



## 關於立法會鄭安庭議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢房屋局的意見，本人對立法會2019年8月12日第1036/E731/VI/GPAL/2019號函轉來鄭安庭議員於2019年8月9日提出，行政長官辦公室於2019年8月13日收到之書面質詢，回覆如下：

一、鑑於為完善現行仲裁制度的新《仲裁法》法案正由立法會審議，而特區政府亦正就第40/96/M號法令《訂定進行機構自願仲裁之條件》進行檢討，旨在重新規範設立仲裁機構的許可制度、評審準則、內部運作要求，以及相關監管制度等事宜，因此，不動產租賃爭議仲裁中心不論按照第13/2017號法律《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》第3條的規定以獨立方式或在澳門現有機構性的自願仲裁中心下運作，均適宜由特區政府在完成上述法律法規修訂的基礎上推動落實。

二、鑑於增設專門的“租務法庭”涉及對司法機關組織架構及運作的調整，尤其涉及司法官及司法輔助人員整體配置問題，故須聽取司法機關的意見；同時，亦須掌握法院審理租務糾紛的相關數據，以及借鑒其他國家或地區設立“租務法庭”的經驗，以考量設立該法庭的實際需要。因此，特區政府會以謹慎和務實的態度，綜合考慮各方面的因素，研究設立“租務法庭”的必要性及可行性。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法 務 局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

此外，特區政府已制定第 4/2019 號法律《修改第 9/1999 號法律〈司法組織綱要法〉》，擴大了簡易訴訟程序的適用範圍，同時，亦正積極對《民事訴訟法典》進行全面檢討，當中亦會考慮調整輕微案件訴訟程序的適用範圍，冀能讓更多涉及民生性質的爭議包括租務糾紛等可循簡易訴訟程序或輕微案件訴訟程序獲得更便捷和迅速的審理。目前，特區政府已草擬有關修改《民事訴訟法典》法案，將儘快完成內部立法程序，爭取今年內將有關法案提交立法會審議。

三、本澳的“無契車位”一般是指不能藉訂立買賣公證書以移轉所有權的車位，出現這種情況，主要是因為建築物在設定分層所有權時沒有將車位設定為獨立單位，即在有關分層建築物的登記中沒有將該等車位設定獨立的所有權，因而很多情況下該等車位只屬於分層建築物的共同部分，導致有關車位不能獨立成為移轉所有權的對象，繼而無法就有關車位繕立不動產買賣公證書。

按照《民法典》及《公證法典》的規定，不動產買賣合同須以公證書的方式訂立方為有效。由於“無契車位”無法以公證書的方式進行買賣，在法律上，透過私文書方式買入“無契車位”的“買受人”便無法取得該車位的所有權，亦即無法真正擁有該車位。第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》規定了房地產中介人對擬購買或賣出有關車位的客戶負有以下義務：



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法 務 局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力及正當性；從與其訂立合同的客戶取得關於不動產的資訊，尤其不動產的法律狀況、特徵、價格及付款條件，並將該等資訊以清楚、客觀及適當的方式提供予其他客戶及利害關係人；即時向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為有利害關係的事實及任何影響該法律行為的訂立的事實等。作出上述規定是基於作為專業的房地產中介從業人員，應該告知當事人涉及交易本身的問題和訊息，讓當事人作出正確的決定。對此，房屋局表示，房地產中介人在從事房地產中介業務時，須留意及遵守上述法律對客戶履行義務的相關規定。

法務局局長

劉德學

二零一九年九月九日