

租 務 法 律

知 租 常 樂

招 租



法 務 局

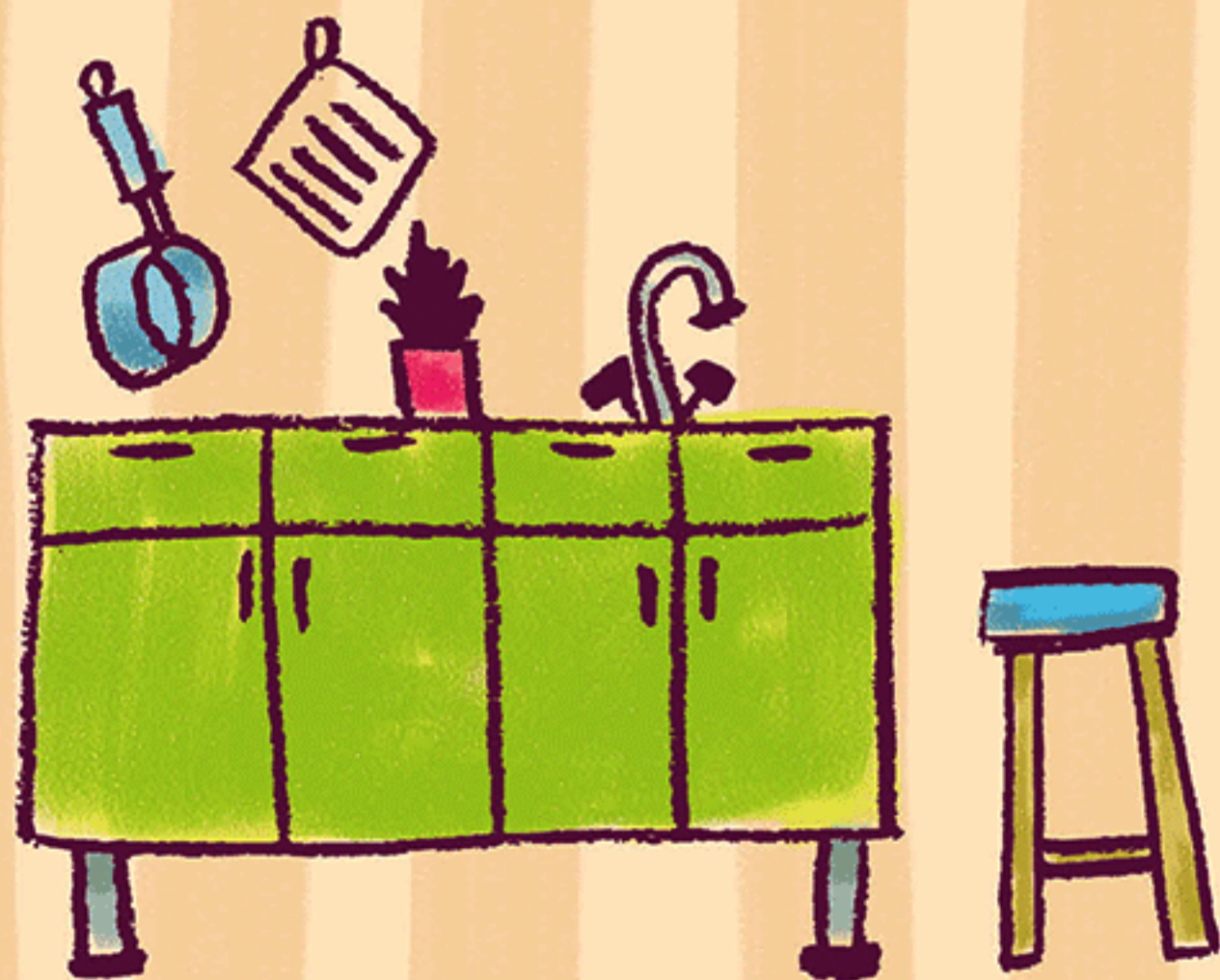
Direcção dos Serviços de
Assuntos de Justiça

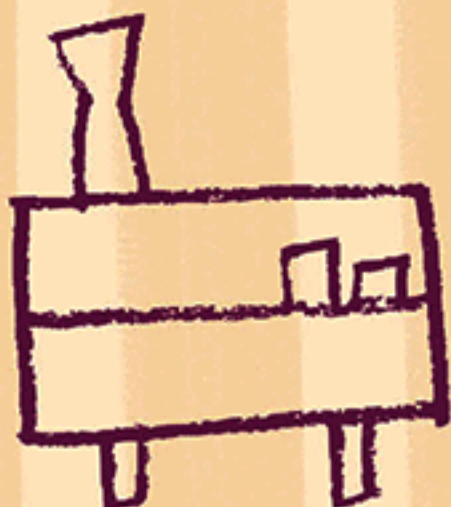
租賃雙方一定要訂立合同嗎？

租屋應訂立書面合同（租約），且房東和租客的簽名須“認筆跡”。此外，按照規定，房東必須為租約繳納印花稅，才可辦理“認筆跡”手續。

最短租多久？

法律並沒有規定租屋最短要租多久，但是規定了最長租30年。如果雙方在租約中沒有定出租期，租期將當作1年。





租金多少是否有法可依？

租金完全由租賃雙方自己決定，法律並沒有任何規定。訂立租約的時候，應該同時定出租金。

一定要交上期和按金嗎？

上期，即是預付租金。租屋，是“先付後住”的，即租約生效的第1日或租約所指時段的第1日支付租金，例如租約於7月1日簽署或於當日起租，則7月份的租金便應在7月1日支付。另外，雙方可以訂定預付租金，但有關金額不得多於1期租金的金額，且只能提前1期收取。所以，除租金外，房東亦可於7月1日收取8月份的預付租金。

是否支付按金，由雙方自行協定。雙方可以協議以2期租金的金額作為“按金”。

如果7月1日起租，每月租金5,000元，則房東可以在當天最多收20,000元：

7月份租金	5,000 元
8月份的上期	5,000 元
+ 相當於2期租金的按金	10,000 元
<hr/>	
	<u>20,000 元</u>

可以隨時加租嗎？

不可以，房東必須按租約或雙方的協議來調整。

如果租約上沒有訂定加租的條款，房東必須獲得租客的同意後，才可以在租約生效期內加租。

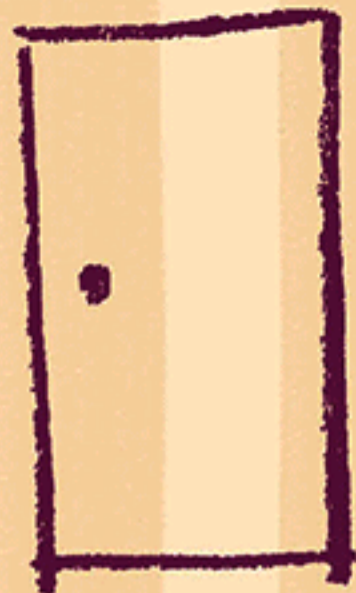
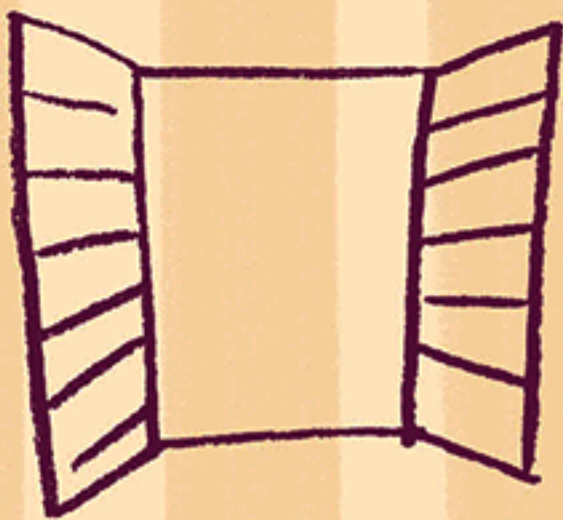
拖租有什麼後果？

拖租超過8天，房東可以要求租客額外支付所欠租金金額的一半作為賠償。例如本應於7月1日交租5,000元，租客遲了8天，房東在7月10日就有權向租客收取7,500元，即：

	7月份租金	5,000 元
+	半份租金賠償	2,500 元
		<hr/>
		7,500 元
		<hr/> <hr/>

拖租超過30天，房東更有權向租客收取拖欠租金的雙倍金額。





房東亦可以用欠租為理由，向法院提起解除租約的訴訟，但此時就不可以要求上述的賠償。

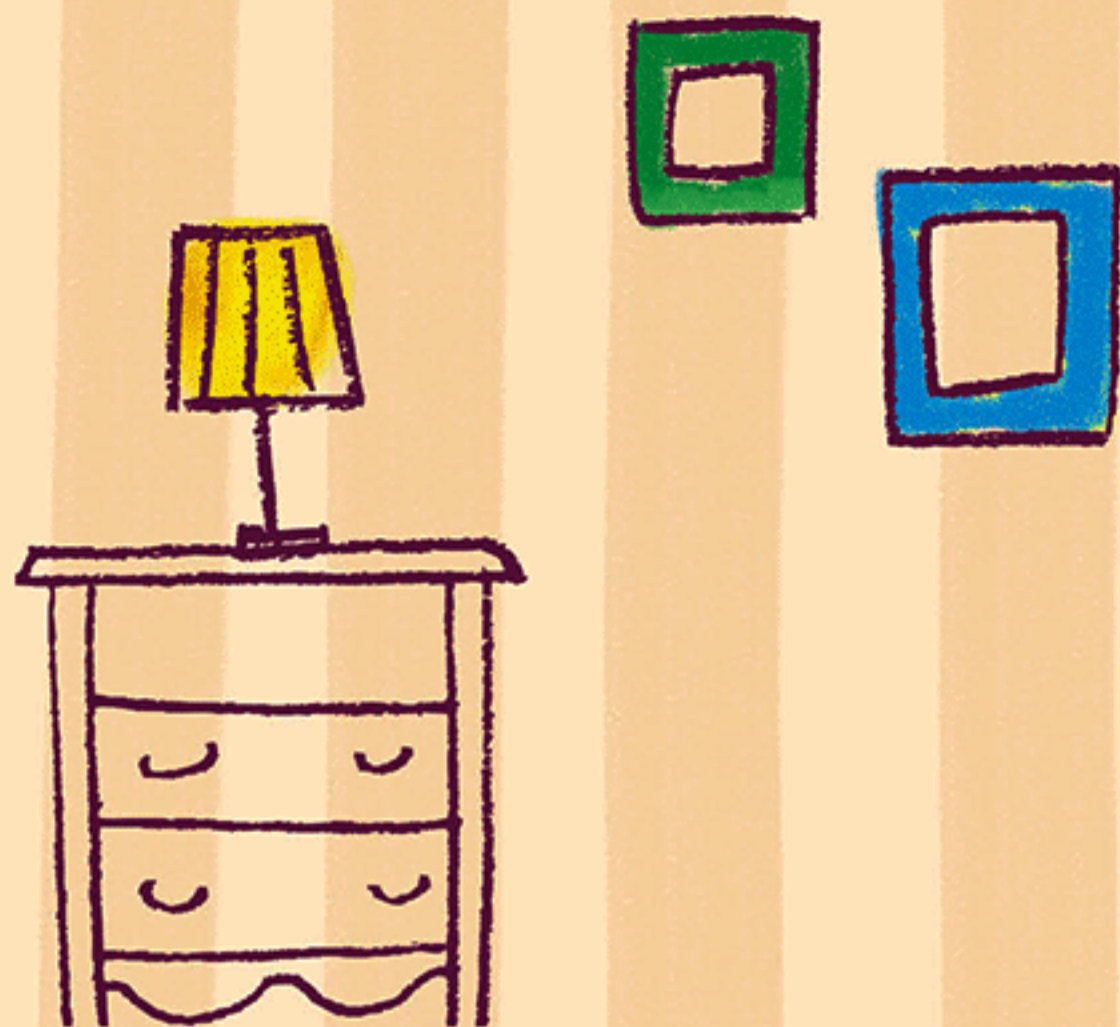
如租客在上庭前交足所欠租金及賠償的話，訴訟就會終止，租約繼續有效。如租客不還清欠款，訴訟會繼續，法院可以命令解除租約，勒令租客遷出。如果不遷出，房東可以向法院聲請發出“勒遷命令狀”強制租客離開。



租約在期滿後要重新簽訂嗎？

租期屆滿後，如果雙方沒有依法提出終止租約（詳見背頁“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，那麼續期的期間就只能是1年，但另有協定除外。

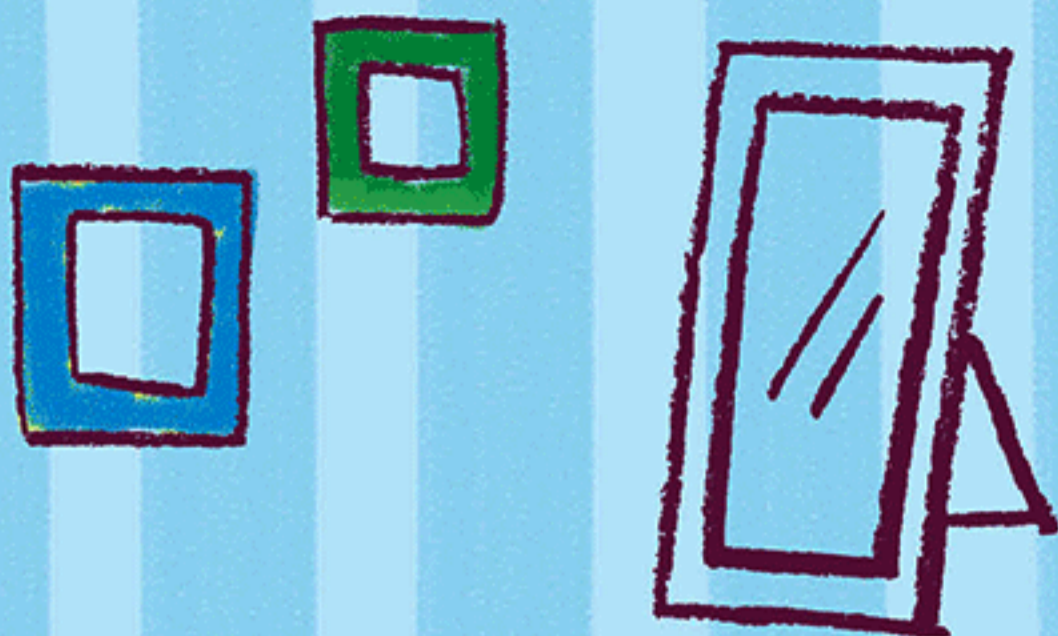


房屋的維修由誰負責？

房屋的日常維護和修葺，由房東負責，此外，雙方也要承擔以下義務：

- 一、租客可以為了自己住得舒適而作出輕微毀損，例如安裝冷氣機等，但在退租時，應該進行修補或恢復原貌。
- 二、房屋在質量或效用上有所問題，例如漏水或溝渠嚴重淤塞，令到使用價值降低，而且這缺陷在房東交屋時已經存在或非由租客所造成，則房東應當負責維修，否則租客可依法解除租約。

情況緊急而房東又不即時維修時，租客有權依法自行維修，並要求房東承擔費用。如果房東不承擔費用，租客可以從租金內扣起維修費用和法定利息，但每個月的扣除額不得超過租金的百分之七十。



怎樣終止租約？

終止租約必須採用協議廢止；房東或租客解除；失效；單方廢止或單方終止的方式。如果出現下述的任何一種情況，均可終止租約。

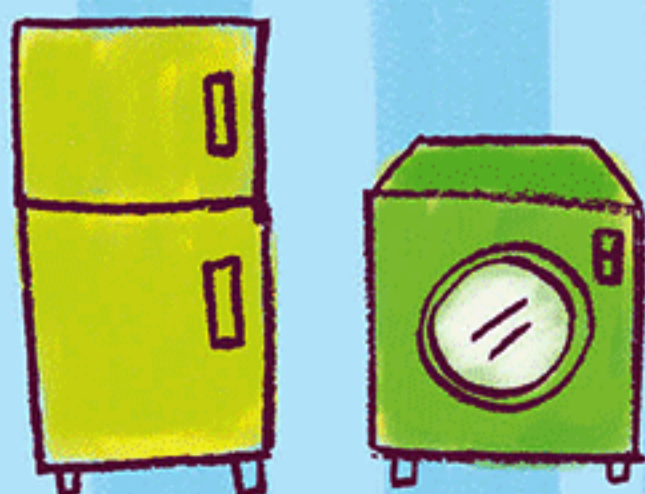
一、協議廢止

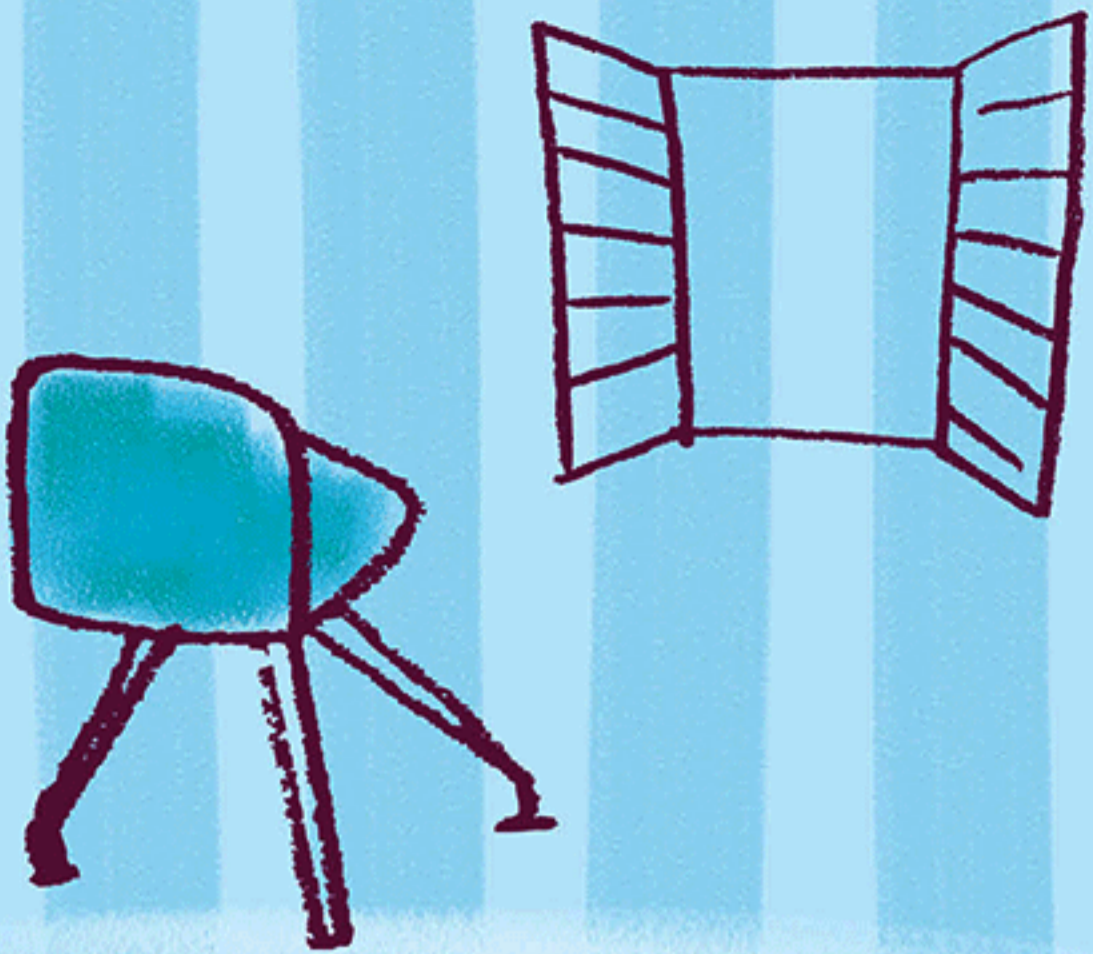
一方提出終止，另一方不反對，則不論租期是否屆滿，均可隨時協議廢止租約。協議廢止租約可以口頭或書面方式作出，但如果有關協議不是立即執行，或在協議中訂有補償條款或其他附加條款，則該協議便須以書面方式訂立。

二、解除租約

1. 房東可以在以下情況解除租約：租客不在適當的時間和地點交租；租客將房屋用於不法用途；租客未經房東同意進行更改工程；租客未經房東許可將房屋全部或部分轉租或借出；租客將房屋用於非原定用途，例如將住宅用作寫字樓或工場。

房東提出解除租約，必須前往法院，由法官命令作出。





2. 租客可以在以下情況解除租約：房屋不能按原定用途使用，例如牆壁滲水而影響到居住；房屋存在或後來出現問題以致危害到租客的安全，例如樓宇的結構出現問題。

租客提出解除租約，即使租約未滿，也不需要提前通知或補償給房東。

三、租約失效

租約在以下情況會失效：租客死亡（但租客的親屬仍居於該房屋除外）、租客是法人*而法人消滅，以及公用徵收等等。

*依法成立之公司或社團

四、租客單方廢止

就居住用途的房屋租賃，租客有權在租期未滿之前終止租約，但須最少提前90天以書面通知房東，如果租約早已定有較短的期間（例如30天），只要按照所定的期間通知即可。在這情況下，房東有權獲得1個月的租金作為賠償。

雙方可以事先協定賠償方式，但房東可以獲得的賠償不得超過2個月租金的金額。

五、單方終止

如果由起租至租約期滿或至續期期滿時不足3年，房東無權向租客提出單方終止，租客則不受這3年年期的限制。

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。

租約期間或續期期間	法定提前通知時間
3個月以下	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

本普法單張的用詞務求顯淺易明，準確的法律用語及詳細內容，請查閱相關法規。



法務局網頁：www.dsaj.gov.mo
澳門法律網：www.macaolaw.gov.mo

