

書面質詢

早前，有媒體報道：「1名出租人被2名租霸拖欠租金，03年向初級法院提起勒遷之訴，至今訴訟仍處於待決狀態，於是透過訴訟以外的通知，向對方表達租賃合同期滿後不再續租的意願。中級法院指出，訴訟以外的通知是一種透過司法途徑、向某人作出通知的方式，屬於獨立措施，與待決訴訟沒有任何關係。初級法院處理時駁回申請，理由是認為與勒遷之訴的審理標的和範圍一致，承租人上訴中院勝訴。^[1]」亦傳媒報道：「從2011年4月入稟澳門初級法院，到5個半月之後，民事法庭作出判決，批准業主的勒遷以及租金部分的訴求，再到2012年2月中，法院終於行使勒遷部分的執行令，業主在遇上“租霸”後，為收回自己放租的物業，前後已耗費近2年的精力。儘管業主現時已依法將物業收回，但租客拖欠房租及各類費用逾10萬元^[2]」對此，有市民叫我問一聲政府，以上述個案為例，倘若“租霸”一旦出現，難道業主就苦無對策，最終受害的業主就只能通過滯後的法律去打官司解決嗎？

然而，另有傳媒報道：「有專家學者指參考美國加州的簡易驅逐程序，若承租人拒絕搬離房屋，出租人可向法院提起非法逗留之訴，通常尤指承租人非法使用租賃房屋的情形，最快可在提起訴訟的第十七天後收回物業，平均時間約四十八天。面對“拖子訣”拒遷的“租霸”，現實中出租人很難證明他們的具體損失，故設置懲罰損害賠償，懲罰惡意拖延的承租人，賠償出租人相關期間的雙倍、甚至三倍租金，以收阻嚇及懲罰之效。亦建議增加不動產出租的執行名義，以便可以更直接提請執程序，最後在實質的問題上適當調整。^[3]」有專家學者指出，面對“租霸”現象，行政當局應該集思廣益，例如：採納上述專學者的建議，減少市民尋求民事訴訟解決問題所需的時間，這樣才能保障市民權益和對影響民生的亂象作出根治。

有鑒於此，本人提出書面質詢如下：

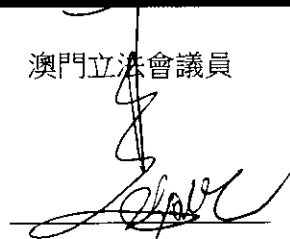
1. 當局會否考慮完善現行民事訴訟法典特別程序的規定或以單行法律立法引入上述美國加州模式的簡易驅逐程序，以真正解決“租霸”現象，維護市民的合理權益呢？
2. 有專家學者指出，面對“租霸”現象，行政當局應該集思廣益，例如：採納上述專家學者的建議，減少市民尋求民事訴訟解決問題所需的時間，這樣才能保障市民權益和對影響民生的亂象作出根治。請問行政當局對此有何回應？

麥瑞權
鄭安庭

立法議員辦事處

Escritório do Deputado à Assembleia Legislativa
MAK SOI KUN ZHENG AN TING

澳門立法會議員



麥瑞權

2015年11月30日

參考資料：

- [1] 對租霸提勒遷之訴逾10年仍待決，澳門電台，2014-4-1
- [2] 租霸惹不起 業主很受傷，澳門時報，2012-02-23
- [3] 學者認仲裁難解租霸問題 倡設專門法庭修勒遷法增懲罰賠償阻嚇，澳門日報，2015-11-28