

## 書面質詢

房地產市場在本澳經濟體系中佔據重要位置，事關行業長遠發展、居民安居樂業以及中小企營商穩定。然而在供需失衡的發展過程中，房地產發展更加熾熱，尤其是租務市場。但在法律滯後下，租務市場各種糾紛爭議不斷，特別是租霸問題突出，嚴重困擾了小業主，使小業主受到了不同程度的損失，更使本澳租務市場得不到健康的發展。

為尋求有效解決租霸、租約糾紛案件等問題，立法會在 2017 年通過了第 13/2017 號《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》，專門引入了租賃爭議仲裁機制及完善了強制執行機制，目的是讓相關持份者在解決租賃爭議的途徑上可以多一種選擇，以提高解決爭議的效率。近期，特區政府更提交立法會審議仲裁法法案，明確建議仲裁的裁決屬終局性和具約束力，爭議雙方均不可提出上訴。同時建議若當事人不服裁決，只可向法院提出撤銷之訴，目標都是確保仲裁制度的權威性。這也使仲裁機制相對司法訴訟而言，能更快捷有效處理租賃的爭議。

不過在《租務法》生效實施的過程中，法律執行上出現了一定的偏差，使有關法律未能有效落實保障居民的權益。由於部分居民對法律的不熟悉及各種因素，在筆跡認定方面只做了單方面認證，當出現糾紛爭議時得不到法律的有效保障，尤其是在強制執行廢止協議方面，使租霸者仍有機可乘。而在仲裁方面，特區政府亦未見有設立不動產租賃爭議仲裁中心，讓小業主可以多一個途徑解決爭議，有效得到法律的保障。

為此，本人提出以下質詢：

1、為有效打擊租霸、解決租賃矛盾等問題，新《租務法》中引入了租賃仲裁機制，透過設立「不動產租賃爭議仲裁中心」，以求更有效率解決租賃糾紛。目前新《租務法》已生效一年多，但作為具體配套措施的「不動產租賃爭議仲裁中心」的運作安排仍未見公開交代，顯然不利於租務法的執行。請問當局，中間原因為何，新《租務法》規定的租賃仲裁機制究竟如何落實到位，特別是加快「不動產租賃爭議仲裁中心」的設置及運作，當局又有何工作計劃呢？

2、新《租務法》生效後，社會不少意見認為法律制度宣傳不足，指引不夠，執行起來無所適從，尤其是筆跡認定及強制執行方面，希望增加講解，釋除疑慮。請問當局，目前有關新《租務法》法律執行成效上有何檢討？未來法律宣傳方面又會否有其他措施，加強居民對有關法律的認識，以充分保障出租人、承租人、中介人等相關持份者的合法權益，更好推動租務市場的健康穩定發展呢？

澳門特別行政區立法議員

宋碧琪

宋碧琪

二零一九年七月五日

民心是我心

■ 議員辦公室

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2104 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2104, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 黑沙環服務處

澳門永康街華新邨第二座地下  
Estrada Marginal do Hipódromo 73 - 97, Rua da Saúde ED, LAI VA SAN CHUN (BLOCO 2)  
電話 / Tel.: (853) 2842 3999 傳真 / Fax: (853) 2842 3777

■ 筷子基服務處

澳門和樂大馬路 109L 號宏達大廈 G 座 GF 樓 D 室  
Avenida Concorde N.º 109L, E. 109M, Fase Gr. Dic Edif. Wang Kin, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2826 7283 傳真 / Fax: (853) 2826 5154

■ 新口岸服務處

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2101 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2101, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 離島服務處

澳門氹仔南京街 74-78 號皇族  
Na Taipa, Rua de Nan Keng N.º 74-78  
電話 / Tel.: (853) 2882 5039 傳真 / Fax: (853) 2882 5037

■ 內港服務處

澳門河邊新街 2-16 號地下 B 舖  
Rua do Almirante Sérgio N.º 2 16/R/C, Loja B, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2893 9203 傳真 / Fax: (853) 2893 9206

■ 東北區服務處

澳門黑拉士前地 26 號南灣花園地下 AA 座  
Praçeta de Venceslau de Moraes N.º 26, Nam Ou Fa Lin Res-do-Chão AA, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2845 5803 傳真 / Fax: (853) 2845 5845

■ 三盞燈服務處

澳門飛能便度街 23 號金樂大廈 2 座 B 樓 A  
Rua de Fernão Mendes Pinto N.º 23, Kam Lok B, Loco . AT . Macau  
電話 / Tel.: (853) 2852 8008 傳真 / Fax: (853) 2852 8308