

口頭質詢

本人曾於 2015 年 11 月 30 日先後就業主遭遇“租霸”苦無對策的問題向行政當局提出書面質詢，而最近在 2016 年 1 月 22 日收到行政當局回覆書面質詢的內容指：「特區政府於 2004 年透過第 9/2004 號法律修改了《民事訴訟法典》及《司法組織綱要法》，規定如僅以欠繳租金作為證據之勒遷之訴，且訴訟利益值不超過澳門幣 5 萬元的案件，改為按照簡易訴訟程序進行，即案件無須以合議庭的方式進行審理，傳喚階段亦無須經法官事先批示，藉此簡化勒遷之訴，使出租人更快收回租賃物。」但問題在於，市民最想知道行政當局在現行的法律法規當中，以及何種行政和法律的程序才是最快解決“租霸”問題的途徑呢？

有專家學者指出，要對症下藥，就需認清事實的根據。例如：當欠租金的案件進入簡易訴訟程序，到業主被判勝訴的時候，卻發現租客已離開物業，並將物業鎖死門窗，物業內有物品存放，此刻業主即使被判勝訴，卻不能隨意破門取回物業，這叫業主如何是好？而簡易訴訟程序又是否達到應有訴訟效益呢？

又例如：以現時物業租務的租金，每 12 個月計算，好多已超過 5 萬元澳門幣，因此「澳門幣 5 萬元的案件」適用簡易訴訟程序的情況已甚少出現。但按照《民事訴訟法典》第九百三十四條，業主因案件可以提起平常上訴，此時業主卻必須委託律師處理，故存在聘請律師費用高昂的問題，同時聘請律師的費用，好可能要比追回的租金還要高。而這些平常上訴的案件即使業主勝訴，租客按訴訟程序亦可以提出上訴，使到官司需要進行下一個訴訟程序。因此，雙方當事人都可以就案件提出上訴的情況下，好可能案件一打就是 3,5,7 年的時間。

對此，專家學者就建議，不論甚麼樣的訴訟程序，當以欠租金為理由提起勒遷訴訟程序，而只要業主在一審獲判勝訴之後，就可以執行法院的判決，以便在短期內，使業主能取回物業。同時亦需要對現行《民事訴訟法典》的相關法律法規進行修訂。例如：可以在欠租金為理由的勒遷之訴訟過程中，取消租客的上訴權利，使其不能再提出上訴，令一系列的訴訟程序因此而減少，讓訴訟程序得以便捷進行。

有鑒於此，本人提出口頭質詢如下：

1. 有專家學者建議，不論甚麼樣的訴訟程序，當以欠租金為理由提起勒遷訴訟程序，而只要業主在一審獲判勝訴之後，就可以執行法院的判決，以便在短期內，使業主能取回物業。同時亦需要對現行《民事訴訟法典》的相關法律法規進行修訂。例如：可以在欠租金為理由的勒遷之訴訟過程中，取消租客的上訴權利，使其不能再提出上訴，令一系列的訴訟程序因此而減少，讓訴訟程序得以便捷進行。請問當局對此有何回應？
2. 有市民叫我問一聲行政當局，當欠租金的案件進入簡易訴訟程序，到業主被判勝訴的時候，卻發現租客已離開物業，並將物業鎖死門窗，物業內有物品存放，此刻業主即使被判勝訴，卻不能隨意破門取回物業，這叫業主如何是

麥瑞權 立法議員辦事處

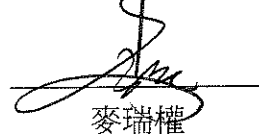
鄭安庭

Escritório do Deputado à Assembleia Legislativa

MAK SOI KUN ZHENG AN TING

好？而簡易訴訟程序又是否達到應有訴訟效益呢？

澳門立法會議員



麥瑞權

2016年6月7日

北區辦事處：澳門黑沙環勞動節街198號廣福祥商場R/C+SLD

Endereço : Em Macau, Rua 1º de Maio N.º S198 Jardim Kong Fok Cheong R/C+SL D

電話：(853) 2852-9561 傳真：(853) 2852-8439 電郵：legimak@macau.ctm.net

氹仔辦事處：氹仔佛山街142號金利達地下N座

Endereço : NA TAIPA, RUA DE FAT SAN No 142, KINGLIGHT GARDEN RES-DO-CHAO N

電話：(853) 2886 0010 傳真：(853) 2886 0016 電郵：atz.al.macau@gmail.com