



關於立法會何潤生議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢經濟財政司司長辦公室的意見，本人對立法會 2013 年 11 月 21 日第 123/E89/V/GPAL/2013 號公函轉來何潤生議員於 2013 年 11 月 19 日提出，行政長官辦公室於 2013 年 11 月 25 日收到之書面質詢，答覆如下：

1. 不動產租賃過去由《都市不動產租賃制度》(第 12/95/M 號法律)規範，其後在 1999 年修訂《民法典》時對上述制度進行系統化地檢討和修訂，將規範都市不動產租賃的實體權利和義務的內容納入《民法典》；原《都市不動產租賃制度》中涉及的訴訟程序-勒遷之訴也改由經第 55/99/M 號法令核准的《民事訴訟法典》規範。採用上述立法技術使得對不動產租賃制度的規範更具系統性，符合相關範疇的規範習慣和要求。特區政府非常關注租務市場的變化和健康發展，並已於 2010 年成立了由運輸工務司司長任組長的促進房地產市場可持續發展工作小組，該工作小組的其中一項職能是對租務市場構思及建議短、中、長期政策措施。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法律改革及國際法事務局
Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

2. 關於租金方面，現行《民法典》中的不動產租賃合同是以合同自由原則為基礎，有關租金的調整主要取決於出租人和承租人的合意訂定，法律雖沒有為租金設定上下限的規定，但法律並不排除按雙方合意對租金的上下限作出約定。

3. 對於如何解決承租人不依時支付租金或拒不遷出的問題，根據《民法典》及《民事訴訟法典》的規定，如承租人欠繳租金，出租人可向法院提起勒遷之訴，要求解除租賃合同，判處承租人支付欠繳租金和命令其遷出租賃物。

為簡化因欠繳租金而提起的勒遷之訴的程序，特區政府於 2004 年透過第 9/2004 號法律〈《司法組織綱要法》及《民事訴訟法典》條文的修改及附加〉將訴訟利益值不超過第一審法院的法定上訴利益限額(澳門幣五萬元)的案件改為按簡易訴訟程序進行，而無須合議庭的參與；在傳喚方面，上述訴訟程序亦無須經法官事先批示，法



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法律改革及國際法事務局
Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

院辦事處應以掛號信並同時由司法輔助人員親身作傳喚，簡化了有關訴訟程序，從而使出租人能更快地收回租賃物。

另外，根據《民法典》規定，如出租人依法單方終止租賃合同，且該合同中各當事人的簽名經過公證認證，以及附隨法院就單方終止租賃合同而作出的訴訟以外的通知的證明，在這情況下，出租人可直接向法院申請強制執行返還租賃物，而無須提起勒遷之訴。

法律改革及國際法事務局局長

朱琳琳

二零一四年一月三日