

# 澳門特別行政區

## 第 /2015 號法律（法案）

### <<修改民法典不動產租賃法律制度>>

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

#### 第一條

##### 修改<<民法典>>

修改經第 39/99/M 號法令核准的《民法典》第九百九十七條、第九百九十九條、第一千零一十五條、第一千零一十七條、第一千零一十八條、第一千零一十九條、第一千零三十二條、第一千零三十八條；該等條文的新行文載於作為本法律組成部分的附件一。

#### 第二條

##### 增加《民法典》的條文

在《民法典》內增加第一千零三十九-A 條；新增條文載於作為本法律組成部分的附件二。

#### 第三條

##### 廢止

廢止《民法典》第一千零四十四條。

#### 第四條

##### 不動產租賃仲裁中心

不動產租賃仲裁中心的設立及運作由行政長官批示規範。

## 第五條

### 法律在時間上的適用

經修改的《民法典》第一千零三十二條、第一千零三十八條以及新增的第一千零三十九-A 條僅適用於本法生效後訂立的合同。

## 第六條

### 生效

本法律於公佈後滿一百八十日生效。

二零一五年 月 日通過。

立法會主席 \_\_\_\_\_

賀一誠

二零一五年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 \_\_\_\_\_

崔世安

## 附件一

### 經修改的《民法典》規定的新行文

#### 第九百九十七條

##### (拖欠租金之提存)

一、 如承租人將拖欠之租金，連同倘須支付之上條第一款所定之損害賠償金額作出提存，並於五日內就該提存聲請法院或仲裁庭通知出租人，則推定有關支付已向出租人作出，遲延即告終止，且推定出租人拒絕接受該支付。

二、 [.....]

三、 [.....]

#### 第九百九十九條

##### (可調整租金之情況)

一、 在下列任一情況下，租金可予調整：

a) 按合同所定之規定及條件或按當事人其後作出之協議，但都市房地產租賃不能超出行政長官核准的調整系數；

b) [.....]

二、 調整系數是由行政長官根據消費物價指數及房地產市場等情況，以公布於《公報》的行政長官批示訂定。

三、 如在合同中定出之調整租金規則係根據任意決定或明顯不合理之標準，則法院或仲裁庭得應承租人之聲請變更該等規則。

## 第一千零一十五條

### （強制執行）

除基於特別規定存有足以構成返還租賃物之執行名義之其他情況外，如租賃合同中之各簽名均經公證認證，則在下列任一情況下，該合同亦構成返還租賃物之執行名義：

- a) 合同經當事人協議而廢止，但載有該協議之文書須具有經當場認證之簽名或為調解書；
- b) [.....]
- c) [.....]
- d) 除上述之外的其他租賃終止情況經仲裁作出的裁決，也構成執行名義。

## 第一千零一十七條

### （不履行）

一、[.....]

二、出租人以承租人不履行義務為依據解除合同時，解除須由法院命令或仲裁裁決作出；如涉及不動產租賃，則僅在第一千零三十四條所規定之情況下，出租人方可解除合同。

## 第一千零一十八條

### （請求解除權之失效）

解除應自獲悉作為解除依據之事實時起一年內提起訴訟或仲裁，否則該請求權失效。

## 第一千零一十九條

### (租金之欠付)

在為行使因欠付租金而產生之解除合同權而提起之訴訟或仲裁中，如承租人在作出答辯前支付或存放所欠之租金及第九百九十六條所指之損害賠償金額，則該解除權即告失效。

## 第一千零三十二條

### (方式)

不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均經公證認證。

## 第一千零三十八條

### (單方終止)

一、[.....]

二、然而，居住用途之不動產租賃從開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，商用不動產租賃及從事自由職業之不動產租賃從開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。

三、[.....]

## 附件二

### 《民法典》新增條文

#### 第一千零三十九條 A

(由承租人作出之單方廢止)

一、在居住用途之不動產租賃、商用不動產租賃及從事自由職業之不動產租賃中，承租人有權在合同或其續期之期間屆滿前終止租賃，為此須向出租人作出書面通知，該通知最遲須在產生終止效力前九十日作出，但在合同中另訂較短的提前期除外。

二、承租人按上款規定行使單方廢止權者，出租人即有權獲得相當於一個月之租金作為補償，但另有訂定者除外；然而，所訂定之賠償額不得超過兩個月之租金，否則減至此數額。

# 不動產租賃法律制度新舊條文對比

(參考資料)

條文	原文	提案	備註
<p>第997條 (拖欠租金之提存)</p>	<p>一、如承租人將拖欠之租金，連同尚須支付之上條第一款所定之損害賠償金額作出提存，並於五日內就該提存聲請法院通知出租人，則推定有關支付已向出租人作出，遲延即告終止，且推定出租人拒絕接受該支付。</p>	<p>一、如承租人將拖欠之租金，連同尚須支付之上條第一款所定之損害賠償金額作出提存，並於五日內就該提存聲請法院或仲裁庭通知出租人，則推定有關支付已向出租人作出，遲延即告終止，且推定出租人拒絕接受該支付。</p>	<p>本案建議引入仲裁機制，目的是讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一種選擇，簡化解決爭議的效率。</p>
<p>第999條 (可調整租金之情況)</p>	<p>一、在下列任一情況下，租金可予調整： a) 按合同所定之規定及條件或按當事人其後作出之協議者； b) 出租人服從行政當局之命令而對租賃物進行特別保養工程或改善工程者，但就進行工程之開支得要求第三人支付者除外。 二、如在合同中定出之調整租金規則係根據任意決定或明顯不合理之標準，則法院得應承租人之聲請變更該規則。</p>	<p>一、在下列任一情況下，租金可予調整： a) 按合同所定之規定及條件或按當事人其後作出之協議，但都市場地產租賃不能超出行政長官核准的調整系數； b) [...] ] 二、調整系數是由行政長官根據消費物價指數及房地產市場等情況，以公布於《公報》的行政長官批示定訂。 三、如在合同中定出之調整租金規則係根據任意決定或明顯不合理之標準，則法院或仲裁庭得應承租人之聲請變更該等規則。</p>	<p>為確保租金調整的合理性，穩定業主與租戶的租賃糾紛，促進發展，減少租戶居住權益的損失，建議設立租金調整的法定機制。</p>
<p>第1015條 (強制執行)</p>	<p>除基於特別規定存有足以構成返還租賃物之執行名義之其他情況外，如租賃合同中之各簽名均經公證認證，則在下列任一情況下，該合同亦構成返還租賃物之執行名義： a) 合同經當事人協議而廢止，但載有該協議之文書須具有經營場認證之簽名； b) 屬第一千零二十二條 a 項及 d 項所規定之合同失效情況； c) 由出租人就不動產租賃依法作出之單方終止，但該合同須附同法院就單方終止作出之訴訟以外之通知之證明方構成執行名義。</p>	<p>除基於特別規定存有足以構成返還租賃物之執行名義之其他情況外，如租賃合同中之各簽名均經公證認證，則在下列任一情況下，該合同亦構成返還租賃物之執行名義： a) 合同經當事人協議而廢止，但載有該協議之文書須具有經營場認證之簽名或為調解書： [.....] ] b) [.....] ] c) [.....] ] d) 除上述之外的其他租賃終止情況經仲裁作出的裁決，也構成執行名義。</p>	<p>本案建議引入仲裁機制，目的是讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一種選擇，簡化解決爭議的效率。</p>

<p>第1017條 (不履行)</p>	<p>一、承租人得按法律之一般規定，以他方不履行義務為依據解除契約。 二、出租人以承租人不履行義務為依據解除契約時，解除須由法院命令作出；如涉及及不動產租賃，則僅在第一千零三十四條所規定之情況下，出租人方可解除契約。</p>	<p>一、[.....] 二、出租人以承租人不履行義務為依據解除契約時，解除須由法院命令或仲裁裁法作出；如涉及及不動產租賃，則僅在第一千零三十四條所規定之情況下，出租人方可解除契約。</p>	<p>本案建議引入仲裁機制，目的是讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一種選擇，高解決爭議的效率。</p>
<p>第1018條 (請求解除權之失效)</p>	<p>解除之訴應自獲悉作為解除依據之事實時起一年內提起，否則該訴權失效。</p>	<p>解除應自獲悉作為解除依據之事實時起一年內提起訴訟或仲裁，否則該請求權失效。</p>	<p>本案建議引入仲裁機制，目的是讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一種選擇，高解決爭議的效率。</p>
<p>第1019條 (租金之欠付)</p>	<p>在為行使因欠付租金而產生之解除契約權而提起之訴訟中，如承租人在作出答辯前支付或存放所欠之租金及第九百九十六條所指之損害賠償金額，則該解除權即告失效。</p>	<p>在為行使因欠付租金而產生之解除契約權而提起之訴訟或仲裁中，如承租人在作出答辯前支付或存放所欠之租金及第九百九十六條所指之損害賠償金額，則該解除權即告失效。</p>	<p>本案建議引入仲裁機制，目的是讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一種選擇，高解決爭議的效率。</p>
<p>第1032條 (方式)</p>	<p>一、不動產租賃合同應以私文書訂立。 二、即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人仍可藉其他證據方法使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。</p>	<p>不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中各簽名均經公證認證。</p>	<p>本案建議強化租賃合同訂立方式，讓公權力介入租賃份子的訂立，有效防止非法分子的行租實居，保障居住安全。</p>



(參考資料)

<p>第1038條 (單方終止)</p>	<p>一、不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。 二、然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。續期之期間相同於合同之原定期間；然而，如合同之期間超過一年，則續期之期間僅為一年，但另有訂定者除外。</p>	<p>一、[.....] 二、然而，居住用途之不動產租賃從開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，商用不動產租賃及從事自由職業之不動產租賃從開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。 三、[.....]</p>	<p>為促使產業的多元性，保障中擴大的經營；承租人的權益，增加對商業之不動產租賃的自保障。</p>
<p>第1039條A (由承租人作出之單方廢止)</p>	<p>第 1044 條 (由承租人作出之單方廢止) 一、承租人有權在合同或其續期之期間屆滿前終止租賃，為此須向出租人作出書面通知，該通知最遲須在租賃終止效力前九十日作出，但在合同中另訂較短之提前期者除外。 二、承租人按前款規定行使單方廢止權者，出租人即有權獲得相當於一個月之租金作為補償，但另有訂定者除外；然而，所訂定之賠償額不得超過兩個月之租金，否則減至此數額。 (註：此為居住用途之不動產租賃之特別規定)</p>	<p>(新增) 一、在居住用途之不動產租賃、商用不動產租賃及從事自由職業之不動產租賃中，承租人有權在合同或其續期之期間屆滿前終止租賃，為此須向出租人作出書面通知，該通知最遲須在租賃終止效力前九十日作出，但在合同中另訂較短之提前期除外。 二、承租人按前款規定行使單方廢止權者，出租人即有權獲得相當於一個月之租金作為補償，但另有訂定者除外；然而，所訂定之賠償額不得超過兩個月之租金，否則減至此數額。</p>	<p>為平衡對商用不動產租賃、從事自由職業，合理權衡出租人、承租人利益。</p>
<p>第1044條 (由承租人作出之單方廢止)</p>	<p>一、承租人有權在合同或其續期之期間屆滿前終止租賃，為此須向出租人作出書面通知，該通知最遲須在租賃終止效力前九十日作出，但在合同中另訂較短之提前期者除外。 二、承租人按前款規定行使單方廢止權者，出租人即有權獲得相當於一個月之租金作為補償，但另有訂定者除外；然而，所訂定之賠償額不得超過兩個月之租金，否則減至此數額。</p>	<p>廢止</p>	

備註：

以上為修改、增加及廢止的條文，另外設定以下兩條。

第四條 不動產租賃仲裁中心 不動產租賃仲裁中心的設立及運作由行政長官批示規範

第五條 法律在時間上的適用 經修改的《民法典》第...下零二十二條、第...下零二十八條以及新增的...下零二十九A條併適用於本法生效後訂立的合同。