



關於立法會鄭安庭議員書面質詢的答覆

遵照代理行政長官指示，本人對立法會 2014 年 8 月 27 日第 784/E633/V/GPAL/2014 號公函轉來鄭安庭議員於 2014 年 8 月 22 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 8 月 28 日收到之書面質詢，答覆如下：

1. 特區政府十分關注房地產租務市場的發展情況，為此，行政長官於 2010 年成立了由運輸工務司司長擔任組長的「促進房地產市場可持續發展的工作小組」，該小組的職能包括了收集、分析社會各界對促進本澳房地產市場可持續發展的意見、構思及建議包括租務市場在內的短、中、長期政策措施。
2. 關於調整租金的問題，由於本澳奉行自由市場經濟，租金金額透過當事人雙方商議定出，而租金的升跌亦受到外圍及本地因素所影響由市場決定，故法律並未有為租金設定上下限或制定租金管制措施。無論如何，特區政府將會透過現有機制密切觀察及評估租務市場的發展情況。
3. 關於坊間所指“租霸”的問題，即承租人不按時支付租金或拒不遷出租賃物的情況，按現行《民事訴訟法典》規定，倘承租人拖欠租

朱



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

金，出租人有權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及命令其遷出租賃物。需指出，特區政府於2004年透過第9/2004號法律修改了《民事訴訟法典》，從而簡化了勒遷之訴的程序。在新規定下，如出租人僅以欠繳租金作為依據而提起勒遷之訴，而被告提出倘有的反訴的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)，則在宣告階段應按照簡易訴訟程序進行無須合議庭的參與；在傳喚階段亦無須經法官事先批示，而由法院辦事處以掛號信並同時由司法輔助人員親身作傳喚，透過簡化上述訴訟程序使出租人更快地收回租賃物。

4. 除勒遷之訴外，現行《民法典》尚設有另一途徑使出租人便捷地取回租賃物，按該法典第1015條規定，如租賃合同中各當事人的簽名經公證認證，而出租人依法單方終止租賃合同，則其可以租賃合同附同法院就單方終止而作出訴訟以外的通知的證明作為執行名義，直接向法院申請強制執行返還租賃物。

法律改革及國際法事務局局長

朱琳琳

二零一四年九月二十七日