



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第一常設委員會

第 1/VII/2022 號意見書

事由：《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案

I

引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二一年十月十八日向立法會提交了《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c)項規定，以二零二一年十月二十七日第 030/VII/2021 號批示接納了該法案。
2. 上述法案於二零二一年十一月四日在立法會全體會議上進行了引介和討論，並在 29 票贊成及 2 票棄權的情況下獲得



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

一般性通過。

3. 於同日，立法會主席以第 068/VII/2021 號批示將細則性審議該法案的工作交予本委員會，並要求委員會於二零二二年一月四日前完成意見書。由於該法案涉及若干問題需要深入探討及研究，故委員會曾申請延期提交意見書，並已獲得立法會主席的批准。
4. 為此，委員會先後於二零二一年十一月十一日、十二月十四日及十六日、二零二二年一月十八日、二月十七日召開會議，對上述法案進行了詳盡分析，並邀請相關政府代表列席了二零二一年十二月十四日及十六日、二零二二年一月十八日的會議，以便聽取提案人的解釋及說明。與此同時，立法會和政府雙方的顧問團隊之間亦保持密切溝通和合作，務求從法律技術層面對法案的相關規定作出進一步的完善。
5. 經聽取委員會的意見後，政府對法案最初文本作出相應修改，並於二零二二年二月十日向立法會提交了法案的修改文本，其中部分內容反映了委員會的意見及立法會顧問團的法律技術分析。
6. 本意見書所提述的條文，除特別指明源於法案最初文本



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

外，均以法案修改文本為準。

II

引介

7. 就修法原因，法案所附的理由陳述指出：

“為了打擊和遏止在大廈住宅單位向公眾提供非法住宿的亂象，澳門特別行政區於二零一零年制定及實施第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》。該法律生效後，社會普遍認為有關法律能夠達至打擊明目張膽經營非法旅館及招攬客戶的預期目標。

然而，第 3/2010 號法律實施一段時間後，由於未能有效應對非法旅館的新問題，故社會一直有意見認為應將經營非法旅館的行為‘刑事化’，藉以加強阻嚇力度。

為此，澳門特別行政區政府於二零一八年十二月成立‘研究經營非法旅館刑事化問題跨部門工作小組’。經諮詢收集意見及分析後，澳門特別行政區政府於二零一九年十一月發表《對經營非法旅館應否刑事化的分析報告》，結論認為‘刑事化



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

’並非是解決非法旅館問題的有效手段，應將有關經營活動的性質維持為行政違法行為，但透過修法和其他行政操作完善有關制度。”¹

8. 因此，政府在充分聽取社會各界意見及認真總結執法部門工作經驗的基礎上，制定了修改第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》的法律草案。

9. 就法案最初文本的內容，主要包括：

首先，“因應現時有為數不少的遊客或臨時逗留人士承租住宅單位及經營非法旅館，為了從源頭加強堵截，明確規定入境時獲准逗留期限不多於 90 日的旅客，除非與提供住宿者有親屬或工作等私人關係，否則只可以入住獲政府發牌的酒店業場所，相對地，如住宅單位的業主或使用權人將有關單位出租予上述人士或以其他方式供其入住，則會定性為非法提供住宿，但屬高等院校、宗教團體及其他非牟利法人或機構基於學術、宗教、慈善、體育或文化的活動而提供住宿的情況除外。”

2

¹ 參見《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案的理由陳述，第 1 頁。

² 參見《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案的理由陳述，第 2 頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

其次，法案亦加強了對房地產中介人及經紀，以及網上搜尋及預訂酒店或旅館平台的監管，新增對促成他人訂立構成非法提供住宿的法律行為的房地產中介人或經紀的行政處罰，並就經營有關樓宇或獨立單位的住宿預訂業務者增設合作的特別義務。

“與此同時，為了加強業主及房地產中介人的保障，並鼓勵業主主動監察及舉報，如業主向當局舉報個案，且該業主沒有參與經營非法旅館，當局可豁免‘封屋’及斷水斷電的措施，或者縮短實施這些措施的期間。此外，將設立有關經營非法旅館的違法者資料的監管制度，讓房地產中介人能夠透過房屋局掌握相關資訊，以便讓業主在衡量風險後作出是否出租的選擇，避免觸犯法例或遭受違法者的牽連。

最後，針對法案生效前業主與逗留期限不多於 90 日的旅客已依法訂立租賃合同，且已就該租賃關係向財政局提交房屋稅申報書的情況，法案將訂有過渡性規定，讓該等租賃合同屆滿或續期前提供的住宿不視為非法提供住宿。”³

³ 參見《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案的理由陳述，第 2 頁。



III

概括性審議

10. 早年，隨着澳門旅遊業的迅速發展及遊客數量的不斷增加，一些人士將住宅單位改建成旅館，招攬遊客入住，以牟取利益，不僅嚴重滋擾了樓宇中其他住戶的正常生活，帶來了治安、衛生、消防等方面的隱患，也影響了澳門作為旅遊休閒城市的形象。為針對性打擊這種擾亂居民生活安寧的現象，第3/2010號法律《禁止非法提供住宿》於二零一零年八月頒佈及生效，以解決有關“定性難”、“入屋難”、處罰措施及力度不足等問題。

11. 自該法實施後，政府在打擊非法提供住宿方面已取得一定成效，但仍未能從根本上有效遏止這一現象，從而引起社會各界的廣泛討論。不少立法會議員近年陸續透過質詢、施政辯論及議程前發言等對該問題表示關注，立法會公共行政事務跟進委員會亦分別在二零一四年及二零一六年跟進了該法的適用及檢討情況，並曾就非法提供住宿刑事化問題與政府進行探討。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

A

ca

h
-up

dan

jp

w

cs

NY

Me

12. 為研究這一問題，政府在二零一八年專門成立了跨部門工作小組，其成員包括行政法務司範疇、保安司範疇、社會文化司範疇及檢察院的代表，並由行政法務司司長協調。於翌年，該跨部門工作小組發佈《對經營非法旅館應否刑事化的分析報告》，該報告經對經營非法旅館刑事化的必要性、可操作性及其成效等方面的意見進行綜合分析，並從本澳整體法律制度及其立法政策協調性的角度出發，得出維持行政處罰的結論，進而結合產生該問題的複雜成因，提出了針對性的綜合解決方案，其中一項便是制度層面的檢討完善。

13. 為回應社會訴求，政府於二零二零年財政年度施政報告中將修改《禁止非法提供住宿》法律確定為優先立法項目，表示“將深入檢討打擊非法旅館工作的成效，研究透過完善相關的法律制度，強化各當事人的法定責任及處罰制度，以便更有效解決社區存在的非法旅館問題。”⁴並於二零二一年，向立法會提交《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案。

14. 鑑於第 3/2010 號法律《禁止非法提供住宿》於二零一零年八月十三日生效，至今已超過十年，因此在審議過程中，委員

⁴ 參見中華人民共和國澳門特別行政區政府：《二〇二〇年財政年度施政報告》，第 141 頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

會首先向政府了解該法自生效以來的總體執法情況。

15. 據政府代表介紹，截至二零二一年十月三十一日，旅遊局合共進行了 3679 次聯合行動，巡查涉嫌單位 13362 個次，涉及單位 5748 個；封印懷疑用作非法提供住宿單位 1908 個次，涉及單位 1695 個；從相關單位分佈情況來看，一般鄰近賭場，約有 31% 位於新口岸區，16% 位於皇朝區，15% 位於氹仔，14% 位於港澳碼頭區，4% 位於北區，其餘則零星分佈於其他地區。旅遊局對涉及違法人士包括非法提供住宿者、招攬者及不履行合作義務者提起制裁程序合共 2916 宗，有 2309 宗已被科處罰款，當中有 195 宗已繳交罰款。對於期限內沒有繳交罰款的個案，旅遊局會依法交付財政局執行強制徵收。違法者中以非本地居民居多，達 80.1%。在房地產中介方面，政府表示曾有一宗是房地產中介人因控制用作非法提供住宿單位而被處罰，同時，在處理非法提供住宿的行政違法行為卷宗時，亦發現有相當多的房地產經紀涉嫌違反第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》，為此旅遊局會將有關情況通報房屋局作出跟進。

16. 委員會同樣對旅遊局執法人員的配備及相關合作機制表示關注。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

17. 政府代表表示，旅遊局現有 42 名督察負責 24 小時的“非法提供住宿”巡查工作。在巡查方面，考慮到所涉單位可能同時涉及罪案，旅遊局每次巡查行動均得到警方配合派員參與。若警方在日常警務工作中發現非法提供住宿違法行為，也會按既定機制通知旅遊局派員到場跟進。此外，部分聯合巡查還會包括土地工務運輸局和消防局人員，對建築和防火安全方面進行檢查。在收集證據方面，旅遊局督察人員會在警員協助下對在場人士進行詢問及現場搜證，警員也會排查是否存在其他違法行為。在卷宗調查方面，旅遊局在確定違法行為及違法者身份的過程中，會向不同部門索取相關資料。若在調查過程中發現其他違法犯罪事宜，亦會向相關權限部門作出通報。政府代表總結道，綜合歷年執法實踐經驗來看，旅遊局與其他部門在現有法律框架下的執法合作機制是行之有效的。

18. **在舉報非法提供住宿方面**，現時旅遊局設有 24 小時電話熱線，但除接收投訴舉報外，亦作為旅遊熱線，還提供美食、酒店、觀光、景點、博物館、娛樂項目、購物、交通等諮詢服務。委員會就該電話熱線的運作情況及如何優化相關舉報機制與政府進行探討。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

19. 據政府代表所述，服務營辦商會按既定機制將接收到的舉報通知旅遊局的值守督察，由督察立即致電舉報人作初步詢問，例如單位涉及人數、出入時間及涉案人特徵等資料，以針對性部署執法工作。就舉報專線的設立問題，政府代表解釋，考慮到近年舉報數字較低，基於資源優化配置的角度，因此當未來有需要時會再作考慮。

20. 委員會對此表示理解，並要求當局務必確保相關服務的正常運作。

21. 就本次修法重點之一，即**禁止提供住宿的對象方面**，法案最初文本延續現行第 3/2010 號法律第二條規定的“屬未獲給予逗留的特別許可或外地僱員逗留許可的非澳門特別行政區居民”的思路，並在此基礎上進一步收緊，以九十日獲許可逗留的期限作為劃分標準，若該期限不多於九十日，這些人士原則上僅可接受由合法經營的酒店業場所提供的住宿。

22. 根據政府提供的有關非澳門特別行政區居民入境時批給之逗留許可期限的資料顯示，遊客一般在本澳逗留的期限都不會超過九十日，但持有香港永久性居民身份證或回港證人士的逗留期限最多一年，持有英國護照之英國公民的逗留期限最多



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

六個月，法案如此規定即意味除上述兩類人士外，其他遊客來澳時原則上只能入住酒店。

23. 委員會要求政府解釋為何要以九十日獲許可逗留期限作為劃分標準？會否考慮根據入境目的或簽注類型作進一步細分？

24. 政府代表表示，自第 3/2010 號法律生效後，非法提供住宿者已有所改變，由住宅單位的業主變為租客居多。根據過往執法經驗，業主往往會將單位出租予逗留期限不多於九十日的非本地居民，然後這些租客便會在單位內非法提供住宿。由於這些租客不是本地居民，難以識別他們的身份和開展檢控程序；即使能夠認定其身份及科處罰款，但由於他們在本澳沒有財產抵償罰款，使執法效果未如理想。為解決有關問題，法案最初文本建議業主不能將單位出租予未獲逗留特別許可或外地僱員逗留許可且逗留期限不多於九十日的非本地居民，有關人士留澳期間必須入住持牌酒店或旅館，這樣便可從源頭減少業主向遊客出租單位而由這些遊客非法提供住宿的現象。

25. 另外，政府代表強調，法案並非以簽注種類作區分，凡未獲取逗留特別許可或外地僱員逗留許可的非本地居民，其獲准



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

逗留的期限不多於九十日，原則上應在酒店住宿。相對地，未持有酒店業場所准照者，在非屬酒店用途的樓宇或獨立單位內向該等人士提供住宿，便屬違法。與此同時，政府代表補充，考慮到現實生活中所存在的情況，法案維持現行第 3/2010 號法律的一項例外規定，仍然將因親屬、工作、學習或其他私人關係互相熟識而無償提供住宿的情況不視為非法提供住宿。例如，因探親而短暫留澳人士除可以選擇入住酒店外，亦可以在親屬居所無償留宿，親屬無償提供住宿的行為不會視為非法提供住宿。

26. 委員會要求政府說明在實際執行中一般如何證明親屬關係或其他私人關係，並擔憂該例外條款會被人利用，只要聲稱因私人關係而相熟，便可規避法律。

27. 據政府代表說明，在實務操作上，調查人員會在懷疑提供非法住宿的單位現場對當事人進行詢問，並核對他們的陳述是否吻合，從而作出判斷，不會任由當事人單方面聲稱存在私人關係便可利用該例外條款作出規避。政府代表進而指出，正是考慮到私人關係多種多樣，實務上不能僅由當事人聲明，而是應由其提供證據予以證實，因此本次修法在現行規定的基礎



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

上，新增舉證責任的內容，在此明確規定提供住宿者和住宿者就該等事實負有舉證責任，以助行政當局調查取證，提高執法效率。

28. 除維持上述現有例外情況外，法案最初文本還增設另一例外情況，將**高等院校、宗教團體及其他非牟利法人或機構基於學術、宗教、慈善、體育或文化活動提供住宿不視為非法提供住宿**。

29. 委員會要求政府說明**新增這一例外條款的理據**，並考慮到“非牟利法人或機構”所涵蓋的範圍甚廣，且相關條文中未有規定有償還是無償提供住宿，因此擔憂新增不視為非法提供住宿的情況，會使法律產生更多缺口。

30. 就此，政府代表解釋，根據過往經驗，高等院校、宗教團體等非牟利機構在邀請外地人士參加學術、宗教、慈善、體育或文化活動時，有可能以非酒店用途的單位向有關外地人士（如外地教師、研究人員、運動員、藝術家、宗教人士等）提供住宿，例如本澳高等院校會提供其宿舍招待外賓，又如修道院會向外地人士提供用作靜修的場所等。按其立法原意，這種行為無論是否有償，都不是法案打擊的對象，所以需要針對這



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

類情況訂定例外性規定。

31. **就如何治理非法提供住宿問題**，委員會指出，除了透過立法打擊供給端外，還要對需求端進行疏導和宣傳，既然法案要求絕大多數遊客入住酒店，那麼現時本澳酒店的數量是否足夠供應市場？類型是否能滿足不同消費層次的遊客需求？委員會認為，澳門作為一個旅遊城市，政府應為廣大遊客提供便利資訊服務，例如設立統一的資訊網站，提供全澳合法經營的酒店資料，並加強《禁止非法提供住宿》法律的宣傳力度，透過不同渠道提醒和告誡遊客。

32. 政府代表回應表示，本澳現有 136 間酒店業場所，當中由三星級公寓式酒店至五星級豪華酒店共提供房間 41594 間，二星級酒店及經濟型住宿場所共提供房間 2623 間，因此現時全澳不同類型級別的酒店業場所總共可提供 44217 間房間，相信能夠滿足不同遊客的需求。另外，旅遊局官方網站已提供全澳持牌酒店業場所資料，政府亦持續透過電子平台、微信、微博、手機短訊等方式，向遊客宣傳不應入住非法旅館的訊息。針對農曆新年黃金周等遊客來澳高峰期，旅遊局也會在遊客經常出入及使用的運輸站、口岸地點及交通工具投放廣告，做好相關



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

宣傳工作。

IV

細則性審議

33. 除上述概括性審議外，委員會還針對法律之間的協調性、行文表述的妥善性、中葡文本的對應性等立法技術問題對法案進行逐條審議，並尋求最佳立法方案，以利於法案的執行。
34. 以下將就政府於二零二二年二月十日正式向立法會提交的法案修改文本作出說明。

法案第一條 修改第 3/2010 號法律

35. 在本條序文中，新增對第 3/2010 號法律第十一條的修改。

第 3/2010 號法律第二條 非法提供住宿

36. 在第一款及第三款中，由於第 16/2021 號法律《澳門特別行政區出入境管控、逗留及居留許可的法律制度》於二零二一年十一月十五日生效，根據該法第三十二條第一款（四）項，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

逗留特別許可的種類中已包括外地僱員逗留許可，故將“或外地僱員逗留許可”刪除。

37. 對第二款行文進行優化，將“非屬酒店業場所的樓宇或獨立單位”改為“非屬酒店用途的樓宇或獨立單位”。

38. 在第三款中，除上述提到的修改外，還新增“在非屬酒店用途的樓宇或獨立單位內”，與第二款相對應，使本款規定更為完整。

39. 就第四款（一）項中所規定的“高等院校”，根據第10/2017 號法律《高等教育制度》第六條第三款規定，私立高等院校按其擁有人性質，分為牟利及非牟利兩類，因此委員會要求政府說明本款項中的“高等院校”是否僅限於非牟利的高等院校？

40. 政府代表澄清，法案無意因應“高等院校”的性質而作區別對待，凡“高等院校”基於法案所指的原因而向未持逗留特別許可且逗留期限不多於九十日的外地人士在非酒店用途的不動產提供住宿，便不屬非法提供住宿。為此，提案人對上述款項的行文順序作出調整，以準確反映立法原意。

41. 此外，亦對本條葡文行文進行完善。



Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A', 'ca', 'h', 'my', 'Clan', 'for', 'w', 'CS', 'H', and 'Nk'.

第 3/2010 號法律第四條 合作義務

42. 與現行規定相比，法案最初文本對第二款所建議的修改除從立法技術層面進行完善外，還因應社會發展和實際需要，新增若干公共和私人實體負有合作的特別義務。委員會對此表示贊同，並重點關注本條第二款（二）項提及的樓宇管理實體及人員的合作特別義務。
43. 正如政府代表所述，相關實體及人員是樓宇管理的前線人員，能提供有助查證非法提供住宿的資訊，如業主的聯絡途徑、單位居住人士的出入情況等，因此委員會希望能透過進一步加強大廈管理工作，有效打擊非法提供住宿。
44. 對此，政府代表表示，主管部門會與物業管理實體設定聯絡機制，雙方定期交換資訊。
45. 在立法技術層面，對第二款（二）項的中文行文作出微調，並對第二款（一）項及（二）項的葡文行文進行完善，確保中葡文本的一致性及立法用語的統一性。

第 3/2010 號法律第九條 臨時措施及其執行

46. 為加強對業主的保障，法案最初文本建議在本條新增第四



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

款，明確規定沒有參與非法提供住宿活動的業主在向旅遊局及時作出舉報的情況下，其相關樓宇或單位可免被採取封印或斷水、斷電的措施，或縮短有關措施的期間。

47. 委員會認為，此舉一方面可鼓勵業主跟進了解其物業在出租後的狀況，一旦發現違法行為主動向有關部門舉報，以維護自身利益；另一方面，由於非法提供住宿存在隱蔽性的特點，業主的主動揭發可作為當局巡查機制外的重要補充，有助當局及早發現和查處非法提供住宿行為，維護居民的生活安寧，故對此表示認同。

48. 在技術性修改方面，僅對本條中文標題及第四款葡文行文作出微調。

第 3/2010 號法律第十條 行政違法行為

49. 法案最初文本建議在本條新增第三款，對促成他人訂立構成非法提供住宿的法律行為的房地產中介人或房地產經紀科澳門元二萬元至十萬元的罰款。

50. 委員會留意到第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第二十一條第一款（一）項及第二十三條第一款（一）項規定，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

房地產中介人有義務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，房地產經紀有義務協助其所屬的房地產中介人履行上述義務，對不履行義務者，該法在第三十一條訂定了相關的罰款。因此委員會要求政府說明，一旦房地產中介人或房地產經紀促成他人訂立非法提供住宿的行為，會否觸犯到兩個法律而受到不同部門的處罰？

51. 政府代表解釋，當有客戶要求房地產中介人或房地產經紀尋找可供租賃的單位時，依法需要訂立“房地產中介合同”，按照第 16/2012 號法律第二十一條第一款（一）項的規定，房地產中介人或經紀有義務了解該客戶是否有訂定有關租賃合同的能力，即需要了解該客戶是否屬獲准在澳門逗留多於九十日，又或是否持有逗留特別許可的情況，若沒有了解上述情況便與不符合法律規定的人士訂立“房地產中介合同”，則會因未履行對客戶的應遵義務而構成第 16/2012 號法律中的行政違法行為。另一方面，法案本條第三款是針對房地產中介人或房地產經紀促成他人訂立構成非法提供住宿的法律行為，例如其代理業主與一名未持逗留特別許可且獲准逗留期限不多於九



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

十日的非本地居民訂立租賃合同，便會構成本法案所涉及的行政違法行為。因此，兩者分別是針對不同階段的違法行為作出行政處罰。

52. 在技術性層面，對第三款中文行文作出微調，確保與其他處罰條款的行文相同。

第 3/2010 號法律第十一條 累犯

53. 提案人新增對累犯條文的技術性調整，使之與近年立法中所採用的行政違法行為之累犯規範模式保持一致。

第 3/2010 號法律第十五條 處罰決定

54. 在現行法律所規定的行政處罰決定須通知違法者及有關樓宇或獨立單位的所有權人的基礎上，法案最初文本在本條第二款中建議屬累犯的情況，亦須將該決定通知房屋局，以便該局在遵守第 8/2005 號法律的規定下，讓房地產中介人查閱違法者身份資料。

55. 據政府代表說明，根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第二十一條第一款（五）項規定，房地產中介人有義務



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

“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”，建立有關違法者資料的監管制度，其目的在於使房地產中介人在掌握相關資訊後告知業主，以便業主在衡量風險後作出是否出租的選擇，避免其單位事後遭受違法者的牽連，從而更好地保障業主的合法權益。

56. 由於市場上的房屋租賃不一定要透過房地產中介人，故委員會質疑為何法案僅讓房地產中介人查閱違法者身份資料，未將業主列入在內。

57. 對此，政府代表解釋，若將查閱者範圍放寬至業主，即意味但凡在本澳擁有住宅單位者均可查閱該等資料，考慮到需在打擊非法提供住宿與保護隱私權之間作出平衡，因此法案建議僅房地產中介人才能查閱違法者身份資料。

58. 另外，委員會有意見認為，該違法者資料監管制度應適度，否則可能造成相關人士長久租屋困難。

59. 經深入研究相關意見後，提案人在本條增設第三款，使符合法定條件的當事人可提出申請，不再讓房地產中介人查閱其身份資料。



As

Co

60. 在技術性層面，對本條第二款中文行文進行簡化及完善。

法案第二條 修改提述

61. 本條旨在對第 3/2010 號法律第十條中文文本中的貨幣表述進行統一。

62. 委員會對此沒有意見，亦無引入任何技術性修改。

法案第三條 過渡規定

63. 委員會理解本條過渡規定是為了讓法律生效前已經開始的合法租賃關係不受影響，在合同屆滿或續期期滿前不視為非法提供住宿。但就不動產租賃合同，《民法典》第一千零三十八條規定了合同的自動續期及對租客的三年保障，因此委員會要求政府澄清本條過渡規定是否意味這些合同不適用《民法典》的上述規定，在實際操作中，出租人是否需要提前一定時間作出通知？如果租客因為種種原因不願搬離，出租人是否要承擔非法提供住宿的責任？

64. 政府代表解釋，根據法案最初文本第三條規定，經法案修改的第 3/2010 號法律第二條第一款及第二款所指人士，如在本

h
in
Cla
if
u
s
T
Ma



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法案生效前已訂立租賃合同且已就有關租賃關係向財政局提交房屋稅申報書，則該合同屆滿或續期期滿前提供的住宿，不視為非法提供住宿。當租賃期屆滿後，雙方當事人不能根據《民法典》的上述規定或以其他方式續約。此外，由於不屬單方終止的情況，故亦不取決於出租人的提前通知。至於租客不願搬遷的情況，政府代表表示可按一般制度處理；在出租人方面，須視乎具體情況而定，如出租人已採取措施要求租客搬離單位，則無須承擔非法提供住宿的責任。

65. 為此，除優化本條行文外，提案人還新增第二款，進一步明確“上款所指期間屆滿，租賃合同即告失效，且不得續期”。

法案第四條 生效

66. 法案最初文本建議，“本法律自公佈翌月之首日起生效”。
67. 就法律生效時間會否定得過於倉促，委員會要求提案人再次審視及評估。
68. 據政府代表回應，上述時間足以做好相關宣傳教育和實施準備工作，故委員會對此沒有異議。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

69. 本條亦無引入任何技術性修改。

V

結論

經審議及分析《修改第 3/2010 號法律〈禁止非法提供住宿〉》法案後，委員會認為：

- 1) 法案已具備條件提交立法會全體會議作細則性審議及表決；
- 2) 有必要邀請政府委派代表列席為細則性表決本法案而召開的全體會議，以提供必要的解釋。

二零二二年二月十七日

委員會

李靜儀
(主席)



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

李
卓
人

宋碧琪

宋碧琪
(秘書)

何潤生

何潤生

崔世平

崔世平

陳亦立

陳亦立

馬志成

馬志成

胡祖杰

胡祖杰

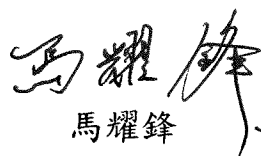
謝誓宏

謝誓宏



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa


顏奕恆


馬耀鋒



