

簡報: 澳門“新勒遷制度”概述

第 19/2024 號法律《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》已於 2025 年 3 月 1 日生效，旨在透過設立更簡化的訴訟流程以提高勒遷程序的效率，妥善解決長期存在的租霸問題。該法律對現行的勒遷制度作出了多項重大變更，包括但不限於：

必要法律前提

一般情況下，出租人可向法院提起新制度下之勒遷之訴的要件如下：

- 承租人遲交任一期租金滿三個月；
- 租金是通過存入獲准在澳門經營的信用機構的賬戶支付；以及
- 出租人已將欠租情況以書面方式通知承租人。

訴訟請求與反訴

- 除了使不動產租賃合同終止及實現因不動產租賃終止所導致之搬遷的請求外，出租人亦可追討所欠繳的租金及相應賠償。然而，超出法定賠償範圍的損害賠償請求將不再被允許。
- 與此同時，承租人在勒遷之訴中不得提出反訴。但他們得在符合一定條件下，以維修費用抵銷部分欠租（前提是維修費用不超過出租人請求的租金及索償金額）。另一方面，承租人亦得通過單獨的訴訟以維護自身權利。

勒遷之訴的其他重要變更

- 傳喚制度 – 可直接通過郵遞方式向承租人作出傳喚，無需事先獲得法官批示。若郵遞傳喚未能成功，則隨即進行公示傳喚。

- 審判聽證 – 如法官認為提交的證據已足夠充分，可無需進行審判聽證而直接審理案件。如須進行審判聽證，每一方當事人最多可提供三名證人。聽證不因任何當事人缺席而押後。
- 判決及上訴 – 如勒遷請求被裁定理由成立，承租人需於收到判決後十五日內遷出不動產。若承租人拒絕搬離，出租人得申請強制執行判決。

其他方面的考量

- 資料查閱機制 – 根據《民事訴訟法典》相關規定，部分租霸的資料將被納入一個可供查閱的資料庫。房屋局在遵守《個人資料保護法》的前提下，得允許房地產中介在從事中介業務時查閱擬訂立合同的承租人的資料，以作核實用途。
- 租約仲裁條款 – 根據《印花稅規章》，若不動產租賃合同中包含仲裁條款或協議，協定租約期內產生的**所有爭議**均須由澳門特別行政區的仲裁機構解決，則相關租賃的印花稅減半。儘管如此，《仲裁法》亦明確指出，仲裁條款不會影響勒遷之訴的適用，勒遷之訴必須透過法院處理。

如果閣下需要進一步了解相關細節，歡迎隨時通過電郵 info@cblegal.com 與本所聯繫。本所十分樂意為閣下提供專業的法律指導與協助。

賈偉豪- 創始合夥人

林珏- 法律專家

劉心慰- 法律助理