

澳門特別行政區
第 /2017 號法律（法案）
修改《民法典》不動產租賃法律制度

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

標的

本法律修改《民法典》不動產租賃法律制度。

第二條

修改《民法典》

經八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》第一千零一十五條、第一千零三十二條及第一千零三十八條修改如下：

“第一千零一十五條

（強制執行）

{……}

a) 合同經當事人協議而廢止，如屬都市不動產租賃合同，載有該協議之文書須具有經對照認定之簽名，其餘租賃合同則須具有經當場認定之簽名；

b) {……}

c) {……}

第一千零三十二條

(方式)

一、不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均須經公證認定。

二、{……}

第一千零三十八條

(單方終止)

一、{……}

二、然而，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年，則出租人無權在期滿時單方終止合同。

三、{……}”

第三條

調整系數

一、行政長官可為都市不動產租賃的租金訂定具例外性和必要的臨時性之最大調整系數，以維持社會穩定及保持經濟適度發展。

二、為適用上款的規定，租金的最大調整系數可僅包含居住用途及/或任何其他類型的都市不動產租賃。

三、最大調整系數尤其得參考消費物價指數、澳門樓價指數和人力資源需求及薪酬調查指數，並以公佈於《澳門特別行政區公報》行政長官批示訂定。

第四條

調整制度

一、在租金最大調整系數生效期間，如合同規定出租人可調整租金，則當其擬作出調整時，應至少提前三十日，將新租金的數額及其計算系數以書面方式通知承租人，但合同所定的通知期限較長者不受影響。

二、如承租人未依本條之規定及第四款所指之期限內作出拒絕，則視為接納新租金。

三、承租人得以在重要事實或適用法律又或合同上有錯誤為依據，依下款的規定拒絕接納新租金。

四、承租人拒絕接納新租金者，應自收到加租通知日起十五日內，以書面方式通知出租人，並在通知書中指出拒絕之理由及其認為合適之租金數額。

五、出租人得自收到拒絕通知書日起十五日內，向承租人發出書面通知反對承租人所指出之數額。

六、出租人保持沉默或未按上款規定之方式作出反對，視為接納承租人所指出之數額。

七、承租人拒絕新租金之理由非為第三款所示者，即構成承租人之遲延。

第五條

不動產租賃爭議仲裁中心

一、不動產租賃爭議仲裁中心可以獨立方式或在澳門現有機構性的自願仲裁中心下運作。

二、不動產租賃爭議仲裁中心的運作由行政長官批示規範。

第六條

時間上的適用

經本法修改的《民法典》第一千零三十二條第一款和第一千零三十八條第二款的規定，僅適用於本法律生效後所訂立的合同。

第七條

生效

本法律自公佈後滿一百八十日起生效。

年 月 日通過。

立法會主席 _____

賀一誠

年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官

崔世安