《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》

Q&A

1. 第 19/2024 號法律《修改〈民事訴訟法典〉的勒遷之訴制度》於何時生效？

答：自 2025 年 3 月 1 日起正式生效。

（第 19/2024 號法律第 7 條）

2. 出租人在什麼情況下可向法院提起以新程序進行的勒遷之訴？

答：如同時符合以下三個前提，出租人可向法院提起以新程序進行的勒遷之訴：

- 僅以任一期租金拖欠滿三個月為依據。
- 通過存入澳門的銀行賬戶支付租金。
- 出租人在提起訴訟前已書面通知承租人其中一期租金已拖欠滿三個月。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條）

3. 如果承租人在 2025 年 3 月 1 日前已經開始欠租，3 月 1 日後可以向法院提起以新程序進行的勒遷之訴嗎？

答：只要租約符合法定的三個前提，即使是新法生效前已開始欠租，出租人在 3 月 1 日後也可向法院提起以新程序進行的勒遷之訴。

（第 19/2024 號法律第 6 條）

4. 如果出租人在新勒遷制度生效前已向法院提起勒遷之訴，當新制度生效後，法院會自動按照新程序處理勒遷嗎？

答：不會，對於在 2025 年 3 月 1 日前已提起的勒遷之訴，繼續適用原有法律的規定處理，而不會以新程序處理。

（第 19/2024 號法律第 6 條）

5. 如出租人與承租人約定每月 1 日將租金存入出租人內地的銀行帳戶，當承租人不交租時，出租人可不可以向法院提起以新程序進行的勒遷之訴嗎？

答：不可以。由於提起以新程序進行的勒遷之訴的其中一個前提是必須將租金存入澳門的銀行帳戶，所以存入出租人內地的銀行帳戶不符合提起以新程序進行的勒遷之訴的前提。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條）

6. 以新程序進行的勒遷之訴必須委託律師？

答：以新程序進行的勒遷之訴在第一審的訴訟階段並非必須委託律師，但上訴階段則必須委託律師參與。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 74 條）

7. 新勒遷制度規定如果出租人要向法院提起以新程序進行的勒遷之訴，其中一個前提是出租人必須以書面方式作出通知。該書面通知必須指明什麼？

答：必須指明承租人已經遲交任一期租金滿三個月。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條）

8. 出租人透過微信或 whatsapp 通知承租人已經遲交任一期租金滿三個月，以這些電子通訊軟件通知屬於新勒遷制度所指的書面通知嗎？

答：屬於的，新勒遷制度所指的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（例如微信、whatsapp）的方式作出通知。

9. 如果出租人以 whatsapp 通知承租人已經遲交任一期租金滿三個月，但 whatsapp 沒有顯示承租人讀取訊息（一般是指沒有藍色雙“√”），這樣是否代表沒有通知承租人呢？

答：不是的。因為有關通知只要送達承租人即可，並不取決於承租人是否已閱讀有關通知。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條及《民法典》第 216 條）

10. 如果承租人是在租賃期滿後不交還單位，出租人可向法院提起以新程序進行的勒遷之訴嗎？

答：不可以。因為向法院提起以新程序進行的勒遷之訴必須符合三個前提：1. 僅以任一期租金拖欠滿三個月為依據。2. 通過存入澳門的銀行賬戶支付租金。3. 出租人在提起訴訟前已書面通知承租人其中一期租金已拖欠滿三個月。所以出租人只能向法院提起普通的勒遷之訴。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條）

11. 如果承租人沒有按租賃合同約定的時間向出租人支付租金，出租人可要求額外賠償嗎？

答：可以的。根據《民法典》第 996 條規定，如果承租人拖欠一期租金超過 8 日，出租人可以要求承租人額外支付相當於該期一半租金的損害賠償；如拖欠超過 30 日，則需要額外支付相等於該期租金的損害賠償。對於任一期租金遲交滿三個月的情況，可同時請求解除合同及判處承租人因遲交租金而產生的損害賠償。

（第 19/2024 號法律第 4 條修改《民法典》第 996 條）

12. 如果承租人經常拖欠租金，但每每到差不多滿三個月時又交一次租金。承租人這樣做是否會被視為任一期拖欠租金已滿三個月呢？

答：承租人這樣做，也會被視為任一期拖欠租金已滿三個月。因為承租人再交

租時只會視為繳交拖欠的租金，但因沒有一併繳交損害賠償，拖欠狀態仍未終止。（例如：甲出租了一個單位予乙，並定每月 1 日交租，但乙 3 月 1 日開始就沒有交租金，直到 5 月 1 日才交了一期租，由於沒有支付因遲交租金而產生的損害賠償，故 3 月份的租金仍在拖欠狀態仍未終止，到 6 月 2 日就屬於拖欠 1 月份租金滿三個月）

（《民法典》第 996 條及第 997 條）

13. 如果承租人某個月的租金只支付了一半，拖了四個月，這樣會被視為任一期拖欠租金已滿三個月呢？

答：會的。因為根據《民法典》第 753 條規定，承租人有義務支付該期租金的全數金額。如果承租人沒有得到出租人同意下，只支付一半租金，屬未完全履行債務，該期租金仍然是處於部分遲交的狀況，所以也會被視為任一期拖欠租金已滿三個月。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 930 條及《民法典》第 753 條）

14. 出租人向法院提起以新程序進行的勒遷之訴，承租人知悉後隨即將所欠租金及相應的損害賠償交到法院，可否要求法院終止訴訟程序？

答：不可以，對於任一期租金遲交滿三個月的情況，除非出租人自願收取所欠租金及損害賠償，並放棄解除租賃合同的權利。

（第 19/2024 號法律第 4 條修改《民法典》第 1019 條）

15. 出租人向法院提起以新程序進行的勒遷之訴，其可提出的請求包括哪些？

答：出租人必須以下請求：

➤ 解除租賃合同，並要求承租人遷出所租賃的單位。

另也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。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-A）

16. 出租人向法院提起以新程序進行的勒遷之訴，出租人可否請求法院判處承租人作出損壞家具的賠償？

答：不可以。以新程序進行的勒遷之訴只會審理的請求包括：解除租賃合同並要求承租人遷出所租賃的單位，以及判處承租人支付拖欠租金和因遲交租金而產生的損害賠償。如果追討承租人損壞家具的賠償，則需要提起另一訴訟。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-A）

17. 如出租人向法院提起以新程序進行的勒遷之訴，如果不委託律師，但自己又不懂書寫起訴狀，怎麼辦？

答：初級法院有提供起訴狀表格，出租人只須自行填寫該表格並附隨租賃合同、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，提交至初級法院並支付最初預付金便可。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-A）

18. 聽說以新程序進行的勒遷之訴，簡化了傳喚承租人的程序？

答：是的。司法人員無須法官事先批示下，可以郵遞方式傳喚承租人：先以租賃合同內承租人的聯絡地址傳喚，如果沒有該地址，就會以所租賃房地產的地址作出傳喚。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-B）

19. 如果郵遞傳喚未能成功傳喚承租人，法院會怎樣做？

答：如果郵遞傳喚未能成功傳喚被告，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。司法文員亦會在租賃合同上所指的聯絡地址的門口張貼告示，如無載明聯絡地址，則會在所出租的單位的門口張貼告示。

（第 19/2024 號法律第 1 條修改《民事訴訟法典》第 177 條-A 及第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-B）

20. 出租人向法院提出以新程序進行的勒遷之訴，承租人可以提出答辯嗎？

答：可以的。承租人可向法院提交答辯狀及倘有的相關證明文件，並支付最初預付金。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-C）

21. 出租人向法院提出以新程序進行的勒遷之訴，承租人可以提出反訴嗎？

答：不可以，以新程序進行的勒遷之訴不受理被告（承租人）提出反訴。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-C）

22. 如果承租人因出租人拒絕支付單位緊急維修的費用而不再支付租金，且拖欠其中一期租金已滿三個月，出租人可否向法院提起以新程序進行的勒遷之訴？

答：可以的。根據《民法典》規定，如出租人不進行單位緊急工程，承租人可自行維修並要求償還開支，亦可在租金內扣除緊急工程費用，但每次扣除額不可超過租金的 70%，換言之，承租人不得以此為由而完全不支付租金。

（《民法典》第 992 條）

23. 如果法院成功傳喚承租人，但承租人沒有提交任何答辯，會產生什麼法律

效果？

答：如果被告無提出答辯，視其承認原告所陳述的事實，如根據視為承認的事實將導致訴訟理由成立，法官可無須進行聽證，直接作出判決。

（《民事訴訟法典》第 405 條以及第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-D）

24. 在以新程序進行的勒遷之訴的審判聽證中，原告和被告可提交多少個證人？有沒有限制？

答：原告和被告最多可提供三名證人，當事人須帶同證人出席審判聽證，而且不得因證人不到場而押後聽證。

（《民事訴訟法典》第 531 條及第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-E）

25. 在以新程序進行的勒遷之訴中，如果承租人缺席庭審，法院會因此而押後聽證嗎？

答：不會的。任何當事人以什麼原因缺席庭審，亦不構成押後聽證的原因。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-G）

26. 在以新程序進行的勒遷之訴，法院作出判決後，承租人需要在多少日內搬離所租賃的單位？

答：如果勒遷請求被裁定理由成立，承租人須在接收判決通知後 15 日內遷出所租賃的房地產。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-H）

27. 在以新程序進行的勒遷之訴中，法院作出判決後，承租人不自願搬走，出

租人可以怎樣做？

答：出租人可向法院作出通知，司法人員會前往有關房地產執行勒遷，如有需要可要求警方協助。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-H）

28. 司法人員執行勒遷時對於在單位內屬於承租人的物品應該怎樣處理？

答：司法人員會編制租賃房地產內的財產清單，以及應通知承租人在執行勒遷後十五日內移走屬其所有的全部動產，否則視為拋棄。如未能按上述規定作出通知，司法人員應在製作財產清單之日於房地產的門上張貼通知，這樣會視為已向承租人作出通知。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-I）

29. 因承租人沒有取走而被視為拋棄的物件應如何處置？

答：如果承租人沒有在法定期間內取回房地產內的物品，有關物品就會視為拋棄，在法律上即為無主物，可由出租人自行處置。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-I）

30. 如果承租人對法院判決提起上訴，且不搬離所租賃的單位，出租人可否要求法院執行勒遷？

答：可以。因為對以新程序進行的勒遷之訴的判決提起的上訴僅具移審效力，即使承租人提起上訴，出租人仍可在上訴案件審理期間要求法院執行勒遷。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-J）

31. 聽說新勒遷制度引入將承租人列入查閱資料的機制，具體是如何規定的？

答：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：

1. 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）。
2. 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。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-L）

32. 什麼情況下不再將承租人列入查閱資料？

答：不再將承租人列入查閱資料：

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

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-L）

33. 什麼人可以查閱資料？

答：房地產中介人，但只限於中介人從事業務時查閱擬訂立合同的承租人是否已被列入查閱資料內。

（第 19/2024 號法律第 2 條增加的《民事訴訟法典》第 937 條-L）