

## 書面質詢

謝誓宏議員

### 打擊不法房屋中介，保護學生租房正當權益

澳門高校因其地理、政治的獨特性，備受內地、葡語系國家和世界其他地區的學生喜愛，加之澳門是著名的世界級休閒旅遊城市，本當建設一個友好型城市，以吸引世界各地學生來升學。

我們辦事處最近接獲越來越多澳門學生求助，他們指出，於畢業季結束澳門的求學之旅，在一個本該意氣風發準備進入社會創造個人價值的美好願景特別時刻，反而先遭到社會“毒打”，在處理澳門退租手續時，遭房屋中介冷處理、“玩失蹤”、或因種種藉口刻意拖欠不返還租房按金等無理對待。

學生遠道而來獨立求學，相對而言更加缺乏社會閱歷，對非其成長屬地的相關法律法規更是一知半解。學生在委託房屋中介租房時，因對房屋租賃的法律流程與細節認知不足，房屋中介也沒有按照法定租房程式完成相關手續，例如沒有簽訂中介委託合同、缺少筆跡確認、甚至沒有給學生租房合同……部分房屋中介認為外地學生群體怕惹事、圖省事，而草草隨意對待該批學生的業務，導致爭議不斷，甚至引致金錢損失。學生固然缺少社會經驗，需要在社會歷練中吸取教訓，但這並非是房屋中介利用法律灰色地帶損害學生群體正當權益的藉口，不能因為學生勢單力薄，就矇騙、甚至損害學生的正當基本利益。

每年畢業季都會出現學生租房出現爭議的情況，我們辦事處接獲的求助個案僅為冰山一角，相信仍有許多學生因為畢業，或簽證到期必須離開澳門而無奈選擇放棄爭取自己的合理利益，現時澳門房屋租賃爭議的處理程式繁雜，爭議發生時，若無法協商則只能“訴諸公堂”，冗長的流程特別令非本地學生根本無法有效處理爭議。例如，有求助者在畢業後返回家鄉，卻因中介刻意拖欠租房按金令到該求助者花重金購買機票返回澳門，並在澳門停留數十日，只為解決不退按金一事。此外，據求助者反饋，各大中介會前往某些公立高校開展的校外住宿諮詢展，大學相關部門若不對參展的中介機構加以甄別，只會引致更多潛在的爭議，導致學生損失錢財的案件不斷發生。

我們辦事處還收到求助者的資訊，他們指出，許多房屋中介通過學生社交群組截獲一手學生客源，但正如同澳門某公立高校早前出現被解僱保安仍利用學生社交群組換匯詐騙的個案一樣，缺少學校代表監管的社交群組容易發生詐騙、更易滋生法律漏洞或灰色地帶。因此學校的有關部門，例如學生事務處，更應該聯合學生會等學生組織，主動瞭解學生在各個社交群組的動態或求助，及時瞭解學生獲取澳門各方面資訊的可靠性，主動提供更多正規資訊，從根源防止權益受損的個案發生，改善澳門高校甚至整個城市的對外形象和聲譽。

**基於此，本人向政府提出如下質詢，並要求適時給予清楚、準確、連貫和完整的回覆：**

1、特區政府有何快速投訴、反饋等專門處理學生租房爭議的管道或機制，有何實質性的措施打擊上述提到的不法中介損害學生正當權益、並且年年都重複發生的違規行為；以及如何加強對房屋中介的監管，例如聯合學校設立中介“黑名單”警示制度？

2、針對學生群體在澳門房屋租賃市場年年“中招”，特區政府會否考慮要求學校加強這方面的宣傳教育，就像加強學生在逗留簽證方面的法律教育一樣，加強房屋租賃的宣傳教育，並提供更多正規的租賃管道；以及有何幫助措施幫助學生等弱勢群體討回應得的權益，例如追回其應得的房屋租賃按金，避免遭到不合理對待？

3、上述提到的問題年年都會重複發生，受害學生也會在社交群組之間相互交流，特區政府如何從學校層面幫助學生積極爭取正當權益，例如要求公立學校有關部門積極主動協助受害學生進行必要且合理的追討行動，以及要求公立大學有關部門加強對學生遭遇不公平對待情況的瞭解與掌控，並避免學生孤立無援、上當受騙，引發財產損失，進而損害澳門的城市形象？