

租客唔走點算好？

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 569 — 2010.07.07 見報

作為業主，有樓出租，最開心的一刻莫過於收租，但開心背後，業主經常就要提心吊膽，擔心租客會否每月準時交租、毀壞單位中的物品、未經同意下將單位轉租給他人，又或在租約完結後仍“賴死唔走”等等。

近日，有業主朋友遇上“租霸”。事原他租了一個兩房一廳的單位給一名女子，租約為期三年，但由於租客經常不準時交租，於是，他決定三年租約過後便不再與租客續約，更提早九十日用書面方式將消息通知對方。日前，三年租約終於屆滿，正當業主朋友滿心歡喜準備上門收屋時，發覺租客不但沒有意思搬走，兼且更換了單位的所有門鎖，並堅持不准許他入內。現在業主想知道，他可以強行入屋嗎？如不行，“租客唔走又點算好”？

作為租客，除了有義務每月準時交租外，另一個很重要的義務，就是在租約完結後，將單位完整無缺地交還給業主。按照上述情況，雖然業主已做足一切不再續約的預先通知手續，而且原則上，租約一旦完結，業主就有權將屋收回並可進入自己的單位內。可是，由於單位經已出租，且考慮到未經租客同意而強行入屋會侵犯租客的個人生活及私隱，因此，儘管租約現已完結，業主仍不可強行入屋，否則，會構成“侵犯住所罪”，最高可被監禁一年。

既然強行入屋的方法不行，在法律上，當然有另一個機制會幫助業主解決租客“賴死唔走”的問題。根據法律規定，業主可以向法院提出“勒遷之訴”。所謂“勒遷之訴”，顧名思意，即勒令租客遷出單位的訴訟。透過這訴訟，業主除可要求法官作出命令租客遷出單位的判決外，更可同時要求法官就租客不願搬走而對業主造成的損失作出賠償。

按照法律規定，如果租客基於任何原因未於租約完結時即時返還單位，業主就有權收取租客在堅持不搬走的期間的租金作為損害賠償。如果租客返還單位後仍不支付有關賠償，業主更有權收取雙倍賠償；如果業主遭受的損失不止上述金額，例如業主已和新租客簽署新租約，但基於舊租客“賴死唔走”令業主無法按時將單位交給新租客而需要向新租客作出的賠償，是大大超於業主向舊租客收取的租金賠償，就該超出部分，仍須由舊租客承擔。

此外，如果法官作出命令遷出的判決後，在指定期限內租客仍不交還單位，那麼，法官便可以因應業主的的要求而發出勒遷命令狀，如有需要時，更可在警方的協助下強制收回單位。

註：本文內容主要參閱澳門《民法典》第 983、1025 及 1027 條；《刑法典》第 184 條及《民事訴訟法典》有關勒遷之訴的規定。