

書面質詢

有市民及業主反映，“租霸”問題影響社會發展深遠，令到無辜的小業主其合法權益受到嚴重的損害。但瞭解鄰埠，每遇到租賃糾紛時，例如：當租客拖欠三個月租金，業主便可向土地審裁處申請收回物業，大大減少業主所付出的時間和社會代價。

本人曾多次於 2015 年 11 月 30 日、2016 年 2 月 23 日、2017 年 5 月 29 日書面質詢及 2016 年 6 月 7 日、2017 年 10 月 23 日的口頭質詢都有就修改《民事訴訟法典》中所規範的勒遷之訴訴訟程序以解決“租霸”問題向政府提出建議，而政府在 2018 年 1 月 4 日的口頭質詢大會上回覆本人時指出：「政府非常重視和關注社會對檢討《民事訴訟法典》的訴求，目前也展開具體檢討工作，並以加快訴訟效率，完善司法程序作檢討工作的主要目標。<sup>[1]</sup>」

對此，有專家學者就建議修改現行《民事訴訟法典》中所規範的勒遷之訴，以及簡化傳喚制度，從實質上解決“租霸”問題。例如：1.根據《民事訴訟法典》第 934 條第一款：關於作居住、經營商業企業或從事自由職業用途之不動產租賃之勒遷之訴，以及就性質相同之房地產之租賃合同是否有效或存在進行審理之訴訟，不論案件利益值為何，均得向中級法院提起平常上訴。應取消當中“均得向中級法院提起平常上訴”的規定。原因是阻止租霸利用法律賦予提起上訴的權利，延長訴訟程序及時間，拖延業權人合法收回物業，減低業權人的權益再次受到損害的機會。2.簡化《民事訴訟法典》第 182 條及第 184 條的傳喚制度。因為現行傳喚制度未能有效地阻止租霸有意規避接收司法函件，以往眾多的案例顯示，租霸有意不接收信函、潛逃外地或者死亡等情況，未能有效收到通知，致使訴訟程序及時間延長。因此，要修補傳喚制度達致效益最大化，其實可參考《交通道路法典》第 113 條：在通知方面，實施推定原則，即凡按應被通知者指定的地址以單掛號信寄出的通知，推定自信件掛號日起計第三日作出，如第三日並非工作日，則推定在緊接該日的首個工作日作出。因為在能夠推定租霸收到信函通知的情況之下，可有效阻止租霸有意規避接收通知的情況，以及能大大減少時間的浪費，目的都是為了簡化司法程序所不必要的時間。

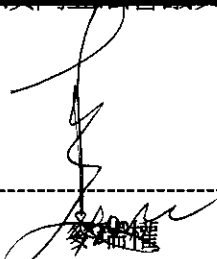
有鑒於此，本人提出書面質詢如下：

1. 有市民叫我問一聲行政當局，面對本澳“租霸”問題嚴峻，當局會否考慮學習鄰埠地區的做法，設立一個專責部門解決“租霸”的問題？
2. 有專家學者建議修改《民事訴訟法典》中所規範的勒遷之訴，以及簡化傳喚制度，真正從實質上解決“租霸”問題，請問行政當局會否接納上述兩點建議並盡快進行修法，以簡化司法程序所不必要的時間呢？請問行政當局對此有何回應？

麥瑞權  
鄭安庭

立法議員辦事處

Escritório do Deputado à Assembleia Legislativa  
MAK SOI KUN      ZHENG AN TING



---

2018年3月27日

參考資料：

1、政府擬設特別制度處理租霸問題，濠江日報，2018-1-6

北區辦事處：澳門黑沙環勞動節街198號廣福祥商場R/C+SLD  
Endereço：Em Macau, Rua 1º de Maio NºS198 Jardim Kong Fok Cheong R/C+SL D  
電話：(853) 2852 9561 傳真：(853) 2852 8439 電郵：legimak@macau.ctm.net

氹仔辦事處：氹仔佛山街142號金利達地下N座  
Endereço：NA TAIPA, RUA DE FAT SAN Nº 142, KINGLIGHT GARDEN RES-DO-CHAO N  
電話：(853) 2886 0010 傳真：(853) 2886 0016 電郵：atz.al.macau@gmail.com