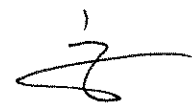


有關「租霸」及「無契」車位問題之書面質詢



《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》（下稱《租務法》）生效至今已超過一年，雖然其立法目的是要解決「租霸」問題，但不少業界意見和市民反映，法律對打擊「租霸」的效果仍無法彰顯，「驗筆跡」程序輪候時間長，萬一遇到「租霸」還是只能循以前的做法走勒遷之訴，依然耗時耗力。雖然不久前經過對《司法組織綱要法》的修改，將適用簡易程序的金額上限由5萬元提升到了25萬元，在一定程度上縮短案件審理期間，但是並無從根源上解決問題，業主依然要耗費很久的時間等待案件排期。

另外，《租務法》對“無契”車位租賃市場帶來的負面效果，政府一直沒有正面解決。由於回歸前對地產監管市場不嚴格，登記制度也不完善，不少高樓齡物業都存在無契車位。而回歸後，特區政府也沒有就相關問題作出處理，這些「無契」車位因為不能作公證，無法再按照修改《租務法》之前的做法，通過書面合同來出租，而只能以口頭出租，因此令出租雙方都缺乏保障。有業界反映，擔心中介為無契車位提供中介服務、收取佣金的做法可能被認為違規而不提供中介代理服務，但市場上一直存在無契車位的買賣、租賃。

有鑒於此，本人向當局提出以下質詢：

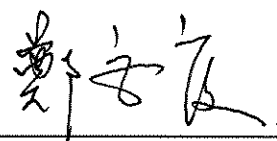
一、《租務法》規定了本澳將會設立「不動產租賃爭議仲裁中心」，

目前與之相關的工作進程如何？

二、業界及市民均向本人反映，要達至雙方同意加入仲裁條款難度較大，冀政府參考鄰埠行之有效的做法（如香港可直接向土地審裁處申請要求租客遷走），設立專門解決租務糾紛的“租務法庭”，一方面可緩解勒遷之訴排期長和執行難的問題，另一方面讓市民能夠採取多一種救濟途徑。請問當局如何看待有關建議？

三、業界反映，自《租務法》生效以來，曾就有關無契車位買賣是否合法，中介進行代理業務是否違規等問題向當局諮詢，但未獲確切回應。請問當局能否就此給予業界明確的指引？

澳門特別行政區立法議員



鄭安庭

二〇一九年八月九日