



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

理由陳述

修改《民事訴訟法典》的勒遷之訴制度

(法案)

“租霸”問題一直深受社會關注，由於有個別承租人為了逃避繳付租金而採取不合作態度、甚至刻意迴避與出租人的聯絡，導致出租人難以收回拖欠的租金，同時，由於現行勒遷之訴的程序步驟需時，亦導致出租人無法於合理時間內收回出租單位，故有必要針對現行勒遷之訴進行檢討，透過引入新的程序步驟，使之較現行在宣告階段按通常或簡易訴訟程序進行的勒遷之訴更具效率和更為便捷。

為此，澳門特別行政區政府經參考葡萄牙的勒遷制度，以及結合澳門的實際情況及業界諮詢所收集的意見及建議後，制定了《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》法案。

法案主要內容包括：

一、新程序步驟的勒遷之訴的適用前提

為專門解決長期拖欠租金的情況，建議增加程序步驟更為簡化的勒遷之訴，以適用於同時符合以下要件的情況：

- 1) 僅以任一期租金支付處於遲延達五個月作為依據；
- 2) 以存入獲准在澳門特別行政區經營的信用機構的帳戶作為支付租金的方式；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 3) 出租人就任一期租金支付處於遲延達五個月的情況向承租人作出書面通知。

二、簡化傳喚制度

為提升傳喚效率，建議明確規定司法人員在無須法官事先批示下，首先以不動產租賃合同上所載的承租人聯絡地址向被告作出郵遞傳喚，如無該地址，則寄往租賃房地產的地址作出傳喚。如經上述方式均未能成功傳喚被告，則在無須採取《民事訴訟法典》第一百九十條的措施下立即進行公示傳喚。

三、無須強制委託律師

考慮到新引入的勒遷之訴程序較為簡單，尤其因事實及證據較為清晰，未必需要進行審判聽證，以及原告在提交起訴狀時，須附同證明欠繳租金的交易記錄文件，所需提供的證據文件較為簡單，因而在事實認定方面並不複雜，而且在新程序中不受理反訴，不牽涉複雜的法律問題，故建議參考現行非訟事件程序和不涉及法律問題的財產清冊程序等，在第一審程序中一律無須強制委託律師。

四、反訴的不可受理性

為提升程序的效率，建議在新引入的勒遷之訴的程序中一律不受理反訴。如被告有意請求實現其就改善物所具有的權利或獲得賠償的權利，可透過獨立訴訟提起請求，又或在勒遷之訴中透過永久抗辯作出防禦。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

五、簡化審判聽證及判決的程序

為減省審判聽證工作，建議於提交訴辯書狀的階段結束後，只要卷宗已具備充分資料，法官除可立即審理其有權審理的延訴抗辯或無效的情況外，亦可立即審理案件的實體問題，無須進行聽證。如須進行審判聽證，建議減少審判聽證的時間，以及減少各方當事人可提供的證人數目，而且不得因證人不到場而押後或中止聽證。

六、判決的性質及效力

為加快執行勒遷程序，建議明確規定法官所作判決已具備入屋許可及勒遷命令狀的性質，在經過法官於判決中指定的期間後，如被告仍未遷出租賃房地產，原告可要求按照法案所定程序執行勒遷。此外，就勒遷的判決向中級法院提起的平常上訴僅具移審效力。

七、修改《民法典》有關不動產租賃的按金制度

為減省訴訟程序及有效配置司法資源，建議修改《民法典》第九百九十四條的規定，如合同無明確約定，則按金應視為旨在擔保不動產租賃合同法律關係中可能出現的所有債務的履行，包括履行繳付租金的債務。