



關於立法會區錦新議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經諮詢房屋局的意見，本人對立法會 2016 年 2 月 15 日第 103/E83/V/GPAL/2016 號公函轉來區錦新議員於 2016 年 1 月 15 日提出，行政長官辦公室於 2016 年 2 月 16 日收到之書面質詢，答覆如下：

一、為防止大廈管理真空問題的出現，特區政府在行政措施方面已連同多個政府部門制訂相應措施，輔助大廈業主應對管理公司撤離而出現的管理問題。其中，房屋局會輔助大廈業主成立管理委員會以及為召開業主大會提供技術支援，讓業主透過協商與管理公司制訂新的管理預算帳目和管理方式，務求透過大廈各業主的共同努力，維持大廈管理的正常服務。

在法律制度方面，為確保新舊管理公司的順利交接及避免出現管理真空，特區政府已提交《分層建築物管理商業業務法》法案予立法會，法案建議管理公司如想終止管理服務合同，須提前三個月作出書面通知；當分層建築物管理合同終止時，管理公司須確保執行管理機關的職務直至聘請另一分層建築物管理企業，又或選出分層建築物的管理機關為止。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

相信透過上述行政措施和制度完善，可以有效防止大廈管理真空情況的出現，以及保障社會穩定。

二、針對欠繳租金及管理費的爭議，特區政府一直致力完善相關法律，使有關問題可妥善和儘快地獲得解決。

在訴訟程序方面，特區政府於2004年透過第9/2004號法律修改《民事訴訟法典》，規定如僅以欠繳租金作為依據的勒遷之訴，改為按簡易訴訟程序進行，且規定傳喚階段無須經法官事先批示，藉此簡化勒遷之訴，使出租人能較快收回出租房屋。與此同時，上述法律亦對法院架構及運作作出調整，即增設輕微民事案件法庭，以輕微案件訴訟程序審理利益值伍萬元以下的金錢債務及消費權益訴訟案件。透過上述簡化訴訟程序，使當事人能盡早解決該類爭議。

目前特區政府正就《民事訴訟法典》展開檢討工作。特區政府將會進一步分析因樓宇管理及欠繳租金等糾紛引起的訴訟原因及相關程序，以便提出有效解決相關問題的途徑和方法。

21



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

三、就《司法組織綱要法》的檢討方面，有關修訂主要為完善司法體系的運作，節省司法資源和加快司法效率，將從調整第一審法院合議庭的管轄權、中級法院的上訴利益限額、訂定司法官兼任的方式、增設法官的派駐制度等方面提出完善修改建議。

法務局局長

劉德學

二零一六年三月十四日