否则小股东可以诉诸法庭！印花稅是由买家付。没有理由从卖价中扣除。买的人（大股东）可以另外向银行或金融机构贷款。这种手续一般的律师都会有办法帮你处理！

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

本报邀请许海强、陈明福两位律师，协助本报回答读者的法律问题。读者若遇到牵涉法律的各类难题，欢迎写信到《新明日报》法律信箱收：

82 Genting Lane, News Centre, Singapore 349567. 传真给本报，传真号码：7476827, 7420721.

每逢星期四、六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

# 投资买店屋出问题

# 18万按柜金 会不会泡汤?



律

信箱

每逢星期四  
、六推出

问 许律师：

您好，小弟在1999年1月，经一位友人介绍，投资购买一间店屋。业主是因为产业市场不景，估价下跌，加上银行所借的款项太多，加上银行的利息是利加利，所以没有办法一定要变卖未还银行的债。幸好我这位产业经纪朋友还算细心，有叫业主向有关的银行汇报，并拿到书面的同意书。内容是允许业主以180万的价格卖给我。不过在成交之前，业主必需另行支付35万的部分贷款。

小弟因为该店屋的地点非常好，价钱实在便宜，所以在律师大力反对之下，仍然将10%（18万元）的按柜金直接开给业主的银行以减轻利息。整宗交易的成交日期是订在4月1日左右。到那日业主因为筹不到那35万元，所以银行也不放屋契。日子一天一天过去，我的律师说可以算他（业主）利息，暂时先给他一点时间，要不然银行绝对有权力不让我成交。

许律师，不知你是否有有什么高见？有可能接过我这宗案件吗？我的18万元的按柜金会不会泡汤？我可以作些什么呢？



吴顺

答 吴顺读者：

首先要让你知道的是感激你对我那么有信心。遗憾的方式是律师公会规定：凡是提供免费咨询的方式所接触到的顾客，我们在给了法律意见之后，不能再将案件接过来办理。真正的原因在哪里，大家也不清楚。

可是按我看，你的情况虽然复杂，但是只要你将我所提供的判例交给你的律师，相信问题必定会迎刃而解。况且那是新加坡上诉院的判决，对那个日期之后所有类似的案件都有法律的约束力。该起案件，详情也曾刊登在14-4-1994商业时报，你到图书馆查一查影印一份就可。

简单地来说，在目前经济不景气中，被银行或金融公司收回屋子后加以拍卖的例子，屡见不鲜。再者，因为屋价剧降，造成卖价往往不足以偿还银行的贷款。因这缘故，你在订约之前，先知会银行并得到他们书面上的同意，才是明智之举。

美中不足的地方，便是你在支付10%的按柜金时，若可以直接支付给银行那会更好！反正业主已清楚说明钱是用来减轻银行的贷款或利息。一旦卖方因为某种因素不能移交屋契，你向银行追回钱成功的希望百分之百会比向业主（已经面临经济问题）讨来得高。同时在法律上，根据衡平法(Equity)中的“

答应业主以180万的价格卖给你，作出反悔！”

上文所提到上诉院的判例，主要的内容是指银行或金融，作为一个Mortgagee，对为主有一定的法律责任确保，所收回的屋子的拍卖价格是最合理也是个别情况中，算是最好的价格。

银行一般的作法是以拍卖的方式再将收回的屋子变卖。问题往往出在应该在何时拍卖！该案中，银行无理由拒绝业主私下以某个价格出售给第三者。某些时日之后，银行在拍卖中，却以比原卖价少过55,000元的价格卖出，害业主无端无故损失了55,000元。上诉院三司一致决定，银行作为Mortgagee虽然在行使变卖权(Power Of Sale)时，以己利为首要是合情合理的，但对于业主，银也有责任确保他们不受遭受到任何不必要的损失。按这理由，银行需要对业主所遭受到的损失负起全部责任。

回来看看你的问题，银行若释放屋契，马上就可收到180万元，依我看，银行不会傻到不认识钱或不要钱。剩下的35万跟180万相比，实在是个小数目，银行可以向业主另行追讨。要不然以后屋价跌的话，他们要负全责。在这期间，你有权向业索取迟成交的利息（10%）。

许海强  
英国大律师

# 洋房租友人 收不到钱

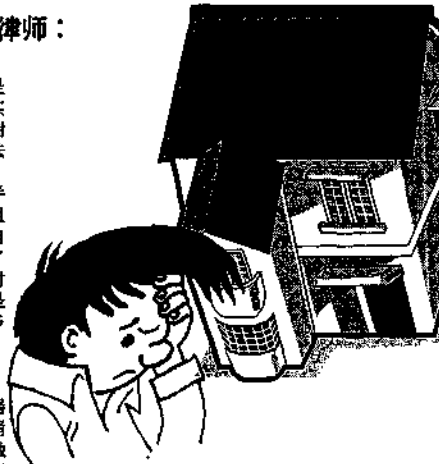
## 没立租约·如何追讨？

**问** 许律师：

您好！我是新明日报的忠实读者，非常感谢您为读者解答法律上的问题。

我有一间半独立式洋房，租给友人住，自1997年1月起除了首个月有定期付款外，其余都是开支票，有许多次还是被退票，有时我催得紧，他才给几百元，他自己有开电器公司，因产品销售东南亚，金融风暴后，资金周转困难，人家不还他贷款，因此他才没法还我租金，请他搬走，他又不肯搬，真是伤脑筋。

他自己当总经理，太太也有上班，每次打电话去家里都不接，打到办公室，有时又说有客人在，5分钟后，再打回给我，但都食言。打传呼机也不回电，我因为没有租约，不知该如何才能拿回我的租金2万元及请他搬走。敬祝 安好！



信箱

每逢星期四、星期六推出

林清清

**答** 林读者：

我建议你先找律师帮忙。本地有一道租金扣押及物品拍卖会(Distress Act)专门保护业主，简单的来说你必须注意以下事项才可采取进一步的法律行动：

- ①你和租户是否有订立租约？
- ②租约是否有缴交印花税？若没有就应交预款（最高是所应缴交印花税的3倍）才可呈堂作为起诉的依据。
- ③租户是以有限公司或个人的名义签下合约？若是以前有立约，程序只允许你扣押及变卖那些属于公司的物品。若是个人的名义，即就只能扣押及拍卖那些属于个人的物品。

④该法令只允许你扣押及拍卖物品来接还拖欠房东不超过12个月的房租（起诉前12个月）余款若没

欠超过6年，只能以民事诉讼方式追讨，2万元的房租是不是过去12个月的房租呢？你最好查清楚。

⑤要收回屋子在一般的违约情况下，租约里应有注明业主有“重新进入”的权力(Right of Re-entry)。即使是如此，比较安全的作法是通过律师向法院申请产业收回令(writ of Possession)。

私自上门换锁的作法很危险。万一有人在内，你就会犯非法禁烟之罪。另者，租户也有可能诬称屋内有贵重的物品或金钱遗失。到底应该怎么做？你的律师应该会给你很好的意见，祝你好运！

许海强  
英国大律师  
英国伦敦大学法律硕士

本行开办以来，承蒙各界人士支持，业务蒸蒸日上。现因业务扩展，特在...  
 地址：新加坡...  
 电话：...  
 Singapore Legal News Centre  
 Singapore 2966

# 公寓屋顶凹陷

## 管委没采行动



每逢星期四  
星期六推出

本栏所发表的法律意见，难免受读者所提供的资料所局限，若要彻底解决问题，尚需向律师提出进一步的咨询。版权所有，翻印必究。

**问** 许律师：

您好！谢谢您帮忙解答我所困扰的问题。  
我是住在旧式公寓的住户，住屋底层是店屋，拥有权为分层地契 (Strata)。两年以前，公寓的管理是委托管理公司，后来由于一些住户经常拖欠管理费，以致没有再招人投标。

从那时起，便由居民组成的管理委员会自行管理；每个月的维修费保留；管委会委任其中一户人家执行收费及管理日常的清洁工作，并支付每月1200元当为补偿。

几个星期前，我家门外（公共地方）地板因为当年建筑承包商的偷工减料而爆裂；我于是写信通知那名收取每月费用的管委，请他处理此事，可是过了一个星期仍不见行动；于是再度写信，迄今已两个星期，还是不见行动。

另外，楼上住户也告诉我们，他们没有进行装修，但屋顶出现凹陷，并且有裂痕，和我们一样，管理屋在看过后，就没有进一步的行动。

就以上事件，希望您能询问以下几个和法律相关的问题。

(1) 私人公寓，是否可以像我们这样由本身自行管理？

(2) 作为一名每月收取费用（非义务）的管理，如果他不正视住户所呈报的问题，一旦发生意外，如屋顶塌下，

住户是否可以起诉他？

(3) 如果负责人不委任承包商修补，住户在不得已的情况下，只好自行请人修补，费用是不是应该由公费（每月向住户所征收的维修费）支付？

(4) 如果是而管理又不愿支付，我们应该怎么办？

傅先生

**答** 傅先生：

你来信中的问题答复如下：

(1) 一般的共管公寓都应该（按法律的规定）有一个管理委员会来管理及维修共有的产业。若单位不多，或有关的条例许可的情况下（这要根据个别的情况来定）可以成立由居民组成的管理委员会自行管理。运作的方式仍须依土地地分层屋契法令 (Land Titles

(Strata) Act)。你所指的“自行管理”乃是没有委任任何的专业管理代理人 (Managing Agent) 来负责管理。

总的来说管理委员会的法律责任仍然存在。

(2) 领取月薪1200元的居民是向管理委员会负责。你只能起诉管理委员会。若该住户有失责或不尽责之处，只有管理委员会才能起诉他或将他解雇。一般上这类的案件只能当

民事来处理。

(3) & (4) 首先所支付的修理必须是合理的。其他是你必须给管理委员会足够的通知以及机会来进行修补的工作。若管委不理不睬你可以向土地房屋局投诉。一般的律师都应该相当熟悉有关的程序。

许海强

英国大律师

英国伦敦大学法律硕士

## 卖屋所赚利润 须缴交所得税吗？

**问** 许律师：

您好。这里有一些关于所得税与租约的问题向您请教。

我每年都以自雇人士身分向所得税呈报个人收入。去年因为经济衰退，收入大受影响，所交的所得税也从往年二、三千元减为一年约百多块左右。七年前，我以60多万买了一间私人公寓，很幸运的，最近集体出售成功，估计我能从中获得70万左右的利润（扣除所有费用）。请问律师，这笔利润是否要呈报所得税？如需要，应缴几巴仙？

另有一个问题，我这间公寓的租约（2年）刚好在发展商所限定交屋的日期之内到期。但租户曾在租约中提到续约问题。（兹附上租约内容），请问，我因集体出售而不能续约是否会造成违约问题？我应在何时写信通知租户不能续约？（租约在四月中到期），请许律师能帮我解答疑问，谢谢！

李玲

**答** 李玲：

按写稿的日期，现有的条例是若你的屋子是你在买之后的一年内卖出，才需要按利润缴交所得税。缴交率是渐进式的，同时也要看你的总收入才可以知道答案。

对于租约的问题，根据你传来的租约看来，租户有权要求续约。唯一的问题是什谓“现有市场租金” (Prevailing market rental)。

在集体出售的情况下，你若拿到钱就必须交屋。在1999年10月中旬已经开始生效的分层屋契修订法令中，允许租户向分层屋契局 (Land Title Strata Board) 投诉并求助，该局有权出面调解。依我看，你应与租户说个清楚尽量争取庭外和平解决。在这期间，你应采取每个月出租的方式 (Monthly Tenancy) 出租，或者分一点象征式的补偿金给租户也可。

许海强律师

许海强  
英国大律师  
英国伦敦大学法律硕士  
地址：新加坡  
3455  
4747  
4747  
4747