



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

澳門特別行政區

第 /2024 號法律（法案）

修改《民事訴訟法典》的勒遷之訴制度

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《民事訴訟法典》

經十月八日第 55/99/M 號法令核准，並經第 9/1999 號法律、第 9/2004 號法律及第 4/2019 號法律修改的《民事訴訟法典》第七十四條、第一百七十七條-A 及第九百三十條修改如下：

“第七十四條

律師的強制委託

一、 [……]

二、 [……]

三、 [……]



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

四、在非訟事件的程序及按第九百三十七條-A 及續後條文所規定的訴訟程序步驟進行的勒遷之訴中，並非必須委託律師，但上訴階段除外。

五、〔……〕

第一百七十七條-A
無須事先批示的傳喚

一、〔……〕

二、〔……〕

三、〔……〕

四、〔……〕

五、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的勒遷之訴中，辦事處應依職權向被告作出郵遞傳喚，而無須事先批示。

六、在上款所規定的情況中，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。



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

第九百三十條 形式

一、勒遷之訴在其宣告階段須按照通常訴訟程序的步驟進行，且須作以下數條所載的變更，但不影響第二款及第四款的規定。

二、如僅以欠繳租金作為依據的勒遷之訴，在其宣告階段，須按照簡易訴訟程序的步驟進行，而無須合議庭的參與，且須作以下數條所載的變更，但不影響第四款的規定。

三、如被告在上款所規定的情況中提出反訴的利益值超過澳門元二十五萬元，勒遷之訴其後須按照第一款所規定的步驟繼續審理。

四、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；
- 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；



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

- c) 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。”

第二條

增加《民事訴訟法典》的條文

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、第九百三十七條-J、第九百三十七條-L及第九百三十七條-M，內容如下：

“第九百三十七條-A

起訴狀

一、起訴狀須載明以下資料：

- a) 當事人的身份資料及居所；
- b) 倘有的不動產租賃合同上所載的承租人聯絡地址；
- c) 租賃房地產的地址；
- d) 指明訴訟形式；
- e) 訴訟所依據的事實；
- f) 請求。



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

二、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。

三、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》第九百九十六條所規定的損害賠償的請求。

四、起訴狀無須以分條縷述方式作出，並可使用表格提交。

五、如有其他證據，原告亦須於提交起訴狀時提出。

第九百三十七條-B

傳喚

一、須以不動產租賃合同上所載的承租人聯絡地址向承租人作出郵遞方式傳喚，如無該地址，則向租賃房地產的地址作出，但不影響下款的規定。

二、如根據本法典規定須針對承租人及其配偶提起訴訟，且該配偶並非不動產租賃合同的當事人，則以租賃房地產的地址向配偶雙方作出郵遞方式傳喚。

三、為適用第一百九十四條第三款的規定，無須在應被傳喚之人在澳門特別行政區最後居所的門上張貼告示，而須在以上兩款所指地址的最適當地方張貼告示。



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

第九百三十七條-C

答辯

一、須傳喚被告以便其於十五日期間內答辯。

二、第九百三十七條-A 第四款及第五款的規定適用於答辯。

三、在本訴訟程序中不受理反訴。

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

一、提交訴辯書狀階段結束後，法官得立即審理其有權審理的延訴抗辯或無效情況。

二、如被告無提出答辯，則依據第四百零五條規定視其承認原告所陳述的事實，但第四百零六條規定的情況除外。

三、如根據視為承認的事實將導致訴訟理由成立，而原告陳述的依據載於起訴狀者，法官得單純透過認同該等依據，判處被告滿足有關請求。



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

四、只要訴訟程序的狀況容許無需更多證據已可全部或部分審理所提出的一個或數個請求，又或任何永久抗辯，法官得立即審理案件的實體問題。

五、如訴訟須繼續進行，則法官應指定辯論及審判聽證的日期，該聽證應於二十日內進行。

第九百三十七條-E

人證

一、每一方當事人最多可提出三名證人。

二、如當事人無委託訴訟代理人，則由法官進行對證人的詢問。

三、證人由當事人偕同到場，而無須作出通知。

第九百三十七條-F

鑑定證據

僅由一名鑑定人對證據進行鑑定。

第九百三十七條-G

辯論及審判聽證

一、無須合議庭參與辯論及審判聽證。



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

二、任何當事人缺席，即使經說明理由，亦不構成押後聽證的原因。

三、如當事人在場或由訴訟代理人代理，法官應試行調解當事人；如調解不成，則命令進行調查措施。

四、如法官認為對案件作出良好裁判必須進行某一證明措施，則可在較合適的時間命令中止聽證，並隨即指定繼續進行有關聽證的日期，且審判應於十日內完成。

五、完成調查證據後，各當事人，又或其由他人代理時，其訴訟代理人，可作出簡短的口頭陳述。

六、對事實事宜及法律事宜作出裁判的判決須扼要說明理由，並口述載於紀錄中，但法官鑑於案件的複雜性，認為應以書面作出判決者除外。

第九百三十七條-H

遷出租賃房地產

一、如勒遷請求被裁定理由成立，該裁判須判處被告自判決通知後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。



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

二、如未於上款所指的期間遷出房地產，出租人向法院作出通知後，司法人員應前往房地產所在地執行勒遷，而無須事先批示，並就所發生之事製作筆錄。

三、如有需要破開門戶或遇有抵抗而需控制場面者，則負責執行勒遷的司法人員要求警察部隊協助以實行勒遷。

第九百三十七條-I

財產的處置

一、司法人員應對房地產內的財產製作清單。

二、司法人員應通知承租人在執行勒遷後十五日內移走屬其所有的全部動產，否則視為拋棄。

三、如未能按上款規定作出通知，司法人員應在製作財產清單之日於房地產的門上張貼通知，並為適用上款的規定視為已向承租人作出通知。

第九百三十七條-J

上訴

一、關於作居住、經營商業企業或從事自由職業用途的不動產租賃而提起本節所規定的勒遷之訴，不論案件利益值為何，均得向中級法院提起平常上訴。



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

二、在本節所規定的訴訟中，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。

第九百三十七條-L

查閱資料

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-H 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入查閱資料內：

- a) 承租人向房屋局提交債務已消滅的證明；



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

- 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。

第九百三十七條-M
補充規定

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。”

第三條

增加《民事訴訟法典》的章節

在《民事訴訟法典》第五卷第七編第一章內增加下列內容：

- (一) 由第九百二十九條及第九百三十條組成的第一節，其標題為“標的”；
- (二) 由第九百三十一條至第九百三十七條組成的第二節，其標題為“一般勒遷之訴”；
- (三) 由第九百三十七條-A至第九百三十七條-M組成的第三節，其標題為“以遲延滿三個月作為依據的勒遷之訴”。



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

第四條

修改《民法典》

經八月三日第 39/99/M 號法令核准，並經第 13/2017 號法律、第 14/2017 號法律、第 18/2022 號法律、第 11/2024 號法律及第 /2024 號法律修改的《民法典》第九百九十六條及第一千零一十九條修改如下：

“第九百九十六條

(承租人的遲延)

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〕



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

第一千零一十九條 (租金的欠付)

一、〔原有條文〕

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。”

第五條 修改表述

修改《民事訴訟法典》的以下表述：

- (一) “實行執行之人”的表述改為“司法人員”；
- (二) 第九百三十五條第三款所表述的“負責執行命令狀之公務員”改為“司法人員”。

第六條 過渡規定

在本法律生效前已提起的訴訟，繼續適用原有法律的規定。



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

第七條

生效

本法律自二零二五年三月一日起生效。

二零二四年 月 日通過。

立法會主席 _____

高開賢

二零二四年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

賀一誠