

關於修訂租賃法處理“租霸”問題之書面質詢

近年來由於樓價大幅攀升的關係，相當部份市民難以“上車”買樓而被迫無奈要租房窩居，加上大量外勞的輸入，帶動房地產租賃市場供不應求，刺激租金大幅攀升。大量租客的湧現，亦因此出現良莠不齊的狀況，於是近年來便在坊間出現“租霸”的惡例，惟現行與租賃相當法例較為傾向保護承租人而衍生一些“租霸”的問題，更有市民向本人反映，對於惡意耍賴不肯搬遷的承租人，出租人一定要積極行使法律上的權益才可減少損失，相當費神失事，令到出現一些怕麻煩的出租人寧願單位長期空置亦不願出租的情況，平白浪費本澳的住宿資源，埋沒樓房用途的最本質意義。

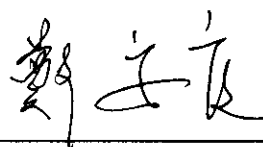
本澳現時的租賃法屬《民法典》內的其中一條法律條文，九十年代作出過修訂之後已沿用多年，當中存在不少滯後的地方，讓給那些在心存不軌另有企圖的惡意拖欠租金的承租人有機可乘，例如有租約到期不肯遷出；有不肯按出租人合理加租的金額支付租金；有拖欠租金逾年等等，令出租人感到非常困擾和蒙受經濟損失。“租霸”的問題多年來一直未能解決，顯示法制出現的漏洞亟待修訂。

為此，本人向行政當局作出如下質詢：

- 一、在本澳房屋資源緊張的環境下，因為法律條文保護性傾向承租方的關係，出租人明知現時房地產租賃有市場，也因為怕遇上“租霸”招致無謂的損失而要多番考慮，導致實際供應更加少，除苦了真正有需要的用家之外，也因這類單位空置而收縮了社會供應量，更加劇供求矛盾，推動租金的上揚，請問當局何時會回應社會修法遏制的強烈訴求？

- 二· 為平衡出租人和承租人的權益方面，對目前房地產租賃市場上的“租霸”行為作出懲治，修法實在有必要，惟修法需時，當局能否考慮它的社會環境迫切性、優先定出修訂處理的時間表？

澳門特別行政區立法議員



鄭安庭

二〇一四年八月二十二日