



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第一常設委員會

第 8/VII/2024 號意見書

事由：《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》法案

一、引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二四年四月二十六日向立法會提交了《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c)項的規定，透過二零二四年五月六日作出的第 693/VII/2024 號批示，接納了該法案。

2. 在二零二四年五月二十一日舉行的全體會議上，法案經政府代表引介及全體會議一般性討論和表決後獲得通過。立法會主席透過第 777/VII/2024 號批示，將法案派發本委員會進行細則性審議並要求委員會於二零二四年七月二十二日前完成審議工作及提交意見書。基於審議法案的需要，經委員會申請，立法會主席批准將審議期間延長至二零二四年十二月十日。

3. 委員會於二零二四年六月五日、七月九日、八月十三日及十月八日舉行會議，對法案進行了分析；行政法務司司長張永春、法務局局長梁穎妍等多名政府官員列席了委員會在七月九日及八月十三日的會議，回答委員會提出的問題並作出相應解釋和說明。

4. 委員會在審議法案期間，還曾根據第 31/91/M 號法令核准的《律師通則》第三十條第三款的規定，聽取律師公會就法案的意見；

李
la
- au
Cla
ju
w
CS
M
Ma



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

律師公會為此作出書面回覆。委員會將相關意見轉達給提案人，並就相關意見的內容與政府代表進行了相應的討論。

5. 立法會顧問團 G 工作小組協助委員會進行審議，期間曾與政府代表舉行技術工作會議，進行技術溝通，以便從法律技術層面對法案加以完善。

6. 在雙方密切合作的基礎上，政府於二零二四年十月七日提交了法案修改文本，即法案最後文本，委員會認為，相對於法案的最初文本，最後文本在內容和技術方面均有所改善。

7. 經對法案條文進行討論並對法案所建議的立法取向及解決方案作出審議後，委員會現根據《立法會議事規則》第一百二十條的規定製作本意見書。

8. 本意見書對法案各條文的引述，將以法案最後文本為基礎，在有需要時也會提及法案最初文本。

二、引介

9. 法案理由陳述指出，“‘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。”

As
la
ch
Cla
jpr
u
cs
T
Ma



10. 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。”

11. 根據法案理由陳述，法案內容主要包括：

“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；
- 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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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。

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

李
ca
du
Ola
ju
u
CS
T
Ma



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。”

三、審議

(一) 立法的背景

12. 在現實社會生活層面，不動產租賃爭議有多種原因和表現形式，但最令業主困擾的是租客惡意拖欠租金或者在合同終止後拒不搬離，有的甚至毀壞單位及其設施的情況。這不僅令業主蒙受租金損失，還需要承擔清理和維修單位等額外開支。此類租客被俗稱為“租霸”。“租霸”問題不僅困擾業主，也影響租務市場的正常運作。

13. 從現行法律制度來看，《民法典》第二卷（債法）第二編第三章對租賃關係作了規定，其中也包括對不動產租賃關係的規定。根據《民法典》第一千零一十七條的規定，“出租人以承租人不履行義務為依據解除合時，解除須由法院命令作出”¹。《民事訴訟法典》第五卷第七編就不動產租賃的勒遷程序也有專門的規定。但是，出租人在訴諸法院，通過勒遷之訴程序解決“租霸”問題時，需要面對訴訟時間長，法律費用高，而且期間也無法收回單位進行正常出

¹ 《民法典》第一千零一十七條（不履行）

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合同。

二、出租人以承租人不履行義務為依據解除合時，解除須由法院命令作出；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。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by 'ca', 'Cle', 'ju', 'CS', 'ST', and 'Ma'.



租等問題，由此遭受金錢、時間和精神上的多重損失。

14. 正因為如此，社會各界非常關注“租霸”問題，期待從法律層面尋求解決之道。此次立法是提案人對現行勒遷之訴制度進行檢討，回應社會訴求的一種努力，即“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。”

15. 立法會全體會議在一般性審議階段全票通過法案，委員會也贊同法案的立法原則和方向，同時，也就法案的內容和具體制度與政府代表進行了深入的討論。

(二) 法案規範範圍和思路問題

16. 法案的核心內容是增加程序步驟更為簡化的勒遷之訴，其針對的主要是以遲延支付租金滿五個月（法案修改文本已改為三個月）為依據的勒遷之訴。委員會在總體上贊同簡化勒遷程序步驟的方向，同時也注意到，以遲延支付租金為依據的勒遷之訴，僅屬於《民法典》第一千零三十四條規定的由出租人解除合同的其中一種情況，而該條還規定了出租人可通過勒遷之訴解除合同的²其他多種情形²，

²參見《民法典》第一千零三十四條（由出租人作出之解除）

出租人僅在承租人處於下列任一情況下方可解除合同：

- a) 未在適當之時間及地點支付租金，亦未作出可解除債務之提存，但不影響第一千零一十九條規定之適用；
- b) 將所租賃之房地產用於或同意他人將之用於非原定目的上，或將之用於非原定之經營項目上；
- c) 將有關房地產重複或經常用於不法事情上；
- d) 未經出租人書面同意而在房屋進行實質更改其外部結構或內部間隔之工程，或未經出租人同意而作出任何導致房屋遭受相當毀損之行為，且有關毀損不能按第九百八十七條或第一千零二十五條第一款之規定而被視為合理者；

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'A', 'Ca', 'Ch', 'W', 'CS', 'M', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

這些也都是導致爭議並需要通過勒遷之訴解決的問題。因此，委員會曾關注法案所定的適用範圍是否過窄，是否需要一併考慮其他情況的勒遷之訴（如不法使用單位或損害房屋結構的勒遷等）；提案人是否在整體上檢討過《民法典》關於不動產租賃的規定以及《民事訴訟法典》中勒遷之訴制度，以便達到在整體上簡化程序步驟、提高訴訟效率的目的等問題。

17. 提案人表示，本次修法的主要目的是解決社會上一直關注的長期拖欠租金的“租霸”的問題，透過增加較簡便的勒遷之訴程序，專門解決長時間拖欠租金及無法及時收回出租單位的情況。在平衡各種修法方案的適宜性後，認為先透過法案解決現時較為突出的“租霸”問題更為合適。基於這一思路，法案在未改變既有的勒遷之訴制度的情況下，增加較簡便的勒遷之訴程序，專門針對長時間拖欠租金以致業主無法及時收回出租單位的情況。至於涉及民事關係的其他法律規定的檢討方面，由於牽涉面廣，特區政府會持續聽取社會意見進行修法方面的研究。

- e) 房屋之租賃非以提供住宿為目的時，向超過三名第一千零四十一條第四款所指之人提供住宿，但另有訂定者除外；
- f) 將所租賃之房屋全部或部分轉租或借出，或將其合同地位讓與，而此等行為屬不法行為，或因方式之欠缺而屬非有效之行為，或屬於對出租人不產生效力之行為者，但第一千零二十條所規定之情況除外；
- g) 向次承租人收取之租金超過第一千零一十條之規定所指之數額；
- h) 承租人占用房地產係取決於向房地產之所有人或出租人提供為法律所容許之個人服務時，承租人停止提供該服務；
- i) 如屬以經營商業企業或從事自由職業為目的之不動產租賃，連續關閉房屋超過一年者，但因不可抗力或承租人被迫離開而導致關閉，且情況持續不超過兩年者，又或出租人於訂立合同之時或之後給予同意者除外；
- j) 如屬農用不動產租賃，破壞有關土地之生產能力，未良好保存土地或對存於其上之非屬合同標的之物造成嚴重損失者。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including symbols like 'J/F', 'ca', 'up', 'Ola', 'j/c', 'u', 'CS', 'F', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

18. 此外，法案理由陳述表明，政府在草擬法案過程中曾參考了葡萄牙的勒遷制度。提案人向委員會介紹，法案的一些規定參考了葡萄牙二月二十七日第 6/2006 號法律《新都市不動產租賃制度》關於特別勒遷程序在司法階段中的部分內容，包括規定進行審判聽證的期間，證人數目限制、上訴效力、判決具備入屋許可的性質、租賃物內關於承租人動產的處理等。

(三) 適用新的勒遷程序的前提條件問題

19. 在法案最初文本中，《民事訴訟法典》第九百三十條第四款規定了適用新的勒遷程序的三項條件，包括：

- “a) 僅以任一期租金支付處於遲延達五個月作為依據；
- b) 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；
- c) 出租人就 a 項所指情況向承租人作出書面通知。”

20. 法案增加程序步驟更為簡化的勒遷之訴，其針對的主要是以遲延支付租金滿五個月為依據的勒遷之訴。委員會對這些條件進行了討論。首先是關於遲延支付租金“五個月”的問題。提案人解釋，由於立法原意是處理長期拖欠租金問題，而並非針對例如一時周轉不靈等特殊原因未能及時交付租金的情況，考慮到欠租達五個月已基本上能體現其拖欠租金意圖，所以法案最初文本將欠租五個月作為適用新程序的要件。委員會認為，法案規定的“五個月”的時間過長，因為根據政府的介紹，新的勒遷程序在理想的情況下也需時約六個月，兩者相加長達一年左右，會對業主造成較大的困擾；既

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the name 'Ma' at the bottom.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

然立法目的是加快勒遷程序，因此建議考慮縮短相應的期限。

21. 此外，法案最初文本第四條擬修改《民法典》第九百九十四條關於預付租金的規定，即增加第三款：“如無明確約定，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。”這一修改將意味著按金可用於抵償欠付的租金，但由於對如何動用以及何時動用按金並無清晰的規定，可導致對如何計算欠租“五個月”產生不同的理解，也從而對是否滿足適用本法規定的勒遷程序的條件產生爭議。不僅如此，法案擬引入的修改還會改變對“按金”性質和用途的通常理解，因而可能衍生實務操作層面的其他問題。譬如，按照通常理解，在租賃合同存續期內，合同雙方不會以按金來抵銷租金；在合同終止時，承租人完好交還單位及其設施時方可要求退回按金，否則，按金會用於對單位及設施的損害賠償，乃至用於結清租客拖欠的管理費等費用。如果按金可用於抵償租金，則可能產生抵償租金後是否需要再補足，以及將來合同終止時如何對單位及設施作出損害賠償等問題。因此，委員會也建議慎重考慮擬引入修改的必要性。

22. 提案人在聽取委員會的意見，並參考葡萄牙相關立法經驗的基礎上，將適用本法案所定勒遷程序的要件，由欠租“五個月”，改為“三個月”。同時，為了避免在計算欠租月份時產生爭議，也避免因規定可用按金抵償租金可能衍生的實務操作問題，法案最後文本也刪除修改《民法典》第九百九十四條的內容，維持現行法律規定，即不會規定用按金抵償租金。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like '李', 'A', 'C', 'T', and 'M'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

23. 在適用新的勒遷程序的前提條件方面，法案修改文本除了將 a)項中的欠租金月數由五個月改為三個月外，還增加了關於訴訟請求方面的要求，修改後的內容為“僅以任一期租金支付處於遲延滿三個月作為勒遷請求的依據，且倘有一併提出的其他請求不超過第九百三十七條-A 第三款規定的範圍”。這一修改清晰表明，如果原告提出的訴訟請求超過上述範圍，譬如一併提出關於單位或財產的損害賠償請求，即使符合遲延滿三個月的條件，也不適用本法案規定的新的勒遷程序，而是適用第九百三十條第二款規定，按照簡易訴訟程序的步驟進行。

24. 委員會也關注第九百三十條第四款 c)項規定的出租人就遲延支付租金的情況向承租人作出“書面通知”的問題。委員會請提案人介紹關於“書面通知”的內容、方式和效力的構思。

25. 提案人解釋，這一規定的目的主要是希望對承租人起到提醒的作用，至於對通知方式的要求則比較靈活。為配合現實情況且便於實務操作，可採用多種書面通知方式，不一定是掛號信，也可以透過一般書信、電子郵件或其他即時通訊應用程式等方式作出通知，而且一經作出書面通知，即視為符合要求。因應 a)項內容的修改，並且為了清晰體現上述立法意圖，提案人還建議將 c)項修改為“出租人已向承租人作出書面通知，指出其已遲延支付任一期租金滿三個月，作出後通知視為完成”。

(四) 在新的勒遷程序中原告請求賠償的問題

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'Ma' and 'CS'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A', 'la', 'ca', 'Ma', and others.

26. 在法案最初文本中，第九百三十七條-A（起訴狀）第三款規定，原告在提出勒遷請求時，“可一併提出判處被告支付租金的請求”。這意味著，按照最初文本的思路，即僅規定原告可請求判處被告支付欠付的租金，當涉及賠償事宜時，原告要麼放棄，要麼只能另行提起訴訟程序，無法達到訴訟請求合併帶來的好處。另一方面，即使被告敗訴，屆時也僅須支付拖欠的租金。顯然，最初文本的規定，既無法對原告為此所遭受的金錢損失和所付出精力作出彌補，也不足以對被告的違法和違約行為起到應有的懲戒和阻嚇作用。實際上，在全體會議對法案進行一般性審議的過程中，已經有議員提出類似的問題。為此，委員會建議提案人考慮增加原告提出損害賠償方面的內容，即增加相應的賠償機制，以便有效預防及遏止“租霸”現象，維護出租人的正當利益。

27. 提案人解釋，法案最初的思路是希望有針對性地處理長期欠租及使出租人及時收回出租單位，由此可以在訴因及證據方式相對簡單明確的情況下，適當簡化程序步驟以達致快速審理的效果。如果允許在程序中一併提出賠償請求，尤其是涉及《民法典》第一千零二十六條所指的租賃物毀損而產生的損害賠償，當中出租人須陳述的訴因及相關證明比欠繳租金更為複雜，或會不利於程序快捷進行，因此，最初僅規定“原告在提出勒遷請求時，可一併提出判處被告支付租金的請求”，而未規定可提出支付損害賠償的請求。

28. 然而，在聽取委員會的意見後，提案人經研究決定，在第九百三十七條-A 第三款最初內容的基礎上，增加了原告可一併提出判



處被告支付“《民法典》第九百九十六條所規定的損害賠償”的請求的內容。這種損害賠償只涉及遲延支付租金的法定賠償，不涉及租賃物及相關財產損害賠償計算的複雜問題³。由此一方面可以實現訴訟快捷與經濟，另一方面也可以加強阻嚇力，並增加對出租人的保障。對此，委員會表示贊同。

(五)《民法典》中關於承租人欠租的賠償問題

29. 對於在新的勒遷程序中原告提出損害賠償問題的討論，直接引發了對《民法典》第九百九十六條（承租人的遲延）的規定的檢討和修改。該條現行的內容是：

“一、如承租人處於遲延，則出租人除有權要求給付拖欠之租金外，亦有權要求給付相當於該金額之一半之損害賠償，但合同因欠繳租金而已被解除者除外；如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍。

二、如承租人自其處於遲延時起計八日內終止其遲延狀況，則收取損害賠償或解除合同之權利即告終止。

三、……

四、……

五、……”

顯然，根據《民法典》第九百九十六條第一款的規定，當承租人遲延支付租金時，出租人在解除合同與損害賠償之間只能二選其一：

³關於遲延支付租金的法定賠償，根據所欠付租金時間的長短，以所欠付的租金的一半或一倍來計算，其計算簡單明了，不會像其他財產損害賠償的計算那樣複雜。法案新引入的內容直接涉及對《民法典》第九百九十六條的內容的修改，將在以下部分說明。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like 'A', 'a', 'ju', 'Cle', 'ju', 'w', 'cs', 'T', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

要麼收取賠償維持合同，要麼解除合同放棄賠償，不能兼得。

30. 因應此次立法中對原告提出損害賠償請求問題的討論，提案人在經研究後，決定對《民法典》第九百九十六條（承租人的遲延）的規定作出如下修改：

“一、如承租人處於遲延，則出租人除有權要求給付拖欠的租金外，亦有權要求給付相當於該金額一半的損害賠償；如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍。

二、如動產租賃合同已因欠繳租金而被解除，又或任一期不動產租金的支付處於遲延未滿三個月，且在此期間內不動產租賃合同已因欠繳租金而被解除者，則不適用上款的規定。

三、〔原第二款〕

四、〔原第三款〕

五、〔原第四款〕

六、〔原第五款〕”

上述修改對動產租賃合同與不動產租賃合同中承租人遲延支付租金的賠償制度作出區別規定。對於動產租賃合同中承租人遲延，維持現行的賠償制度，即只能在賠償與解除合同中二選其一；對於不動產租賃合同中承租人遲延，修改為在一般情況下，出租人在解除合同時，也有權要求作出法定的損害賠償；如果遲延支付租金未滿三個月且在此期間內合同因欠租而被解除，則不適用上述賠償制度。

上述修改加強了對不動產租賃合同中承租人的約束和對出租人

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



的保障。需要指出的是，由於這是對實體法規定的修改，其適用範圍將不限於本法案所規定的特別勒遷程序中的賠償請求，也適用於其他情況下的勒遷之訴中的賠償問題。

31. 鑒於對《民法典》第九百九十六條關於承租人遲延支付租金賠償制度的修改，提案人同時建議對《民法典》第一千零一十九條（租金的欠付）的制度作出修改。該條現行的內容為：

“在為行使因欠付租金而產生之解除合同權而提起之訴訟中，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”。

— 該條的規定體現了對承租人利益的保護以及對出租人解除權的限制。因應本法案對《民法典》第九百九十六條的修改，提案人也建議在第一千零一十九條現有規定的基礎上，增加一款，內容為：

“二、上款的規定不適用於任一期不動產租金的支付處於遲延滿三個月的情況，但不影響出租人收取所欠租金及第九百九十六條所指的損害賠償金額並放棄解除合同權。”

由此使得新修改的《民法典》的不同條文之間協調一致，也使得不動產出租人的解除權與賠償權得到落實。對此，委員會表示贊同。

（六）關於反訴的問題

32. 法案在新增的《民事訴訟法典》第九百三十七條-C（答辯）

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第三款中規定，“在本訴訟程序中不受理反訴”。委員會注意到，這一規定固然可簡化程序，提升訴訟效率，但也可能在形式上造成雙方訴訟地位不平等，並且可能導致被告需要另行提起訴訟，解決基於同一租賃法律關係產生的爭議和請求，從而失去訴訟合併帶來的好處，包括由同一法官審理以便統一考慮案件的請求、促使裁判一致、節省司法資源等。為此，委員會請提案人解釋立法構思及相關的影響。

33. 提案人回應，繳付租金的義務是對應承租人使用出租單位的權利，除非承租人難以使用相關單位，否則不影響承租人須支付租金。對於進行維修工程，一般應由出租人進行，但面對迫切的情況，如出租人不進行工程，承租人亦可自行維修並要求償還開支。根據《民法典》第九百九十一條及第九百九十二條規定，承租人可在租金內扣除緊急工程費用，但每次扣除額不可超過租金的 70%，直至全部償還為止，換言之，承租人不得以此作為完全欠租的理由，否則仍可導致被勒遷。

提案人還解釋，在現行制度中，承租人可提出實現改善物權利（例如要求償還維修工程的開支）或獲得賠償的權利的反訴，考慮到現時如被告提出反訴的利益值超過澳門元 10 萬元（本法案第一條修改《民事訴訟法典》第九百三十條第三款規定為 25 萬元），勒遷之訴其後應按照通常訴訟程序的步驟繼續審理，會使程序步驟大幅增加，難以快速進行訴訟程序。這是因為，通常訴訟程序的步驟與本法案建議的程序步驟要求不同，按照現行《民事訴訟法典》規定

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'ca', 'Cler', 'for', 'w', 'CS', 'Y', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的通常訴訟程序的步驟，計算相關步驟的法定期間、調查證據及庭審排期一般所需的時間，相比法案引入的程序延長一年至一年半不等，如果案件複雜更有可能進一步延長有關時間，其次，即使反訴利益值未達限額而沒有增加程序步驟，亦將基於反訴事宜的複雜性而延長法官審理所需的時間。

考慮到法案的立法目的是希望有針對性地處理欠租及使出租人及時收回出租單位，在訴因及證據方式相對明確下，可適當簡化程序步驟以達致快速審理的效果。因此，為着程序的快捷性及降低其複雜性，建議本法案新設的勒遷之訴一律不受理反訴。

提案人表示，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，仍可透過獨立訴訟提起有關請求，又或在勒遷之訴中透過永久抗辯作出防禦，故並無損對其權利的保障。

(七) 關於資料查閱機制的問題

34. 正如理由陳述所指出的，“租霸”問題一直深受社會關注，而此次立法在很大程度上也是對解決這一問題呼聲的回應。委員會在關注新的勒遷程序制度內容的同時，也與提案人共同探討了如何有效預防出現“租霸”，尤其考慮是否具條件在特定情況下（例如被提起勒遷之訴且最終敗訴的租客，不自願履行勒遷之訴判決的情況），建立資料查閱渠道，以便更好地保障出租人權益的問題。

35. 由於建立資料查閱機制涉及承租人資料的處理和保護問題，因此，委員會與提案人都認為需要特別慎重，尤其是符合比例原則，

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

並確保被查閱者與查閱者之間利益的平衡。根據這一原則，提案人經過研究，並參考了經第 3/2022 號法律修改的第 3/2010 號法律（禁止非法提供住宿）第十五條的規定⁴，建議在法案中增加第九百三十七條-L（查閱資料），引入資料查閱機制，其內容為：

“一、在本節所規定的勒遷之訴中，如出現下列任一情況，須將承租人的資料列入查閱資料內：

a) 在判處承租人支付一定金額的判決轉為確定後十日內，承租人無向辦事處提交債務已消滅的證明；

b) 未於第九百三十七條-II 第一款所定的期間內遷出房地產，而被執行勒遷。

二、為適用上款的規定，辦事處應向房屋局通知出租人及承租人的身份資料、被判處的金額或已被執行勒遷、卷宗編號及判決轉為確定的日期，以便該局在遵守第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定下，讓房地產中介人在從事中介業務時查閱擬訂立合同的承租人是否已被列入查閱資料內。

三、如出現下列任一情況，房屋局不再將相關承租人的資料列

⁴經第 3/2022 號法律修改的第 3/2010 號法律（禁止非法提供住宿）第十五條（處罰決定）規定：

一、在按第十條第一款作出的行政處罰決定的批示上，除科處罰款外，旅遊局局長須同時命令違法者立即終止在有關樓宇或獨立單位內非法提供住宿。

二、旅遊局須將上款所指的行政處罰決定通知違法者及有關樓宇或獨立單位的所有權人；屬累犯的情況，亦須通知房屋局，以便該局在遵守第 8/2005 號法律的規定下，讓房地產中介人查閱該違法者的身份資料。

三、如上款所指累犯於接獲處罰通知之日起五年內未有再因違反第十條第一款的規定而被處罰，可向旅遊局作出申請，以便旅遊局局長批准申請後，通知房屋局不再讓房地產中介人查閱其身份資料。

四、如違法者屬按照有關投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留的規定而獲准臨時居留者，按第十條作出的行政處罰決定須通知澳門貿易投資促進局。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like '李', 'Ca', 'J', 'Cla', 'ju', 'u', 'CS', 'H', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

入查閱資料內：

- a) 承租人向房屋局提交債務已消滅的證明；
- b) 辦事處通知房屋局相關債務已在支付一定金額的執行之訴中獲完全支付；
- c) 由列入查閱資料之日起已滿五年。”

36. 根據法案新增的規定，被查閱資料的主體限於不按要求積極履行有關判決的被執行人（承租人）；可查閱的資料並非完全公開或公示，而只限於特定主體（即房地產中介人）在履行職務時查閱⁵。新增的制度既可以對曾拖欠租金且不積極履行法院判決的承租人起到警示和懲戒作用，也可對未來的出租人起到保障作用。同時，法案規定了取消查閱的機制，不至於對被查閱者的利益或信譽形成長久性的損害，符合比例原則。因此，委員會對這一制度表示贊同。

（八）勒遷之訴與“非法旅館”查封令的關係問題

37. 在現實社會生活中，會發生承租人將租賃單位用於非法提供住宿目的，即所謂的開設“非法旅館”，同時也遲延支付租金的現象。對此，出租人可能提起勒遷之訴，而旅遊局局長可依據第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》的規定對有關單位施加封印和斷水斷電措施。在此情況下，可能產生法官按法案的規定作出勒遷裁判，而旅遊局對有關單位施加封印的重疊的問題。委員會向提案人了解

⁵第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第二十四條規定房地產中介人及其全體僱員，包括行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員，以及房地產經紀，須就從事業務時直接或間接所知悉的事實、資訊及個人資料遵守保密義務。而且在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務。保密義務僅在司法當局行使職權或具房地產中介範疇的主管實體執行監察職務時而中止。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a vertical list of initials: Ca, cap, Ma, pr, w, Cs, T, Ma.



對此問題的取態和實踐中的做法。

38. 提案人回應，為着提起本法案所規定的程序，僅是以長時間欠租作為解除合同的依據，與非法提供住宿沒有關係。勒遷之訴作為一項民事訴訟，與旅遊局局長就非法提供住宿作出的行政決定並無直接關係。因此，即使法官在該程序中作出了勒遷判決，亦不會影響相關施加封印或中斷水電供應的臨時措施的效力，而該等臨時措施的效力適用第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》及相關制度。

至於在實踐操作層面，為執行法院勒遷之訴的判決，如果法院司法人員到達現場執行勒遷時發現單位已被旅遊局施加封印，實務上，法院方面會與旅遊局聯絡，以便旅遊局人員打開封印讓司法人員完成執行勒遷的步驟，其後旅遊局人員將重新施加封印，出租人仍需要等待施加封印的臨時措施依照法律規定失效或廢止後才可以使用單位。

（九）勒遷之訴與仲裁的關係問題

39. 由於法案所規定的新的勒遷程序在本質上涉及解決不動產租賃爭議的問題，因此，委員會也關注在解決不動產租賃爭議中訴訟與仲裁方式的運用情況。

首先，本澳通過第 19/2019 號法律《仲裁法》，其中一個重要目的是推動用仲裁方式解決民商事爭議；第 13/2017 號法律《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》第三條，倡導設立不動產租賃爭議仲裁中心；經第 24/2020 號法律修改的《印花稅規章》第二十七條第三

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'F', 'G', 'J', 'A', 'P', 'W', 'C', 'T', and 'M'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

款規定：“結算不動產租賃印花稅時，如有書面依據證明不動產租賃合同的當事人以仲裁協議協定由依法設於澳門特別行政區的仲裁機構解決在合同有效期內因不動產租賃引起的所有爭議，則應繳納的稅款減半”。這些規定都體現了立法者倡導通過仲裁解決不動產租賃爭議的意圖。

其次，《民法典》第一千零三十四條列舉了出租人可以承租人違約或違法為由解除不動產租賃合同的情況（如承租人欠租、未經同意轉租、將不動產用於非合同原定目的或者非法用途等），而第一千零一十七條則規定，解除租賃合同，須由法院命令作出（勒遷之訴），這些規定意味著在相當程度上排除了仲裁方式的運用。

因此，委員會請提案人解釋在不動產租賃爭議解決方式事宜上的總體政策取捨或構思，具體而言是如何處理訴訟與仲裁關係的問題。現行法律鼓勵和倡導透過仲裁方式解決不動產租賃爭議，其成效如何？提案人是否對其成效作出評估分析和檢討？同時，也請提案人提供過往透過仲裁處理不動產租賃爭議特別是涉及租金問題方面的數據，以及利害關係人自提出仲裁申請到完成仲裁程序所需時間的資料。

40. 提案人對委員會關注的問題作出了回覆：根據第 19/2019 號法律《仲裁法》第四條規定“本法律的規定不影響其他禁止某些爭議提交仲裁、適用特別法的規定方可提交仲裁或須將爭議提交必要仲裁的法規的適用”，而根據《民法典》第一千零一十七條第二款前半部分規定“出租人以承租人不履行義務為依據解除合同時，解

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like '李', 'ca', 'up', 'Ch', 'ju', 'w', 'cs', 'T', and 'Ma'.



除須由法院命令作出”，換言之，涉及解除不動產租賃合同的爭議時，只能透過法院的勒遷之訴處理，而不能交予仲裁庭作出決定。對於其他不動產租賃爭議，如已訂立仲裁協議，應透過仲裁程序處理。

根據經第 24/2020 號法律修改的《印花稅規章》第二十七條第三款規定，如當事人在不動產租賃合同以仲裁協議協定由仲裁機構解決因不動產租賃引起的所有爭議，可減免一半印花稅。

在有關法律生效後，已有相當一部分不動產租賃合同因訂定了仲裁協議而獲減免印花稅，由二零二二年度 55% 的合同有相關條款，上升至二零二三年的 60%，可見在一定程度上推動了仲裁的使用及普及。相信隨著上述法律及仲裁的持續推廣，會有更多市民接受仲裁這個訴訟以外解決爭議的方式。

另外，按照澳門世界貿易中心仲裁中心及澳門律師公會仲裁中心提供的資料，上述法律生效至今，澳門世界貿易中心仲裁中心接獲不動產租賃爭議仲裁的立案數量為 30 宗，審結個案平均需時約 11 個月。澳門律師公會仲裁中心立案數量為 4 宗，審結個案需時約 8 個月。

四、細則性審議

41. 在以上概括性審議的基礎上，委員會也根據《立法會議事規則》第一百一十九條的規定，對法案的具體內容是否與法案的原則相符以及在技術上是否妥善進行了審議，其中包括多處內容調整

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'A' at the top, followed by 'ca', 'up', 'Cl-', 'ju', 'w', 'cs', 'F', and 'Ma'.



和行文改善，主要包括以下方面。

42. 法案第一條 - 修改《民事訴訟法典》

法案最初文本建議修改《民事訴訟法典》第七十四條、第一百七十七條-A 及第九百三十條。

經過審議後，最後文本對其中的第九百三十條的內容作了必要的修改和調整。具體審議過程和內容可參見本意見書第 19-25 點及第 43-45 點。

43. 《民事訴訟法典》第七十四條 - 律師的強制委託

本條第四款規定，在新程序步驟的勒遷之訴中並非必須聘請律師，但上訴階段除外。提案人解釋，這是因為有關的事實及證據均較簡單，而且在新程序中不受理反訴，不牽涉複雜的法律問題，故建議在第一審程序中一律無須強制委託律師。

至於上訴階段，法案則規定需要聘請律師，提案人解釋，這是由於上訴一般涉及複雜的法律問題，適宜由法律專業人士協助處理相關問題。

委員會贊同有關規定，認為有助於降低訴訟成本。

44. 《民事訴訟法典》第一百七十七條-A - 無須事先批示的傳喚

現行《民事訴訟法典》第一百七十七條第一款規定，如事先未有批示命令作出傳喚或訴訟以外之通知，則不得為之。針對新程序

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A', 'ca', 'C', 'O', 'M', and 'Ma'.



步驟的勒遷之訴，本條第五款則規定向被告作出郵遞傳喚前無須事先批示。如未能以郵遞方式傳喚，應立即向被告進行公示傳喚，且無須作出第一百九十條所規定的措施（第六款）。

提案人解釋，按照輕微案件特別訴訟程序之步驟進行之訴訟亦有無須事先批示之傳喚的規定，政府經參考相關規定後訂立第五款的規定。

委員會認同上述規定能加快勒遷程序，因此贊同有關規定。

45. 《民事訴訟法典》第九百三十條 - 形式

根據現行法律規定，原則上，勒遷之訴在其宣告階段應按照通常訴訟程序之步驟進行。但是，如果勒遷之訴僅以欠繳租金作為依據，則在其宣告階段，應按照簡易訴訟程序之步驟進行。

在法案最初文本中，該條新增的第四款規定：“如同時符合下列要件，勒遷之訴須按第九百三十七條-A 及續後條文所規定的訴訟程序步驟進行：

- a) 僅以任一期租金支付處於遲延達五個月作為依據；
- b) 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；
- c) 出租人就 a 項所指情況向承租人作出書面通知。”

法案新增加的程序步驟為簡化的勒遷之訴，其針對的主要是以遲延支付租金滿五個月為依據的勒遷之訴。在經過討論後，提案人接受了委員會的建議，並參考葡萄牙的相關法律規定，把“五個月”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'A', 'Ca', 'Ala', 'Jpr', 'w', 'cs', 'T', and 'Ma'.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

修改為“三個月”。

在具體適用方面，法案建議任一期租金遲延持續時間滿三個月或以上，而不是欠租金額或欠租的總期數，舉例來說，承租人欠交1月份的租金，拖延至3月份仍未繳交，4月份出租人即可按法案規定提起新的勒遷程序。至於對於間斷欠租的情況，提案人表示，考慮到承租人需要補交租金及法定的損害賠償後方可終止遲延狀況，因此，在遲延狀況下如果僅補交租金，則仍會繼續計算遲延期間。

根據本條第四款規定，如同時符合有關條件，勒遷之訴“須”按第九百三十七條-A 及續後條文所規定的訴訟程序步驟進行。提案人表示，如承租人在任一期租金支付上已處於遲延滿三個月，除非未能完全符合有關適用前提，例如並非透過銀行支付租金（應適用按簡易訴訟程序進行的勒遷之訴），否則應按新程序步驟進行勒遷之訴。倘若起訴狀顯示符合了新程序的所有適用前提，但原告錯誤地選擇了按通常或簡易訴訟程序進行的勒遷之訴，根據《民事訴訟法典》第一百四十五條及第三百九十四條第三款的規定，法官須依職權更正訴訟形式。

委員會注意到，承租人除了拖欠租金外，還可能同時損壞單位或者其內部的設施及物品。如果按最初文本的規定，在滿足欠租五個月的情況下，勒遷之訴必須按新程序步驟進行，那麼，在新的勒遷程序中，出租人要麼需要放棄有關的損害賠償請求，要麼只能另行提起賠償之訴的程序，而無法通過新的勒遷程序或一般勒遷之訴一併解決有關的損害賠償請求。

J
ca
ip
Cla
ju
u
cs
T
Ma



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

經考慮委員會的意見後，法案最後文本對 a) 項的內容作出修改，即“僅以任一期租金支付處於遲延滿三個月作為勒遷請求的依據，且倘有一併提出的其他請求不超過第九百三十七條-A 第三款規定的範圍”。據此，如果原告提出的訴訟請求超過上述範圍，譬如一併提出關於單位或財產的損害賠償請求，即使符合遲延滿三個月的條件，也不適用本法案規定的新的勒遷程序，而是可適用第九百三十條第二款規定，按照簡易訴訟程序的步驟進行。

關於 b) 項所規定的“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”，提案人解釋此規定旨在簡化取證，不必浪費過多的時間來判斷紛爭。

關於 c) 項規定的通知事宜，提案人解釋，法案所規定的通知並非旨在取代現行法律的規定，主要是提醒雙方應先自行溝通處理爭議，僅在討論無果後方把糾紛訴諸法院。至於對通知方式、內容和效力的要求則比較靈活。為此，最後文本還作了修改：“出租人已向承租人作出書面通知，指出其已遲延支付任一期租金滿三個月，作出後通知視為完成。”

46. 法案第二條 - 增加《民事訴訟法典》的條文

法案最初文本的行文為：“在《民事訴訟法典》第五卷第七編第一章內增加第九百三十七條-A、第九百三十七條-B、第九百三十七條-C、第九百三十七條-D、第九百三十七條-E、第九百三十七條-F、第九百三十七條-G、第九百三十七條-H、第九百三十七條-I、第

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller initials or marks below.



九百三十七條-J 及第九百三十七條-L，內容如下：”

在審議法案的過程中，委員會及提案人建議增加“查閱資料”的制度，該制度僅適用於新程序步驟的勒遷之訴。儘管這一制度本身並不屬於民事訴訟中的勒遷之訴的內容，但為避免將該制度分散規定在不同法律中造成適用的不便，因此，將其置於《民事訴訟法典》第五卷第七編第一章第三節“以遲延滿三個月作為依據的勒遷之訴”中。新增的內容由第九百三十七條-L 規定。為此，法案最後文本調整了所增加的《民事訴訟法典》的條文的次序及其表述。

47. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-A - 起訴狀

— 該條第二款規定，起訴狀須附同作出相關通知的“證明文件”。提案人表示，在實踐層面上，證明文件的要求比較簡單，如透過郵寄通知，則可提交投寄郵件的憑單及信件內容的複印件來證明；如透過電子郵件或其他即時通訊應用程式作出通知，則可提交相關電郵或訊息的打印件予以證明。

該條最初文本第三款規定：“原告在提出勒遷請求時，可一併提出判處被告支付租金的請求。”按最初行文，被告在敗訴後僅需遷離租賃物及支付所拖欠的租金。為了更有效預防及遏止“租霸”現象，維護出租人的正當利益，最後文本在訴訟請求方面增加了《民法典》第九百九十六條規定的懲罰性賠償的內容，即“原告在提出勒遷請求時，可一併提出判處被告支付租金及《民法典》第九百九

J
Ca
ip
Ca
ju
w
CS
A
Ma



十六條所規定的損害賠償的請求。”⁶

最初文本第五款規定：“原告於提交起訴狀時，須立即提出有關證據”，但由於第二款已經規定：“起訴狀須附同證明欠繳租金的交易紀錄文件及已作出第九百三十條第四款 c 項所指通知的證明文件”，因此兩款之間內容存在交叉或重覆的問題。為此，最後文本第五款修改為：“如有其他證據，原告亦須於提交起訴狀時提出”。

此外，近年來政府積極推動電子政務的發展，因此，委員會詢問提案人是否允許以電子方式提交起訴狀。

提案人回覆表示會與法院辦事處溝通，盡量向居民提供表格，並指出第 13/2024 號法律《修改第 2/2020 號法律〈電子政務〉及第 5/2022 號法律〈以電子方式送交訴訟文書及支付訴訟費用〉》為允許以電子方式提交起訴狀提供了法律基礎。

48. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-B - 傳喚

本條旨在簡化傳喚程序，委員會對此表示贊同及支持。

49. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-C - 答辯

第三款規定新的訴訟程序中不受理反訴。委員會曾就此規定進行討論。提案人表示，現時即使欠租事實明確，如被告提出反訴，法官仍須就反訴進行審理，還可能因涉及的利益值超過澳門元 10 萬元，

⁶按照經修改後的《民法典》第九百九十六條的規定，“如承租人處於遲延，則出租人除有權要求給付拖欠的租金外，亦有權要求給付相當於該金額一半的損害賠償；如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍……”。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '本', 'ca', 'de', 'Cla', 'ju', 'u', 'a', 'F', and 'Ma'.



而導致後續步驟更複雜，難以快速進行訴訟程序。因此，建議新設的勒遷之訴只專注處理勒遷爭議，一律不受理反訴，但承租人仍可在訴訟中透過永久抗辯在原告租金請求的限度內提出抵銷維修費用，又或以獨立訴訟請求實現相關權利。

50. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-D - 立即審理各問題和指定辯論及審判聽證的日期

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

51. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-E - 人證

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

52. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-F - 鑑定證據

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

53. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-G - 辯論及審判聽證

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

54. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-H - 遷出租賃房地產

最初文本第一款規定：“如勒遷請求被裁定理由成立，該裁判

Handwritten notes:
A
ca
of
Ola
ju
w
CS
M
Me



須判處被告自判決通知之日起十五日內交付房地產，且單憑該判決足以讓司法人員執行勒遷”。

最後文本對行文作出修改，把“自判決通知之日起十五日內交付房地產”修改為“自判決通知後十五日內交付房地產”。

55. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-I - 財產的處置

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

56. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-J - 上訴

現行《民事訴訟法典》第九百三十四條第二款規定如命令作出勒遷係以欠繳租金為依據，則向中級法院提起之平常上訴是否獲賦予中止效力取決於提供擔保，而其金額須足以支付欠繳之租金及損害賠償。

然而，法案第二款規定就命令作出勒遷的判決向中級法院提起的平常上訴，在任何情況下均僅具移審效力。對此，提案人解釋，如保留現行規定，則會對司法人員的工作產生困難，這是由於司法人員不掌握相關判決的上訴期限，而即使上訴期限已完成，司法人員亦不掌握法官是否已就上訴效力作出批示。因此，為加快程序，提案人參考了葡萄牙的相關法律規定設立本條文。

57. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-L - 查閱資料

本條是最後文本新增內容。在法案的審議過程中，委員會及提

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'ca', 'ju', 'Cle', 'ju', 'u', 'ca', 'T', and 'Me'.



案人一致認為，增加查閱資料制度有助於防範出現租霸問題。

提案人介紹，葡萄牙已於二零零九年引入執行公開名單的制度，無法履行金錢債務的被執行人會被列入名單。相關制度允許合同的其中一方取得另一方的基本資料，以決定是否訂立合同。透過引入查閱資料制度，房地產中介人可維護出租人的權益。

法案的規定是提案人針對以往實踐中存在的問題進行政策平衡的結果。提案人表示，如承租人的資料列入查閱資料內，辦事處會向房屋局通知出租人及承租人的身份資料，但房地產中介人未來僅可查閱承租人的資料，出租人的資料不會被列入查閱資料範圍內。而且，可查閱的資料並非完全公開或公示，查閱結果僅會顯示某一擬簽訂合同的承租人是否已被列入查閱資料內。提案人強調，如房地產中介人非在從事中介業務時查閱資料，房屋局可根據法律規定處罰有關房地產中介人。

提案人補充，查閱資料制度既有預防性，亦有懲罰性。這是由於制度旨在預防長期欠租之人租賃其他不動產並再次欠租、以及限制相關人士租賃不動產。但是，需要注意的是，政府無意令上述人士在澳門失去居所。事實上，屬第三款任一情況，房屋局不再將相關承租人的資料列入查閱資料內。

58. 《民事訴訟法典》第九百三十七條-M - 補充規定

最初文本為：“本節所規定的訴訟程序，補充適用第九百三十三條、第九百三十六條及第九百三十七條的規定”。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the name 'Mg' at the bottom.



現行《民事訴訟法典》第九百三十六條所規定的是勒遷命令狀；而法案規定裁判書能作為勒遷命令狀。因此，第九百三十七條-M 所規定的條文僅在經適當配合後方補充適用於該節所規定的訴訟程序。

為此，最後文本將行文修改為：“本節所規定的訴訟程序，補充適用經作出必要配合後的第九百三十三條、第九百三十六條及第九百三十七條的規定”。

59. 法案第三條 - 增加章節

本條內容是增加《民事訴訟法典》的章節。由於對法案中所涉及的《民事訴訟法典》條文的編號和次序以及適用新的勒遷程序前提條件作出修改，因而最後文本將本條（三）項的內容作出了相應的修改。

60. 法案第四條 - 修改《民法典》

法案最初文本包括對《民法典》第九百九十四條關於按金事宜的修改。最初文本行文如下：

“第九百九十四條（預付租金）

一、〔……〕

二、〔……〕

三、如無明確約定，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。”

鑒於這一修改可能引發的問題，最後文本刪除這一內容，具體理由可參見本意見書在第三部分（審議）第 21 點。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by 'ca', 'up', 'de', 'ju', 'u', 'cs', '7', and 'Ma'.



61. 《民法典》第九百九十六條 - 承租人的遲延

對《民法典》第九百九十六條的修改，是法案最後文本新增的內容。修改的理由和具體內容可參見本意見書第 29 點及第 30 點。

62. 《民法典》第一千零一十九條 - 租金的欠付

這也是最後文本新引入的規定。因應本法案對《民法典》第九百九十六條的修改，法案對第一千零一十九條的現有規定作出修改。具體內容可參見本意見書第 31 點。

63. 法案第五條 - 修改表述

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

64. 法案第六條 - 過渡規定

委員會對法案引入的修改表示贊同和支持。因此，沒有對本條作修改建議。

65. 法案第七條 - 生效

就本法律的生效日期，法案最後文本規定“本法律自二零二五年三月一日起生效”。

五、結論

66. 委員會經細則性審議及分析後，作出如下結論：

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(1) 認為本法案的最後文本具備在全體會議作細則性審議及表決所需要的條件；

(2) 建議邀請政府代表列席細則性審議及表決法案的全體會議，以提供必需的解釋。

二零二四年十月八日於澳門

委員會

李靜儀

(主席)

宋碧琪

(秘書)



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

何潤生

何潤生

Handwritten notes on the right margin, including a vertical signature and the name 'Ma'.

崔世平

Choi Sek Ping

陳亦立

Ma Chi Seng

馬志成

Hu Tso Tse

胡祖杰



澳門特別行政區立法會
 Região Administrativa Especial de Macau
 Assembleia Legislativa

謝誓宏

顏奕恆

馬耀鋒