租 務 法 律

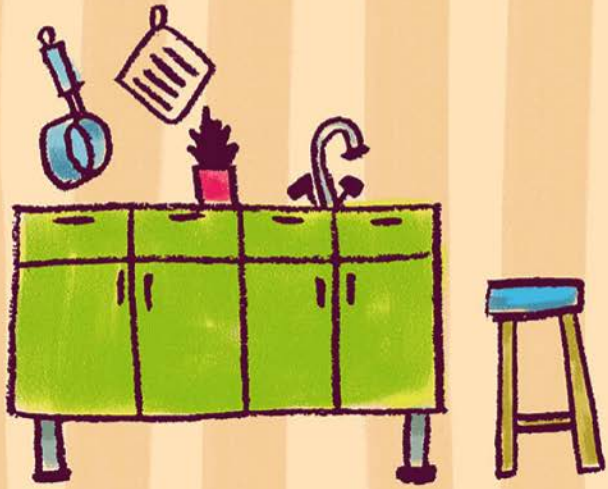
# 知租常樂

## 招 租

法務局
Direcção dos Serviços de
Assuntos de Justiça

## 租賃雙方一定要簽租約嗎？

租賃房地產必須訂立租約，而且租約中出租人和承租人的簽名必須“認筆跡”。此外，按照法律規定，出租人必須先繳納租約的印花稅，才可辦理“認筆跡”手續，而繳納印花稅和“認筆跡”可於財政局一併進行。



## 租金有沒有上下限？

法律沒有規定租金的上下限，由租賃雙方自己決定，所以租賃雙方必須在租約內訂定租金金額，為免爭拗。

## 上期和按金一定要交嗎？

- 上期，即預付租金，一般來說，按照“先付後住”原則，承租人都要先支付一個月的租金，才可搬入所租賃的房地產。例如租約於2025年3月1日開始起租，承租人就要3月1日當日支付3月份的租金。
- 須注意的是，按照法律規定，預付租金的金額不得多於1期租金的金額，且只應提前1期收取。如上例，出租人在3月1日除可收取3月份的租金外，也可收取4月份的預付租金。
- 至於承租人是否須支付按金，法律並沒有強制規定，由租賃雙方自己決定。而按照法律規定，租賃雙方可以在預付租金中約定，以按金的名義存放2期租金的金額。

例子：出租人和承租人在租約中約定由2025年3月1日開始起租、每月租金澳門元5,000元，以及承租人須支付上期和兩個月按金。所以，承租人須向出租人支付合共澳門元20,000元：

| | | |
|---|---|---|
| | 3月份租金 | 澳門元 5,000元 |
| | 4月份的租金（上期） | 澳門元 5,000元 |
| + | 相當於2期租金的按金 | 澳門元10,000元 |
| | | 合共澳門元20,000元 |

## 出租人可以隨時加租嗎？

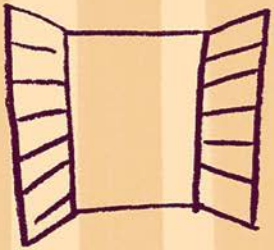
不可以，出租人必須按租約或雙方的協議調整租金。如果租約上沒有訂明加租的條款，出租人必須獲得承租人的同意後，才可以在租約生效期內加租。

## 遲交租金有甚麼法律後果？

- 遲交租金超過8天，出租人可以要求承租人額外支付拖欠金額一半作為損害賠償。例如承租人須於2025年4月1日支付澳門元5,000元租金，但承租人遲了8天到第9天才支付，這時候，出租人除有權要求承租人支付租金外，也有權要求支付上述損害賠償，即承租人合共須支付澳門元7,500元：

| | | |
|---|---|---|
| | 4月份租金 | 澳門元5,000元 |
| ＋ | 半個月租金的金額的損害賠償 | 澳門元2,500元 |
| | 合共 | 澳門元7,500元 |

- 此外，如果承租人遲交租金超過30天，出租人更有權向承租人收取相當於拖欠金額的損害賠償。如按照上例，出租人就有權要求承租人支付澳門元5,000元租金和加相當於一個月租金澳門元5,000元的損害賠償，即出租人合共可收取澳門元10,000元。



## 遇到租霸怎樣辦？

自2025年3月1日起，勒遷有新制度，如果承租人遲交任一期租金滿3個月、租金是通過存入澳門的銀行賬戶支付，以及出租人已將欠租情況向承租人作出書面通知，出租人便可提起以新程序進行的勒遷之訴。

## 如何提起訴訟？

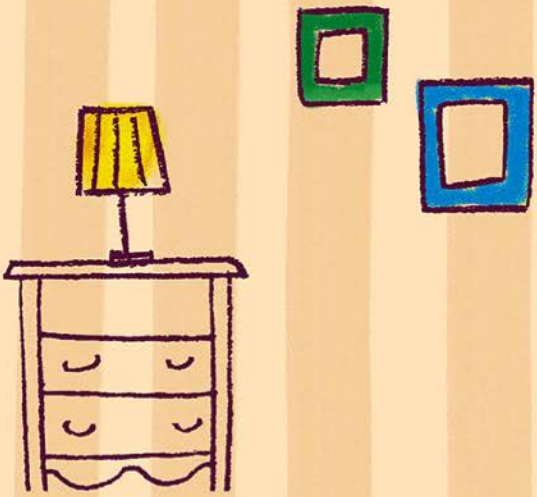
- 出租人可向法院提交起訴狀（可選擇填寫由法院提供的起訴狀表格; https://www.court.gov.mo/zh/subpage/downloadtjb），並須附具租賃合同、物業登記證明、欠租的銀行紀錄證明、書面通知的證明及其他證據，以及支付最初預付金。
- 無須強制委託律師，但上訴階段除外。
- 只要具備充分資料，法官可立即審理案件實體問題，無須進行審判聽證。

## 法院作出勒遷請求成立的判決後，出租人要如何執行勒遷？

- 判處勒遷請求成立的判決具有“勒遷命令狀”的性質。
- 不論承租人有否提起上訴，只要未在接收判決通知後15日內遷出所租賃的房地產，出租人可通知法院要求執行勒遷。
- 執行勒遷後，承租人須在15日內移走房地產中屬其所有的物件，否則視為拋棄相關物件。

## 溫馨提示：

- 在承租人遲交任一期租金滿3個月時，只有當出租人收取承租人所拖欠的租金和因遲交租金而產生的損害賠償，並且放棄解除合同權時，解除權即告失效。
- 如果承租人2025年3月1日前已欠租，而直至3月1日仍然未交租金，出租人可提起以新程序進行的勒遷之訴。
- 如出租人在2025年3月1日前已提起勒遷之訴，則該勒遷之訴不適用新程序。

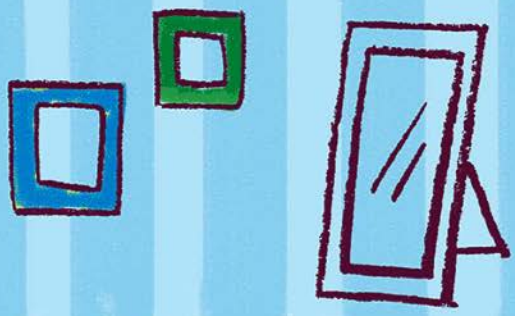


## 如果未能以新制度進行勒遷（不符合有關適用前提），出租人可以怎樣做？

- 如果不能以新制度進行勒遷（例如租金是以現金方式支付），出租人亦可以向法院提起以**原有**程序進行的勒遷之訴（必須聘請律師）。
- 法院可以命令解除租約並勒令承租人遷出。如果不遷出，出租人可以向法院聲請發出“勒遷命令狀”強制承租人離開。

## 租約在期滿後要重新簽訂嗎？

- 租期屆滿後，如果租賃關係其中一方沒有按照法律規定提前通知對方終止租約（詳見“怎樣終止租約？”），租約便會自動續期。
- 續期的期間相等於原租約的租期，例如原租約的租期為6個月，續期的期間便為6個月；但是，如果原租約的租期超過1年，例如原租約的租期是2年，那麼按照法律規定，續期的期間就只能是1年，但另有協定除外。



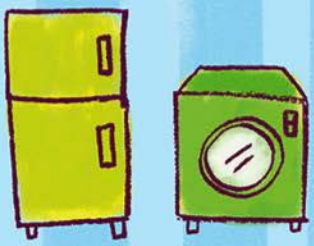
## 租賃房地產的維修由誰負責？

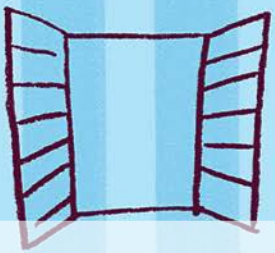
- 租賃房地產的日常維護和保養，由出租人負責，此外，按照法律規定，雙方各自要承擔以下義務：

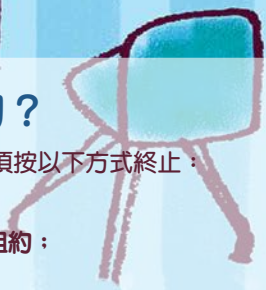
一、承租人可以為了自己舒適及便利而對租賃房地產作出輕微毀損，例如安裝冷氣機等，但在退租前，應該進行修補或恢復原貌。

二、租賃房地產在質量或功能上有問題，例如漏水或溝渠嚴重淤塞，而且這缺陷在出租人交付時已經存在，但承租人不知缺陷的存在，又或缺陷非由承租人所成，則出租人應當負責維修，否則按照法律規定承租人可解除租約。

情況緊急而出租人又不即時作出維修時，承租人可以自行作出維修，並有權要求出租人承擔維修費。如果出租人不支付有關費用，按照法律規定，承租人可以從租金內扣起有關維修費和法定利息，但每個月的扣除額不得超過租金的70%。







## 怎樣終止租約？

按照法律規定，租約必須按以下方式終止：

- **當事人協議廢止；**
- **出租人或承租人解除租約；**
- **租約失效；**
- **單方廢止**（僅限於居住用途的房屋租賃，並只能由承租人提出）；
- **單方終止**。

## 一、協議廢止

一方提出終止，另一方同意，則不論租期是否屆滿，均可隨時協議廢止租約。協議廢止租約可以口頭方式作出，但如果有關協議不是立即執行，或在協議中訂有補償條款或其他附加條款，則該協議便須以書面方式訂立。

## 二、解除租約

1. 出租人可以在以下情況解除租約：承租人不在適當的時間和地點交租；承租人將房屋用於不法用途；承租人未經出租人同意進行更改工程；承租人未經出租人許可將房屋全部或部分轉租或借出；承租人將房屋用於非原定用途，例如將住宅用作寫字樓或工場；承租人將房屋重複或經常用於不法事情上。
   出租人提出解除租約，必須前往法院，由法官命令作出。
2. 承租人可以在以下情況解除租約：房屋不能按原定用途使用；房屋存在或後來出現問題以致危害到承租人的安全，例如樓宇的結構出現問題。

## 三、租約失效

租約在以下情況會失效：承租人死亡（但承租人的法律明確指明的親屬仍居於該房屋除外）、承租人是法人*而法人消滅，以及公用徵收等。

*依法成立之公司或社團

## 四、單方廢止 （僅限於居住用途的房屋租賃，並只能由承租人提出）

承租人有權在租期未滿之前終止租約，但須最少提前90天以書面通知出租人，如果租約已定有較短的期間（例如30天），只要按照所定的期間提前通知即可。

承租人提出單方廢止租約，出租人有權獲得1個月的租金作為賠償，如果雙方已事先協定賠償金額，就以約定的金額賠償，但金額亦不得超過2個月租金。

## 五、單方終止

任何一方不想在租約期滿後再續約，就要在期滿前至少提前一段法定時間，以書面通知對方表明不再續租。

| 租約期間或續期期間 | 法定提前通知時間 |
|---|---|
| 3個月或以下 | 租期的三分之一 |
| 3個月至不足1年 | 30天 |
| 1年至不足6年 | 90天 |
| 6年或以上 | 180天 |

注意：如果由起租至租約期滿或至續期期滿時不足3年，出租人無權期滿時提出單方終止租約，而承租人則不受這3年年期所限制。

歡迎市民透過以下途徑
瀏覽法務局發佈的
普法資訊：

法務局

## 普法資訊綜合平台

https://www.dsaj.gov.mo/dsajinfo/index_tc.aspx

Wechat ID:
DSAJ_RAEM

FB ID:
普法園地

IG ID:
dsajmacau

YouTube ID:
澳門普法園地