



澳門特別行政區政府  
法務局

法律推廣 - 法律查詢熱線

電話：8987 2233

電郵：89872233@dsaj.gov.mo

網址：https://www.dsaj.gov.mo/

澳門特別行政區  
初級法院民事法庭

電話：8597 0278

傳真：2833 6506

網址：https://www.court.gov.mo

第19/2024號法律

《修改〈民事訴訟法典〉  
的勒遷之訴制度》

2025年3月1日生效

租金被拖不用怕  
勒遷新制趕租霸

專題網頁



掃描二維碼獲取更多資訊



法務局

Direcção dos Serviços de  
Assuntos de Justiça

## 新制度的適用前提



### 1. 承租人遲交任一期租金滿三個月

- 例如：甲每月1日要交租給乙，但自2024年11月開始至今甲就沒有交租，由於2024年11月的租金拖欠至今已滿三個月，所以符合本前提。

### 2. 通過存入澳門的銀行賬戶支付租金

- 適用範圍：租金存入獲准在澳門特區經營的銀行，或以獲准在澳門特區經營的銀行進行租金轉賬。
- 不適用範圍：租金存入外地銀行帳戶、以現金支付租金或以其他電子支付工具（例如Mpay、微信）支付租金。

### 3. 出租人已將第1點所指的欠租情況以書面方式通知承租人

- 書面方式不限於紙本，亦可透過例如電子郵件或其他即時通訊軟件等方式作出通知。
- 通知送達即可，不取決於承租人是否已閱讀。



#### 溫馨提示

- 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。

## 新制度的可請求範圍



### 1. 必須提出的請求：

- 解除租賃合同，並要求承租人遷出所租賃的單位。

### 2. 可選擇一併提出以下請求：

- 判處承租人支付拖欠租金。
- 因遲交租金而產生的損害賠償。

按新制度所提出的勒遷之訴不會審理超出上述範圍的請求，例如不能要求判處因損壞單位或家具設備而產生的賠償。

按現行規定，因遲交租金而產生的損害賠償計算如下：

如果遲交某一期租金超過八日，則出租人有權要求承租人支付拖欠金額一半的損害賠償；如果遲交超過三十日，則可要求等於拖欠金額的損害賠償。



#### 例子

租賃合同約定承租人須每月1日向出租人支付澳門元10,000元的租金，假設承租人欠繳2025年1月至6月的租金，出租人於2025年6月12日向法院提起勒遷之訴。

遲交2025年1月1日至5月31日的租金

因承租人已遲交超過三十日，所以出租人有權要求承租人支付等於拖欠租金金額的損害賠償，即澳門元50,000元（澳門元10,000元租金x 5個月）

遲交2025年6月1日至6月30日的租金

因承租人已遲交超過八日，所以出租人有權要求承租人支付拖欠租金金額一半的損害賠償，即澳門元5,000元（澳門元10,000元租金x 0.5）

經計算，出租人可請求因遲交租金而產生的損害賠償金額共為澳門元55,000元（澳門元50,000元+澳門元5,000元）

## 新制度的程序步驟：



### 1. 提交起訴狀

- 原告（出租人）向初級法院提交起訴狀（無須聘請律師），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。

### 2. 傳喚

- 法院先以租賃合同內承租人的聯絡地址作出郵遞傳喚。
- 如果租賃合同內沒有載明承租人的聯絡地址，就會以所租賃房地產的地址作出郵遞傳喚。
- 如果郵遞傳喚未能成功傳喚被告（承租人），法院會進行公示傳喚，例如要求出租人在澳門的中文或葡文的報章上刊登傳喚公告。

**注意：**如果租賃合同所載的聯絡地址有變動，建議承租人更新資料，避免因地址不正確而影響自己的辯護權。



### 3. 答辯

- 如果被告作出答辯，須向法院提交答辯狀及所有的相關證明文件，並支付答辯預付金。

### 4. 判決

- 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。
- 如須進行審判聽證，雙方當事人最多可提供三名證人，而且不得因證人不到場而押後聽證。
- 被告不得提出反訴。

### 5. 執行勒遷

- 不論承租人有否提起上訴，只要未在接收判決通知後十五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，承租人須在十五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。

## 新規定將承租人列入查閱資料

下列情況，承租人將被列入可供房地產中介人查閱的資料內：

- 法院判處承租人須支付金錢的判決轉為確定後十日內，承租人無向法院提交債務已消滅的證明（例如出租人發出的收據）。
- 承租人未在接收勒遷判決通知後十五日內遷出所租賃的房地產，且已被執行勒遷。

法院將通知房屋局把承租人列入查閱資料，而房地產中介人在進行業務時，可查閱有意訂立租賃合同的承租人是否已被列入查閱資料內。



不再將承租人列入查閱資料：

- 承租人向房屋局提交債務已消滅的證明；
- 出租人已透過執行訴訟追討所有拖欠的金錢；
- 自列入查閱資料之日起計已滿五年。

