



澳門房地產聯合商會 - 論文集 -

安居及物管與法規之關係探索
房屋租賃制度法律探討



澳門房地產聯合商會

ASSOCIAÇÃO DOS EMPRESÁRIOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO DE MACAU
ASSOCIATION OF PROPERTY AGENTS AND REALTY DEVELOPERS OF MACAU

澳門房地產聯合商會 - 論文集 -
- 安居及物管與法規之關係探索 - 房屋租賃制度法律探討 -



澳門新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P 109至110室
電話：(853) 2870 7171 傳真：(853) 2870 5527
電郵：info@macaurealty.com 網址：http://www.macaurealty.com



澳門房地產聯合商會 - 論文集 -

安居及物管與法規之關係探索

房屋租賃制度法律探討



序

《管子 乘馬》曰：“地者，政之本也，故地可以正政也，地不平均調和，則政不可正也。政不正，則事不可理也。”房地產業的發展直接涉及到地方經濟的發展，影響著城市發展的進程，它對於產業結構的調整和優化，推動相關產業發展，擴大社會就業，改善人居環境，滿足人們住房消費等方面都具有十分重要的意義。完善與房地產相關的法律法規，對房地產業的可持續發展有著促進作用。

故此本會早前先後舉辦『安居及物管與法規之關係探索』及『房屋租賃制度法律探討』論壇，除部分主講嘉賓發言稿外，亦向部分社會人士徵集譯文。現將以上文章整理、編輯為《論文集》，並送呈行政部門對相關法律法規進行檢討、修改參考之用。

藉此亦特別鳴謝：

『安居及物管與法規之關係探索』論壇之主講嘉賓：澳門金山發展有限公司執行董事謝思訓先生、星河灣集團副總裁梁培當先生、澳門大學法學院副院長唐曉晴教授、澳門法學協進會副理事長李慧聰大律師及澳門物業管理業商會副會長楊永泰先生。

『房屋租賃制度法律探討』論壇之主講嘉賓：澳門律師公會秘書長石立忻大律師、澳門法制研究會會長陳華強大律師、香港特區資深律師張宗傳先生及中國中山大學教授于海涌先生。

並對撥冗出席論壇之房屋局局長譚光民先生、法律改革及國際法事務局局長朱琳琳小姐及法務局局長張永春先生深致謝意！

同時，亦有賴同業先進及各界好友譯文投稿《論文集》方能順利出版，在此為各位的辛勞致以由衷的感謝！

未來，本會將堅守創會宗旨，繼續群策群力，抱著實事實幹的精神，為澳門整體經濟的穩健、房地產業的健康發展添磚加瓦而努力！



房屋租賃制度法律探討



安居及物管與法規之關係探索

會長專訪	1
華僑報專訪吳在權 - 要『安居』就要透明完善法制	2
市民日報專訪吳在權 - 提升業界專業為經濟發展獻力	6
濠江日報專訪吳在權 - 租賃法改革的社會背景與建議	10
安居及物管與法規之關係探索	15
李慧聰 - 安居·樂業	16
林永康 - 樓管法規須跟上社會發展步伐	19
秦 昶 - 大廈管理出現的「破窗效應」	22
陳建新、何培生、李夢潔 - 從業主參與度和產權角度看澳門物業管理發展	25
陳家輝 - 完善物業管理與構建和諧社會的關係	28
陳溥森 - 大廈管理危機的誘因並非全系管理費的爭拗	30
黃祖添 - 淺析物業管理實體與小業主產生糾紛的成因	33
楊永泰 - 《法律法規對安居與物業管理之影響》	36
鄭錦耀 - 論分層建築物管理法律制度的改進	39
澳門成人教育學會 - 「澳門房地產何去何從」	41
澳門電力股份有限公司 - 安居樂業不可或缺的元素 - 穩定的電力供應	43
房屋租賃制度法律探討	49
于海涌 - 中國大陸房屋租賃制度的主要內容與分析檢討	50
石寶德 - 關於修訂租務法之淺見	52
李子豐 - 從客觀環境和制度執行兩方面探討澳門租賃市場問題	53
吳紹康 - 物業租務市場的轉變與出租人面對的問題	54
林永康 - 完善租賃法律法規，保障出租與承租人權益	57
秦 昶 - 淺析澳門管理委員會、出租人和承租人之間對大廈管理產生的影響	59
陳華強 - 租賃法律關係 優化回收出租物的若干建議	61
陳溥森 - 澳門面對潮水般湧至的遊客人們呼喚民宿的面世	64
程順明 - 居安思危 - 從租賃角度淺析對“房”作出規範的可行性	67
黃祖添 - 完善不動產租賃法規，堵塞非法旅館乘隙偷生的漏洞	70
陸惠德 - 本澳《租務法律》必須抓緊修改	73

(論文次序先後按姓氏筆劃排序)

會長專訪



華僑報專訪吳在權 要『安居』就要透明完善法制

從來領袖多磨練，自古賢達出英年。

幾十年房地產業界的扎實打拼；十七年商會常務副會長工作的披荊斬棘；兩屆直選立法議員為廣大市民的奔走鼓呼；一路走來，敢言，敢做，敢承擔。這人，就是房地產業界的翹楚，知名的政壇明星議員吳在權。

如今，獲業界全體會員的支持和推崇，更上層樓，他將於後日榮陞任澳門房地產聯合商會會長。在他就任會長前夕，筆者約訪，聽他暢談了履新感言，會務工作抱負及對時下房地產業發展的看法和建言。

榮譽當前，吳在權沒有表現得躊躇滿志，還是一貫謙謙君子的作風。在談到如令房地產業發展迅速，出現房價高，置業難局面，作為行業團體的領袖人物，如何看待這個問題並展開往後的會務工作時，他借用了唐朝詩人杜甫詩作「茅屋為秋風所破歌」中的幾句詩：「安得廣廈千萬間？大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山。…」以此言志，以此明志。其間的心跡，躍然而出，他早已超脫了維護行業利益的框框，而是以社會百姓的整體利益為依歸。

以下為筆者與吳在權的訪談：

筆者：當前房地產業快速發展，問題不斷浮現，政府相關政策未理順，際此擔任會長，有何感想？

吳：「社會問題浮現不能全部歸責於房地產的發展。實事求是地、理性地分析、看待澳門社會當下浮現的一些問題，有歷史的因素，有國際、國家大環境的因素，也有政府的因素。歷史因素在於，回歸前後，社會環境不佳，澳門經濟不景氣，房屋的價格被不合理的壓低了；就大環境而言，國際方面，二〇〇八年的金融海嘯影響下，美國持續採取量化寬鬆的貨幣政策，國際熱錢不斷增加，部分流入澳門，帶動需求；在國家方面，人民幣持續增值，物價上升，帶動本澳輸入性通脹，不少國內資金流入澳門，多方面的資金帶動對本澳樓宇市場的需求；就特區政府而言，沒有足夠前瞻性的規劃，在公共房屋政策上，尤其是經屋多年來未能有效配合社會發展；在審批住宅樓宇項目上，行政效率低下，行政水平不夠；尤其還表現在規範「樓花」的買賣上，也沒有明確的規範，不動產評估、物業登記等制度仍未完善；這也是國家主席胡錦濤和溫家寶總理多次指示中分別指出要特區政府嚴格依據《澳門基本法》施政，提高管治水平的依據所在。」

筆者：自常務副會長榮陞任會長，如何帶領商會再創新猷？

吳：「自知責任重大。商會雖年輕，但也是廣泛的代表著業界的一片心聲，在積極配合特區政府依法施政的基礎上，繼續堅守愛國愛澳、服務社群的宗旨，把握國家「十二五」規劃發展的機遇，提升業界水平，積極參與社會事務，為澳門的社會經濟發展出一份力。」

筆者：妨礙行業發展最突出問題為何？

吳：「凡事總有兩面，比方說，個人有權利也就必然有義務；官員領取高額薪俸也必須負有管治好轄下政務的責任。社會的發展，也就必然衍生出一些問題，這是正常的現象。本人從事房地產行業，已有幾十年，事實上，澳門房地產成為一個比較突出的問題也只是最近這幾年，影響因素前面提到。澳門地域小，土地資源嚴重稀缺，而人口增長，經濟快速發展，需求不斷增加，導致供不應求，是房地產可持續發展的最突出問題。另外，法制不完善也是主要制約因素。」

筆者：在政策層面，按輕重緩急，哪些急待理順？有何建議？

吳：「今年兩會，國家『十二五』規劃明確賦予澳門『建設世界旅遊休閒中心、促進經濟適度多元發展』之定位，這將成為澳門未來的發展目標。隨著《粵澳合作框架協議》各項措施的實施，橫琴開發的持續開展，區域融合加快，澳門具有相當不錯的國家政策支持與外部環境。就特區政府而言，在房地產政策上，制定政策措施應把握好幾個方向。

首先，社會基本性質。澳門是資本主義社會，資本主義社會的資本特徵就是市場經濟，市場經濟的核心在於資金自由流動。為此，當局因應當下的房地產業持續發展而脫離居民的置業能力這點上，推出有關的稅務以打擊客觀存在的炒賣行為是值得肯定的，也是首先要做的。但一定要切實把握好「度」的控制，切勿矯枉過正，過分壓抑正常的市場經濟的發展。維持房地產業的可持續平穩發展是政府的首要任務，這也是房地產業作為澳門的四大支柱產業之一的性質所決定的。

其次，澳門是法制社會，因此完善相關的房地產業的法律法規，將政策上升為法律亦相當重要。除進一步加快正在審議的《房地產中介業務法》、《經濟房屋的建造及出售制度》、《舊區重整法制度》等法案外，亦要前瞻性的加強諸如土地法、城市規劃法、租務法律制度、登記制度、物業管理、不動產評估等法律法規的修訂工作。

第三：人才是社會發展的核心支撐。人才、人資成為決定澳門發展的關鍵，澳門要落實『世界旅遊休閒中心』，需要各種層面的人才支撐。比方說，在服務業方面，面對世界各國旅客，熟悉不同語種的人才就是關鍵，澳門的房地產發展中，也面對著世界各地的投資者，這方面很重要；同時，政策、法制的完善更需要包括政治、法律、行政等專業人才，培養各類的人才才是特區未來發展的關鍵，也是房地產發展的關鍵。

第四：城規透明度影響著房地產業市場的健康運作。澳門是座匯集中西文化的古城，也是煥發著無限魅力的『東方蒙特卡羅』。隨著《舊區重組法律制度》的制定，澳門的舊區、老城區的規劃會帶動房地產的新發展；與此同時，中央批覆的五幅地也將使得澳門的未來發展具備更多的土地資源。然而，這些地域的房地產發展，一定要把握好透明這一關鍵。透明，是市場運作的核心，沒有透明，競爭就難於公平，市場機制效益就會打折扣。因此，房地產發展需要當局加強城規的透明度建設。

筆者：怎樣長遠解決安居難問題？

吳：「安居樂業是社會民生重中之重，是社會穩定和諧、實踐『一國兩制、高度自治』的關鍵所在。安居更是樂業的基礎與前提，解決居住問題偉大願景亦應是特區政府施政的核心與重點。長遠而言，應把握幾個大方向，方能有效解決安居問題。

第一、擴大供給。樓市價格上升，供需是主要因素，因此增加房屋供應，而且是持續的平穩的增加才能有效緩解市場的需求。為此，應充份有效的利用土地資源，在這方面，尤其應加快修訂《土地法》。

第二、完善人口政策。供需落實到實處，是人的居住需求。當前澳門房屋的主要需求除了本地居民外，還有外僱。隨著澳門經濟的持續發展，尤其是大型博彩企業的繼續擴張，澳門對外僱的需求相當殷切，實有必要對此作出前瞻性的規劃。在充份的數據支持下，釐定合理的房屋建造數目。

第三、劃分公私房屋市場。居住難問題主要集中在基層、夾心、中產等階層，為切實解決該等群體的居住問題，當局投入公共資源建造經濟房屋。於此點而言，經屋便自然的具有公共性，是一種福利措施。貧富差距的拉大，已經逐漸演變成社會不和諧的一個因素，創設機制鼓勵基層向上流動，扶持中產更能促進社會和諧穩定。經濟房屋不流入私人市場，應定位為充份保障有切實需要人士這一點上，否則帶來眾多操作上的問題，包括資格審查、藉機圖利等。

第四、完善監管。特區依據《澳門基本法》，遵循『一國兩制』原則，實行高度自治，且為『行政主導』政制體系，因此特區政府有義務也有責任保證資本主義市場經濟的健康、有效運作。市場經濟是當前世界主要經濟模式，也是最成功的，然而市場經濟也有失靈的時候。為此，特區政府更要密切留意市場運作，合理、有效的打擊不規則、不合法的投機炒賣行為，完善相關法例，加大力度打擊非法旅館，也是保證廣大居民安居樂業的一項具體舉措。

2011年6月6日

市民日報專訪吳在權 提升業界專業為經濟發展獻力

澳門房地產聯合商會成立至今已走過17年，吳在權今年（2011）榮任會長。身兼澳門立法會議員之職，又熱心各項社會事務的權哥，坦言接任後深感任重道遠，希望領導該會新一屆理事全寅積極配合特區政府依法施政，繼續堅守愛國愛澳，發展會務，維護房地產業界利益，提升業界專業水平的宗旨，為澳門社會經濟發展出一分力。

1. 領導全寅配合政府依法施政

繼2011年6月7日本會舉辦「澳門房地產市場趨勢及相關政策探索」論壇後，該會更積極聯合澳門物業管理業商會、澳門物業管理專業人員協會及各界友好，分別於2011年9月2日舉辦「安居及物管與法規之關係探索」論壇；2011年9月23日聯同澳門法制研究會舉辦「租務法制改革與探討」論壇，旨在推動業界及社會賢達就安居制度出謀獻策，集思廣益，為完善安居制度提出法規完善之意見供行政當局，尤以房屋、法改、法務相關部門參考。

自換屆伊始，為提升會務，加強與各界溝通，吳在權不斷帶領理事成員分批拜訪政府法制及相關部門、公共服務企業與工商業界，更計劃未來組織會員出外考察，加強與港、珠及其他地區業界的交流與合作，汲取經驗。還有，積極提升理事及會員的法律、語言等知識，不斷提高專業技能與業務水平，開展各項有利會員身心健康與豐富生活質素的活動；計劃與金融機構及相關企業合作，向會員提供更便利及成效的優惠服務等等，力求構建更歡樂和諧的大家庭，相信在理事共同努力下、社會各界人士積極支持下，澳門房地產聯合商會定能更好地為房地產業界及社會貢獻力量。

2. 解決安居問題之意義及建議

吳在權指出：今年「兩會」，國家「十二五」規劃明確賦予澳門「建設世界旅遊休閒中心、促進經濟適度多元發展」之定位，這將成為澳門未來的發展目標。隨著《粵澳合作框架協議》各項措施陸續實施，橫琴開發持續開展，區域融合加快，澳門具有相當不錯的國家政策支持與外部環境，絕對有利特區政府施政為民，創設和諧社會。但同時他更認為：和諧社會重中之重是居民能否「安居樂業」。因此，「安居」是社會民生重中之重，是社會穩定和諧、實踐「一國兩制」、高度自治的關鍵；安居更是樂業的基礎與前提，解決居住問題，我國唐代詩人杜甫的名詩《茅屋為秋風所破歌》之「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山」偉大願景應是特區政府施政的核心。他建議特區政府在制訂房地產政策時，應從多個角度、不同層面考量，方能有效解決安居問題。

吳在權就安居提出4點看法：

一、首先解決中下階層「先有得住」的問題。他認為，要安居，必須先有居，「居」是安居的基礎。居就是指「先有得住」、居有所居的概念。因此，當局一方面要有效發揮市場機制，促進私人樓宇市場發展，實現資源配置效益的最優化；同時更應合理安排公共房屋，尤其是社會房屋的建設，從公私房屋兩個層面共同確保各階層居民居住需求的滿足。

二、居有所後，如何方能安居？這就需明晰業主應有自身責任，就是要自知負有在居所、大廈、社區公共管理的責任，將使得業主自治產生更大實益，這也是當前分層所有權法律制度的內涵，但有待進一步的完善。

三、強化專業物業管理。物業管理在於提供社區內的保安環境、衛生清潔、維修等各項公共服務，對促進鄰睦和諧、起居安全及社區中的生活素質提升，以及保持物業價值、以至增值具有絕對重要作用。社區和諧更是社會和諧的基礎，而社會和諧又是房地產發展的基礎。因此，專業、優質的物業管理，絕對是當前社會進步、房地產發展及實現安居必不可少的核心因素。

四、無論是業主、或是物管實體之權利義務與責任，必得依賴完善之法律方有規範，當前澳門相關法制嚴重滯後，因此，澳門房地產聯合商會近日舉辦論壇，集專家學者與業界專業理論探索與實踐，經驗分享，專誠為特區政府完善法制集思廣益。

3. 完善房地產政策之建議

對於如何令市民真正達致「安居」，吳在權建議可從4方面思考，制訂房地產政策。

一、合理調控供應。樓市價格上升，供需是主要因素，因此合理的房屋供應，而且是持續平穩增加房屋供應量才能有效緩解市場的需求。《經濟房屋法》生效後，在積極推進萬九公屋建造計劃的同時，應制定低於成本價格售予基層、夾心及中產階層等，幫助他們順利上樓；此外，需實事求是、具透明度釐定公共房屋建造數量，制訂中長期公共房屋政策。更應考慮私人樓宇市場的健康發展，按照本澳目前及未來的土地儲備狀況，修訂完善《土地法》，確保土地得到合理使用，審批工作公平具效率，按市場實況適時適當調控住宅樓宇的供應量，有效平衡市場供需。

二、規劃人口發展。供需，落實到實處，是人的居住需求。當前澳門房屋的主要需求除了本地居民外，還有外僱。隨著澳門經濟持續發展，尤其大型博彩企業繼續擴張，以及中小企業的發展，澳門對人力資源所涉外僱的需求相當殷切，持續增加的外僱將帶動尤以租務為主的樓宇需求。以及未來包括會展、文化創意、中醫藥產業等多元產業的持續發展，橫琴開發，區域經濟融合發展等，更使高端專業研究與管理人才持續進入本澳，將進一步刺激樓市需求。因此，如何因應經濟適度多元發展的前瞻規劃，有效制定人口發展策略，同樣是完善房地產政策需要考量的重要因素。

三、加強行政監管。特區政府有義務也有責任保障市場經濟健康、有效運作，市場經濟是當前世界主要經濟模式，也是最成功的，然而市場經濟也有失靈的時候。為此，特區政府更要密切留意市場運作，合理、有效規範不規則、不合法的投機炒賣行為。此外，更應確實加強對消費者的保障，有效規範「樓花」買賣、登記、租務等房地產交投與流轉，更應確實對樓宇管理相關紛爭作出協作與介入，強化為民排憂解難的力度。

四、完善法律法制。事實上，無論是分層所有權、樓宇管理、租務、「樓花」買賣、房地產業務中介，不動產買賣登記、城市規劃、舊區重整等涉及房地產發展的制度，都存在有待完善的空間。當前，有些相關法律雖進入立法程序，但有些仍在醞釀。當局要構建安居制度，依法施政實現社會和諧，促進房地產可持續發展，必須以完善相關法制為要務。建議當局切實以民生為主，強化對該等法制的完善工作，可考慮將該等法改項目優先列入新一年度法改計劃，健全法制。

4. 澳門樓市現況及政策分析

特區政府連續推出包括特別印花稅的多項政策措施，為本澳房地產市場降溫，吳在權指出：在強勁的經濟增長帶動下，特別印花稅措施確實有力打擊了短線投資，雖使房地產成交放緩，但成交價並未大幅下降，由此可見市場仍有一定需求。與此同時，商舖、車位等成交較去年同期均錄得增長，而且租盤趨於活躍。因此，只要經濟持續增長，居民對於住房的需求將繼續穩定增加，對於真正有需要的用家而言，特別印花稅對他們的購房意慾影響不大。

吳在權坦言，特區政府為打擊熾熱炒風，推出特別印花稅等措施可以理解，但政策日後是否應該延續，則值得商榷。若措施矯枉過正，可能打擊正常的住房市場需求，進而影響諸如銀行、金融等行業穩定發展，不利整體經濟穩健運作。為促進房地產市場及整體經濟可持續、平穩發展，特區政府應考慮將用家和炒家區分，對真正用家不妨考慮以低稅率給予優惠；反之則徵溢利稅。他更強調，若能進一步完善將物業買賣簽契登記制度，即完工收則後於交樓入伙、銀行按揭、簽契、登記即時一次過辦妥，便可減卻特有的產物三方約；及獲得分層所有人身份可即時組成業主會，免卻一切不規則的問題。

5. 澳門樓市發展前景

當然，由目前全球金融走勢來看，澳門房地產不可能獨善其身，加上如前述等因素，相信在今年房地產交投難以在短時間內迅速回復暢旺。但吳在權認為，澳門未來樓市總體下調空間不會很大，不過可以預見的是，隨明年公屋逐步落成推出市面後，一些質素較差、樓齡較大且過去價格不合理飆升的二手樓，價格將會回落；至於優質（地區、質素、管理均佳）樓盤的後市上升空間仍然可觀。

吳在權認為，雖然如此，但對本澳房地產發展前景應從政治、經濟、供需三方面深入剖析。

首先、政治層面。澳門是中國轄下的一個地方行政區域，實行「一國兩制」、高度自治，澳門的政治命運與國家緊密相連。在國家穩定繁榮的氛圍與基礎上，澳門的政治環境同樣穩定，更加上中西文化薈萃，相互包容、互助，博愛，鄰睦和諧，整體社會欣欣向榮。

其次、經濟層面。澳門是個微型經濟體系，以博彩旅遊為龍頭產業，對外依存度相當高，更何況《基本法》明確規定：「澳門特別行政區政府保障資金的流動和進出自由」。因此，澳門樓市發展前景，受本地、區域及國際的多層次的宏觀經濟影響。就本地而言，在中央人民

政府大力支持下，以及特區政府實行背靠祖國、面向世界的開放經濟體系的有效運作，以博彩旅遊為龍頭產業的經濟適度發展逐漸推進，尤其是橫琴開發、粵澳合作等政策支持，社會經濟持續發展，在宏觀經濟層面促進房地產需求。就區域而言，在制度保障下，內地與香港資金基於對本澳發展前景的信任與樂觀而持續流入、投資於本澳，包括投資於房地產，如此更進一步帶動樓市需求。同理，基於美國持續採取量化寬鬆貨幣政策，國際熱錢不斷增加，部分流入澳門，更加帶動需求。

最後、供需層面。其一、當今社會，人追求更高質量的生活，只要經濟可支持下必然產生進一步要求，置換更優質的樓房，譬如本來居住於唐樓的居民，在收入提高、具備經濟能力後，常常會選擇新的、優質的高層有電梯樓房等，提升居住質素。其二、整體人口與家庭結構的變化也必然擴大需求。比如80後年輕人逐漸到了適婚年齡，且更喜歡獨立組織小家庭；及外僱持續增加，各類高技術與管理人才進駐等使得需求增加。其三、銀行利率持續走低，通脹高企，促使居民積極尋求投資出路，當前社會投資渠道狹窄，一則股市，二則樓市。因此，基於趨利避害本性，不少有能力之小投資者樂於投資本澳樓市，帶動樓市需求，進而提高價格。

吳在權總結稱，當前澳門樓市正處調整時期，由於政治、經濟、供需等層面都是利好因素，若能再加上當局合理、有效的政策與措施調控、前瞻的人口發展規劃，完善民生及房地產相關法律法制等配套的支持上，相信房地產將得以持續平穩發展。

2011年9月2日

濠江日報專訪吳在權 租賃法改革的社會背景與建議

回歸以來，澳門經濟持續發展，社會各項建設得到改善，但發展過程中同時伴生一些民生問題，其中尤以涉及房地產買賣以至租賃問題近日更逐漸凸顯。本人作為澳門房地產聯合商會會長、澳門立法會議員對此深有感觸，透過行業經營及立法會議員工作明白完善法制建設是促進經濟及行業發展與解決民生問題的核心。本人認為，未來租賃法改革須基於客觀的實踐問題與前瞻性視角、透過檢視現行的《民法典》所規範的租賃法傾斜保護價值觀，盡快將之以獨立立法模式納入年度法改規劃，及進一步完善仲裁、執行等機制，方能有效平衡租賃各方權益，維護市場秩序與正義價值，促進社會和諧進步。

1. 澳門法制建設歷程與基本現狀

因應法制建設的重要性，當局於2005年便已設立法律改革辦公室，目的在於使得政府能進一步加 及更有效地協調有關法改工作，尤其在重大法典、主要法規的檢討、修訂。同期更設立法律改革諮詢委員會，以廣泛聽取社會就法改所提出的建議。

綜觀自1999年回歸以後至2010年底近十一年來的法制建設歷程呈現出以下幾個特點。一、回歸伊始，依據澳門《基本法》，建立、確立起基本的行政、立法、司法架構，實現平穩過渡。二、除2005年（9件）與2007年（7件）外，每年完成立法項目均達10件或以上，其中2009年更達24件之多，近十一年來共完成立法項目157項。三、法制建設基本涉及行政、選舉、司法、經濟、稅務、民商、刑事、勞動等各實體與程序領域。四、涉及公職、行政組織等的立法達25項以上，佔總數近20%。五、澳門的五大法典，除《民法典》外，《商法典》、《刑法典》、《民事訴訟法典》及《刑事訴訟法典》均作出過修訂。

今年初，當局合併法律改革辦公室與國際法事務辦公室，成立法律改革及國際法事務局，吸收原兩個辦公室的職能，並進一步擴大架構及人員，並賦予加 法改力度的職責。另外，在2011年施政報告中更詳細列舉年度法改項目及其時間表，以體現法制建設之 心。至目前，本年度法改完成率雖不足五成，但當局相關官員藉多次場合均明確指出，有信心在下半年提交餘下的法律提案項目，嚴格執行本年度的法改計劃，推進法制建設。

當然，對於當局的 心與信心，社會定當歡迎與欣慰。於此同時，希望當局能 切實履行承諾，正如本人在2011年8月12日在立法會大會藉議程前發言中指出，除要嚴格提交立法項目外，更應該做好加 包括諮詢、比較借鑒、專家論證等一系列的立法準備工作以切實提高立法質量，以及應該有中長期的法制建設規劃，依輕重緩急，尤以諸如分層所有權、租賃法、土地法、都市建築、環境保護、中央公積金、食品安全等社會民生範疇，循序漸進完善法制建設。其中，分層所有權與租賃法由現行的《民法典》所規範，而《民法典》則是目前唯一未作出修訂的大法典，正當相關專家小組對分層所有權的作出檢視、檢討之際，租賃法的滯後性仍未得到當局的足 關注，委實可惜。

2. 澳門租賃市場的問題與租賃法的不足

依據《民法典》第970條的規定，租賃包括動產租賃與不動產租賃。另外，依《民法典》規定，不動產租賃制度包括居住用途不動產租賃；商用不動產租賃；從事自由職業不動產租賃

以及農用不動產租賃。當然，由於澳門的城市化發展，尤其是定位為“世界旅遊休閒中心”，以旅遊博彩、服務商貿產業為主，客觀現實中以居住用途不動產租賃（俗稱住宅租賃）與商業不動產租賃（商舖及寫字樓租賃）為主，這也是租賃市場中主要問題的集中所在。

當前，澳門不動產租賃所存在的問題主要表現為幾方面。

- 一、“租霸”現象。有部分人士（個案顯示不少為非本地居民），當租住單位之後，長期不繳交租金。若按法律規定，出租人可以解除租賃合同，要求對方搬離，但由於訴訟程序緩慢、成本高昂，乃至執行機制的欠缺，造成承租人在不繳納租金之餘，長期霸佔單位，沒有履行合同義務，甚至未依法承擔賠償責任，進而導致出租人嚴重的損失。
- 二、不合理提高租金。事實求是的講，雖有租客濫用制度現象，但同時也存在業主不合理提高租金的現象。有部分業主，在與租客簽訂租賃合同後，由於不動產市場持續升溫等主客觀原因，在租賃合同有效存續期間內不合理的要求加價；更有甚者，在合同所訂定的合理加幅之上提高租金，使得住戶與商戶的面臨不少困難。
- 三、中介服務者的保障不足。房屋租賃合同，多數透過中介服務者的中介服務，最終達致合意，確定租賃關係。當然，作為中介服務者有其服務範疇及責任，如協助申報租賃合約等等。但曾有個案顯示，因某住宅單位由於被承租人用作經營非法旅館，其中介服務者竟可能背負違法之名，實屬有違公平與正義之原則。
- 四、租賃條件寬鬆，合法卻不合情理。某外企曾承租幾層樓宇住宅，遷入大量外僱，影響環境、衛生、消防及鄰睦關係，引起小業主 烈反響，這正正反映出租賃條件欠完善的現象。另外，部分租客不合理使用租賃之商舖，包括違反不得分租之協議，不得私自改建、僱建商舖之規定等，損害雙方的合法權益。

更進一步而言，以上租賃市場中發生的客觀問題正正反映出澳門當前租賃法制存在的不足。就以住宅租賃為例，問題的最主要根結在於，澳門當前的《民法典》所規範的租賃制度，對於出租人與承租人的權益保障與權衡存在著嚴重失衡。事實上，任何的立法，均體現一種價值取向，源自《葡萄牙民法典》的澳門《民法典》，對於承租人（俗稱租客）的保護的嚴重傾斜正是一種政策與法律的價值取向，不可否認，這在歷史上有其適時性與合理性。然而，隨著時代的變遷，尤其是人文背景的不同，繼受於葡萄牙的澳門《民法典》所規範的租賃制度在澳門有所水土不服，或者應該說，該制度存在著嚴重不足而被濫用，更何 該法典生效十餘年來從未檢討，以及仲裁、訴訟等手段及其執行機制仍未健全，難於切實保障雙方當事人的正當合法權益，以致影響租賃市場的健康發展，不利改善社會民生及中小企的營商環境。

3. 租賃市場的社會價值與前景

當前社會，人口膨脹，土地資源有限，在城市化的進程中，更伴隨人們追求更高的居住生活環境與消費理念，購買或租賃物業是當事人的主要選擇。簡單以住宅為例，租賃住宅是很多

國家與地區的主要居住形式。不少的社會調查指出，承租者以單身、結婚不久和較低收入者為主，當他們逐步具備更高的經濟能力後，會從租賃市場轉入置業。研究還指出，對於選擇購房或租房主要考慮：收入水平和對房價走勢的預期；而出租人主要考慮的則是租金水平和持有成本，持有成本包括房子價值變動和維修、稅款支出。租金由供需關係決定，簡單而言，即承租人對租賃房屋的需求程度。租金直接影響房價，因為房價就是未來租金的貼現值；另外，房價間接影響租金，所謂間接，是指房價影響交易量，交易量進而影響租金。因此，若住宅買賣市場穩定，租房平穩下降，租賃市場將保持穩定。相反，當住宅買賣市場降溫時，租賃需求無法向購房需求過渡，而城市化過程一定租房群體不斷壯大的趨勢不會改變，於是租賃需求膨脹，導致租金上漲。這正如當前本澳的現狀，由於特別印花稅措施一定程度緩解炙熱炒風，使得交易量減少，但市場需求仍相當強勁，於是租金上升。

事實上，商舖、寫字樓等租賃的發展規律與住宅租賃相當類似，價格由市場決定，伴隨整體經濟發展而有所發展。但同時更要指出，由於“租霸”等客觀現實，有相當一部分業主憂慮在不能得到合理回報之餘，更要付出龐大的維護資金，或難於收回物業而寧可空置。試想，若該等空置單位得以投放於市場，將極大的舒緩市場的需求，相信有助市場的健康發展。

4. 澳門租賃法制改革方向與建議

法制改革與建設，服務於經濟民生與社會的健康、可持續發展，體現政策價值與地區文化。因應當前澳門社會存在的租賃客觀現實問題，以及《民法典》所規範的租賃制度的嚴重滯後性，更加上租賃制度對於維護住宅、商舖、寫字樓等不動產租賃市場秩序以及促進經濟民生、社會發展的重要性，本人提出如下幾點不動產租賃法制的改革建議。

- 一、將檢討《民法典》所規範的不動產租賃制度的檢討納入法改計劃中，越快越好。當前，澳門的“租霸”現象仍屬零星個案（絕大部分租客都是善良的），但鄰近地區已呈現出畸形的集團化、產業化趨勢，導致業主乃至房地產中介服務公司的損失。於此同時，亦應正視不合理提高租金的現象。當局實應有前瞻與高度的視野，及早檢視、檢討各種不合理租賃活動客觀現象，防範於未然，保障業主、租客雙方的合法、正當權益，促進租賃關係的和諧，改善民生。
- 二、建議當局可參考現正進行的專家小組對分層所有權的檢討，採用將該租賃制度分離出《民法典》而獨立立法的方向與模式，相信更能有助於租賃制度的構建，有效平衡出租人（業主）與承租人（租客）的權益，維護租賃市場的健康發展。事實上，單以住宅租賃為例，鄰近地區便有專門的獨立法例《業主與租客（綜合）條例》規範之；而在內地，依《城市房地產管理法》，行政當局則制定《商品房屋租賃管理辦法》獨立規範住宅租賃制度。
- 三、有效保障中介服務者。中介服務從業者，處在出租人與承租人中間，是服務的提供者，嚴格來說，中介服務者提供、傳達信息，是忠實的，只要不存在欺詐，隱瞞，就是盡到合理義務的。承租人若然將單位用於非法活動，而中介服務者並不知悉，便可

免責，否則將極大的打擊業界的從業信心，甚至影響整體行業的發展前景。因此，在制定《房地產中介業務法》或者修訂租賃法制的同時，應注重這一方面的權利義務與責任規範，保障當事人合法權益。

- 四、檢視相關配套法規。事實上，租賃法的改革，無非在於實現安居、鄰睦和諧、促進社會經濟發展為目標。租賃，於業主與租客雙方而言，應是共贏的，因為任何的關係只有互利才能持久。於此同時，租賃並不是孤立的，需要其他條件的配合，比如消防、衛生、環保等等方面。同時，“有權利必有救濟”，在保障當事人各方的權利時，更應積極檢視訴訟程序的效率，引入、加強調解、仲裁等非訴訟機制，同時更應該完善執行機制，方能有效解決相應的租賃糾紛，切實保障各方當事人正當、合法權益。

綜合而言，澳門當前《民法典》所規範的租賃制度極待改革與完善，以前瞻性的眼光，對社會負責的態度，當局應將租賃制度之改革納入年度立法規劃中，越快越好。為效率與靈活性而言，更應考慮將之獨立立法，以及完善配套的法律制度，尤以仲裁與執行機制等，如此方能切實構建起合理、有效平衡出租人、承租人、中介服務者的權利義務的制度，相信將能有效杜絕“租霸”、不合理提高租金等現象，釋放當前的空置單位，進而維護市場秩序，改善民生、促進經濟社會健康、可持續發展。

2011年9月23日

安居及物管與法規 之關係探索



澳門法學協進會副理事長

李慧聰 大律師

“安居樂業”出自老子《道德經》「民各甘其食，美其服，安其居，樂其業」，反映出“小國寡民”的和平及淳樸的世道，社會間人與人的生活安逸和諧，了無紛爭。這種世道相信無人不想無人不願，然而，回到現實，從古到今，只要有人類群居的地方，就必然伴隨著大大小小的糾紛。

論壇題為《安居及物管與法規之關係探索論壇》讓本人聯想到“安居樂業”，故命此為本人之講題，並嘗試以本人膚淺的實務經驗分享跟眾講者及出席人士簡單探討一下安居及物管與法規之關係。講題的“安居”與《道德經》之義同，並在本講題內容中僅著眼於居住用的物業，至於“樂業”則非指“民樂其業”，而是指物業管理業務方面。

現時，在澳門，普遍地，樓宇都是由多個獨立單位組成，有居住用途、商業用途、寫字樓用途、工業用途等等的獨立單位，而連接各獨立單位之間的則有大廈共同部分；因此，業主除了作為本身獨立單位的業權人外，亦兼具大廈共同部分的共同業權人身份。相信業主、鄰居甚至物業管理從業人員都會遇到的是，不少業主們都認為，作為獨立單位的業權人，如何使用物業有其自主、自由，不容干預；但在分層建築物的制度內，既是同一屋簷下，又怎能獨善其身？假如業主與業主及業主與外界之間都能互相尊重，明確釐清及承擔本身的責任，根本不須要任何法律框框去劃出人與人的共同生活應遵守則，但正如前述，糾紛的存在是必然的，或者說是難以排除的，所以，必須有一些準則作為糾紛出現時的責任判斷標準，也就是法律。

作為業權人，既有權利，亦有義務，一系列的義務及權利行使之限制都有在《澳門民法典》中規定，那些規定均涉及分層建築物的管理，例如：

- 不違反分層所有權制度之規定或其他相關特別法例，尤其涉及樓宇及其設施之建造、保存、使用及安全方面之法例；
- 遵守分層建築物之規章（俗稱“大廈管理規章”）；
- 遵守由分層建築物之所有人大會（俗稱“業主會”）及管理機關（俗稱“管理委員會” / “管委會”）在其權限範圍內作出之決定；
- 不得損害建築物之安全、建築線條或美觀，不論係因新工作物或因缺乏修補而造成；
- 不得將單位用於不符合其既定目的之用途（指物業登記中所載的用途：居住、商業、工業等等）；
- 不得作出設定憑證所禁止之行為或活動；
- 繳付管理費、保養及維修費用，以及法律規定須予履行之負擔；

除了上述由民法典訂出的規範外，亦可見於大廈管理規章，該規章常見於分層建築物興建時的設定憑證中，又或由業主會制定。大廈管理規章主要規範大廈共同部分之使用、收益、安全及保存，亦可以就獨立單位作出上述規範，甚至對不遵守本法律規定、大廈管理規章、業主會或管理委員會之決定之情況定出金錢處罰。

法律規定甚至模板式的大廈管理規章的條文條款，業主們及物業管理從業人員相信接觸不少，甚至有比本人讀得更滾瓜爛熟的，在此不用詳細介紹。以下，本人將選擇性地分享一些常見的、具體的、涉及大廈管理及睦鄰關係的情況：

樓宇滲漏水

大廈單位滲漏水通常出現在天花、單位內牆身、窗戶、大廈外牆或天台，當滲漏情況出現在你們家中時，你們第一時間會想起甚麼？會做甚麼？衝著相鄰的上一層單位業主問責吧？

問責是當然的了，問題是，法律上，問誰責？如何確定？

假如滲漏是有人故意做成的，責任人呼之欲出；但是，倘滲漏並未由應負責任的人知悉的情況下，該人既無故意又無過失，似乎很冤。法律上對這些情況作出了過錯推定，對於大廈單位及單位內設施有看管義務的人（通常是業主），須對單位及單位設施所造成他人之損害負責，滲漏受害人無須承擔過錯舉證責任，反而業主須要反證其本身沒有過錯。業主在反證其沒有過錯方面是很有難度的，作為單位及單位設施的主人，必然有義務為該等財產進行保養及維修，日久失修而引致的滲漏，業主確難辭其咎。

至於責任的認定，必須先找出源頭，繼而確定源頭的主人。前者（源頭）屬於技術性範疇，須由具相關專業資格人士或政府部門（例如房屋局統籌的“樓宇滲漏水聯合處理中心”）作出檢驗及分析；後者（源頭主人）則可透過判別滲漏源頭設施屬獨立單位部分抑或大廈共同部分而確定，倘屬大廈共同部分，則大廈所有業主對維修有共同責任。

大廈走廊 / 天台的佔用

很多業主很有中國人美德之一“物盡其用”，總是將大廈共同部分的每一個角落盡用。眾所周知，天台屋違法，工務局得依法清拆；那麼，在走廊安裝鐵閘使其能在單位以外闖出更多的空間放置私人物品、鞋櫃等，頂層業主為在天台建設出空中花園、曬晾區等情況，問題又何在呢？假如這些情況都不影響其他業主 / 住戶的生活，還是違法嗎？答案是肯定的，走廊、天台、天井及大廈外牆等都屬大廈共同部分，儘管業主是大廈共同部分的共同業權人，但卻不能將共同部分自行劃地自封，作某一或某些單位專用，該等佔用的情況剝奪了其他業主對大廈共同部分的使用，甚至可能違反大廈消防條例。

對於違反大廈消防條例的情況，可依法由有權限當局進行清拆。至於其他情況，管理公司得協助業主會制定或修訂大廈管理規章對該等佔用情況設定金錢處罰制度。

對於一些的確有需要或因存在合理及客觀理由而得將大廈共同部分撥予某單位業主或一些業主專用的情況，例如某大廈地舖商號擬在大廈外牆安裝廣告招牌，可透過召開業主會上佔分層建築物總值百分之五十以上的同意而修改設定憑證作出。

冷氣機滴水、噪音及煙氣

大廈單位及其設施造成的冷氣機滴水、噪音、氣味及煙氣等，倘影響到公共地方，如行人道、公共道路、公園，屬《公共地方總規章》處罰範圍，並由民政總署監管及科罰。讓業主們頭痛的是，該等情況發生在單位與單位之間及單位與大廈共同部分之間，而不涉及公共地方時，法律上似乎無對應於該等具體情況的制裁。《澳門民法典》第1266條規定「不動產所有

人得就由他人房地產所排放之煙氣、煙垢、蒸氣、氣味、熱氣或噪音提出異議，亦得就來自他人房地產之震動或其他類似事實提出異議，只要有關事實妨害該所有人對不動產之使用，且超出鄰居間應相互容忍之限度；為此事宜尤應考慮有關習慣、不動產之狀況及性質。」，當中“提出異議”的這種表述根本沒有解決問題。

假如該冷氣機滴水、噪音、氣味及煙氣等情況對他人造成損害，在符合構成民事責任的前提下，可循司法途徑請求賠償。但倘在尚未產生損害的情況下，又應如何規管呢？可透過業主會對大廈管理規章之制定及修訂作出。

大廈檢查權

當出現上述種種情況，而作為協調大廈管理的物業管理公司可能需要透過檢查方能協助業主確定問題源頭。物業管理公司人員無疑可進入大廈內任何非屬獨立單位之部分進行檢查，而進入獨立單位則須得到有關業主／住戶之許可。

然而，在業主／住戶不合作，不同意讓物業管理公司人員進入單位的情況下，又可以怎樣呢？法律上給予了解決的方案，儘管未必是最適時的解決方案：

如有必要且檢查符合以下任一目的之前提下，進入單位之許可得透過法院之裁判取代之，且如認為有必要，亦得在該裁判中規定有關工程須如何進行：

- a) 是否有必要進行某些屬共同利益之工作；
- b) 供水、可燃氣、電力、水管及下水道系統之運作及安全是否符合法律。

大廈的必要及急需的維修

通常，大廈業主會或物業管理公司本身會每月留存實際管理開支的百分之十作為大廈維修的儲備金（共同儲備基金）作為巨額的非預見性開支。但在沒有共同儲備基金、不屬巨額的非預見性開支、或管理委員會未能適時處理的那些必要及急需維修的情況下，任一業主或倘有物業管理公司可主動進行維修，所產生的開支可從倘有的共同儲備基金中獲償還，如無可動用之共同儲備基金，則可要求大廈的其他業主立即按其單位所占之百分比或千分比支付有關款項。

以上的一些例子及解決方案都只是睦鄰關係及物業管理中的部分情況，對於全面及有效地維繫良好的居住環境及鄰里關係，仍然有賴透過加強公民意識、完善法律及物業管理從業人員的積極協助及更多正面建議。

樓管法規須跟上社會發展步伐

民眾建澳聯盟常務理事 林永康

澳門近年經濟發展迅速，人口亦隨之急劇增加，至今已達到55萬多人。雖然，多年來澳門不斷填海造地，但土地面積的增長往往不及人口增長迅速。由於澳門土地稀少，為了更合理利用土地，從以往三層五層樓高的平房，變成今天四處可見動輒二三十層的高樓大廈。眾多高樓的出現，顯示現代化都市發展程度，卻因而帶出另外一個樓宇保養、維修，以及管理問題。

經濟、人口增長，促使樓管公司應運而生

澳門過往以三五層的唐樓為主，住戶較少，大廈內的公共問題十分簡單，頂多是公共地方清潔，以及樓梯燈更換、大廈鐵閘保養等。不過，隨社會經濟的發展，高層樓宇越來越多，同一幢建築物分層獨立單位增加，住客眾多，因而聘請員工負責清理垃圾和保安工作，不過其樓宇的保養工作卻一直被人忽視，使得已有一定樓齡的樓宇長期失修，居住環境惡化，甚至影響居民安全。例如，早期興建的唐樓外牆石屎剝落的事件偶有發生，還有部份大廈的電梯、供電線路因殘舊而經常出現故障等。

另一方面，經濟持續發展，市民收入增加，自然開始對生活有關方面提高要求，特別在澳門這種華人社會。當生活變好了，居住環境質素首當其衝成為最優先改善的對象，因而衍生豪宅、大型屋苑中的會所等。而由於樓宇龐大、單位眾多，設備複雜，一般人員已無法應付，專業化的物業管理公司應運而生。人們開始意識到有效的物業管理除了能提供一個舒適的生活環境外，還是防止建築物過早殘舊的不可缺的條件，能有效延長建築物的壽命，樓宇的管理質素逐漸得到重視。

住戶與樓管公司糾紛湧現

隨眾多高層樓宇的落成，加速了澳門物業管理服務的需求，亦推動物業管理朝專業服務務要求的方向邁進。不過，在經濟迅速發展之下，澳門出現了人力資源緊張的難題。人資緊張為樓管業發展帶來衝擊，例如總管、物業行政主管、巡查督導主管等中層職位長期缺人。為免人員流失，部分公司只好將入職要求降低，或聘請本地退休和外籍人士，由於外行人缺乏相關專業知識，往往只能憑借個人經驗來處理事情，結果影響其整體服務質素。

樓管業的公司僅需向財政局申領一般營業牌照，便可從事物業管理活動，質素良莠不齊，加上政府缺乏監管，因而令到部分大廈的公共設施長期缺乏維修、保養。近年亦有發生小業主不滿物業管理公司服務質素出現糾紛，以拒交管理費作抗議或要求撤換管理公司，而樓管公司在收不足管理費的情況，拖欠公共電水費等，引起多方面大廈管理糾紛問題，如樓宇斷電危機及法律訴訟等。

此外，過去亦曾發生業主會內部因管理問題意見不合或誤會而出現分歧、矛盾。多數抱無私奉獻精神參與樓宇管委會的業主，由於一般是義務幫忙處理大廈內的事務，加上相關經驗較少，事事不能盡美實屬正常，卻受到部分業主質疑及不諒解，甚至乎不滿的業主自行再組織管委會，結果出現“一廈兩會”的情況。

強化權責部門的監管角色，達致市民“安居”

為改善上述問題，政府近年亦採取了一系列措施。政府於2006年，增加房屋局職能，作為樓宇管理的協調部門。遇有糾紛問題，政府主動作協調人，協助居民解決問題。例如2009年政府成立“樓宇滲漏水聯合處理中心”，協助居民解決在樓宇塞渠及滲漏問題；2011年成立“樓宇管理仲裁中心”，透過調解、仲裁方式，促進解決在澳門發生的樓宇管理爭議。在大廈維修、保養方面，政府也先後推出：“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”，以及“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”等。

上述的措施體現了政府“以民為本”和積極主動協助民居解決樓宇問題的心思與努力。可是，自推行以來，有關政策仍需完善。特別是房屋局中的樓宇管理協調部門受法律限制未有相應權力，往往發揮不到應有的調解作用。例如“海明居一廈兩會衝突”、“裕華大廈骨灰龕事件”。另外，坊間亦有部分居民質疑“樓宇滲漏水聯合處理中心”和“樓宇管理仲裁中心”的解決問題能力。如過往有議員接到多宗樓宇滲漏水問題長時間未能解決的求助個案，求助居民指多個月來奔走、詢問，回應都是未找到滲漏源頭，使生活受到困擾；而樓宇仲裁中心方面，有某大廈業主會成員指，仲裁機制出發點是好的，能以第三方身份，公平公正地協助市民解決樓宇管理糾紛，但實際上自願式的仲裁效果未必理想，因為只要業主會或物業管理公司其中一方不同意，仲裁機制便不能進行。

有效的物業管理需要一間具專業水平的管理公司，加上面對現時各種大廈的糾紛，是十分需要有關權責部門作出適當監管或介入處理，並且以平衡樓管公司及業主的利益為原則，建立解決各種大廈糾紛和樓宇管理問題的機制，提及的有關方面均需要完善的法規作為基礎支持。上述種種問題正正反映著政府對相關監管物業管理公司質素以及協助解決大廈糾紛的法規明顯滯後。由此可見，法規是否完善及貼近實際情況，對居民能否“安居”起重要作用。對此，政府有必要從完善法規入手，具體有以下幾方面的建議：

一、盡快立法通過“從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度”

經過多年的發展，物業管理行業要步入專業化發展階段。其從業員的專業水平，以及公司的優質管理服務等方面必須有相應的認證及註冊制度，雙管齊下，逐步提升管理素質、能力和提高樓管公司及其從業員在社會的認受性，如此亦有利提升行內人士的福利待遇，從而吸引更多年輕人入行，促進行業人才發展，並有助加快行業邁向專業化的步伐，長遠保障大廈業主能得到優質的樓管服務。

二、根據實際情況完善法規，強化及擴大房屋局的監管職能

現時冷氣機滴水問題有“公共地方總規章”規管，但若果冷氣機滴水在大廈內部的私人地方發生的話，則不是規管範圍，就算房屋局也無辦法處理。此外，上述提及“樓宇管理仲裁中心”中的自願仲裁機制被部分居民質疑、“一廈兩會”，以及由於“分層所有權制度”中，成立業主會的門檻過高，以致部份大型屋苑因為業主人數不足而難以成立業主會。以上所述情況均是法規不完善所致。因此，政府有必要完善上述法規，讓其更符合實際情況，以更好地協助市民解決樓宇內問題。

另一方面，本澳大廈“一廈兩會”、“一廈兩管”的問題困擾不少居民，海濱、信託、廣福安與海名居先後出現大廈糾紛。房屋局雖早已被賦予作為樓宇管理的協調的部門，卻沒有賦予行政權力，因而在上述事件中處於被動的角色。甚至有議員指，本地業主缺乏成立業主會的維權的意識，有部分業主則走法律灰色地帶，私定管理公司，致使出現種種樓宇管理糾紛。另外，在出現樓宇糾紛時，權責部門並沒有實權處理，顯得調協毫無公信力，歸根究底的原因在於現行的行政法規不完善。因此，政府有必要強化及擴大房屋局的職能，令其在合理的情況下，能有公信力充當作為大廈糾紛協調者的角色。

三、建立處理樓宇各種問題的跨部門合作機制

樓宇內有很多問題涉及幾個政府部門的權責範圍，例如樓宇內出現滲漏水、排污渠淤塞導致積水或者樓宇結構出現狀況等問題，有可能是某單位業主引起，但亦有可能是有關管道失修或是僭建所致。還有，大廈的電梯、供電線路、消防設備等的維修、保養至今仍然缺乏監管。除了房屋局外，當中涉及多個政府部門的工作範圍。因此，以上種種問題應由房屋局作為主導，與其他政府單位建立跨部門合作機制，提高效率，盡快為居民舒難解困。

總括來說，法律法規是賦予政府行為準則的唯一依據，社會發展一日千里，每日都有新的民生問題。因此，法律法規必須跟上社會發展的步伐，才能滿足居民的需要，從而才能達致和諧社會，讓廣大市民“安居”。

大廈管理出現的「破窗效應」

澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心副主任 秦昶

近年來，澳門大廈管理產生越來越多糾紛，舊式的大廈管理問題還沒得到解決，新落成的大廈就產生更多“變種”的問題，行政、立法、司法部門一直等待修法才著手解決問題，令澳門的大廈管理出現「破窗效應」，首先簡單介紹一下甚麼是「破窗效應」。

威爾森（James Q. Wilson）和凱林（George L. Kelling）兩個研究犯罪學家依循這項試驗，於1982年提出了「破窗理論」。

破窗理論認為：如果有人打壞了一個建築物的窗戶玻璃，而這扇窗戶又未得到及時維修，當窗戶破了沒人修理，路人經過後一定認為這個地區是沒人關心，沒人會管事，別人就可能受到暗示性的縱容去打爛更多的窗戶玻璃。因此引發更多人打破其他的窗戶，於是從這棟大樓開始蔓延到整條街，擴散到其他鄰近街道。久而久之，這些破窗戶就給人造成一種無序的感覺。

澳門大廈管理一直存在很多“破窗”，而這些“破窗”由於法例還沒修改，各部門皆只能關注，而“破窗”日復一日，年復一年的拖下去，通過社團和商會的協調是不能根治的，而管理機關和管理實體的監管和法例上的先天不全，使一些不善的管理機關和管理實體變本加厲，令大廈管理出現更多的爭端。

一、管理機關所面對的失序情況：依照澳門《民法典》規定，大廈的管理機關是指召開分層建築物所有人大會所選出的管理委員會，但是由於多年來符合《民法典》選出的管理委員會不能有效地在澳門進行活動，時至今日澳門大多管理委員會還是以身份證明局以社團登記的方式在澳門進行活動的，為什麼會出現這種不符合法律的現象呢？

起初是各行政部門對《民法典》中分層所有權認知不足和不同有關，從回歸前至今，管理機關去行政部門辦理手續時，大多行政部門皆要求管理機關提供社團證明才能辦理，例如社會保障基金需要該管理機關提供社團證明才能申請辦理“社保”，財政局亦需提供社團證明才能申請“工作收入補貼臨時措施”。形成多年以來澳門的管理機關誤以為必須進行社團登記，方能進行大廈管理的工作，亦給予的管理機關一個錯覺，向身份證明局進行登記的管理機關，才是澳門合法的管理機關。

在情理上管理機關的身份是符合《民法典》規定還是向身份證明局進行登記，理應有沒多大的問題。但在法理上該管理機關的法人屬性不同，將產生不同的法律責任。假若該管理機關出現巨額賠償時，是以社團登記的財產負上有限的責任、還是以整座大廈業主負上連帶共同責任？假若行政部門對管理機關的屬性還沒明確的定位，繼續受理管理機關以不恰當的法人屬性從事更多民事或商事行為時，當管理機關產生訴訟或侵權行為時，令被侵權人得不到相應的補償時，行政部門就算不用負責也成了管理機關規避責任的幫凶。

近年房屋局推出《樓宇維修資助計劃》，要求管理機關依《民法典》召開分層所有人大會方能辦理申請手續，房屋局致力把管理機關的法人屬性進行修正工作。但“依法”選出的管理機關到其他行政部門或銀行辦理手續時，得到的回應還是需要提交社團登記的文件，造成澳門大多管理機關為了應付向房屋局申請資助時，才依《民法典》選出管理機關，不用向房屋局申請資助時，繼續以社團登記的方式進行大廈管理，各行政部門的做法不一，造成依法只是自找

麻煩或應付單一部門的手續。

而依照《民法典》召集分層所有人大會的管理委員會除可以向房屋局申請資助外，管理機關的依法成立，是否依法得到保障呢？答案是不一定。由於現時澳門《民法典》的管理委員會沒有認證制度，該管理委員會就大廈管理問題與既得利益者產生糾紛，例如公共停車場和公共地方的所有權、大廈管理權糾紛時，既得利益者入稟法院，業主辛辛苦苦召開分層所有人大會組成管理機關所達成的決議，通過訴訟程序的拖延，法院往往數年後才產生裁決，而一些缺乏訴訟資源的管理機關甚至出現不應訴而敗訴的情況，既得利益者依舊可以通過民事訴訟程序拖延管理機關的有效性來達到目的。

現時從事大廈管理的管理機關，除法院宣判外，管理機關的有效性不受任何部門監管，而管理委員會的一個決定足以影響整座大廈數百戶業主的權益，現時澳門也沒有給予管理機關類似“香港的344章建築物管理條例”的工作指引，以本人協調大廈的經驗，一個維修工程的糾紛通過社團、管理機關、管理實體、房屋局、土地工務運輸局、廉政公署介入後，最終不一定得出結果。造成有的管理機關亂開工程以達個人利益、有的管理機關收支不齊未能召開工程、有的小業主不用支付維修費用、有的管理機關因為工程而解散等亂象，而這種亂象最終受害的亦是整座大廈業主。

總合上述各種“破窗”，造成大廈業主依法召集管理機關的意願每況愈下，大廈業主非到緊急關頭，才依照《民法典》召開分層所有人大會解決管理問題。而種種不依法，不作為，將會產生更嚴重的亂源，大廈業主不再以理性的程序召開業主會解決管理問題，更多大廈管理糾紛更通個示威、遊行、張貼大字報、掉雞蛋等激進方式，以表達業主對大廈管理的不滿，再任由這種亂象激發下去，大廈業主會否通過公民抗命以表達不滿？

二、大廈管理的另一個組成部分，管理實體所出現的失序情況(下面討論所指的管理實體主要是指管理公司)，《民法典》中雖有管理實體一詞，但對管理實體的權利和義務，管理實體的屬性並沒有很多的描述。

現時澳門管理公司沒有發牌制度，對管理公司登記或制度皆沒有部門監管，而大廈管理由於不同地區，不同樓層，不同年份入伙而產生不同的行規，不同的收費標準，不同的管理方式。造成現時管理機關和管理實體(管理公司)出現糾紛時，往往出現各執一詞的情況。

而管理糾紛最終也是最直接的問題就是管理費，管理費用的高低是管理機關(業主)最切身的利益，但《民法典》中制定管理費用也有矛盾的情況，根據澳門《民法典》規定管理費用的釐定由分層建築物之所有人大會根據被提出之預算案而定出。但《商法典》規定企業只需向股東提交賬目，企業向其他人提交賬目是違法的，法院的判決亦傾向管理公司不用向管理機關(業主)提供賬目的判決。但問題就來了，《民法典》釐定管理的核心賬目一直拿不出來，那管理機關和管理實體是進行不了會議的。還是要搞清楚“賬目”那些屬於不用公開，那些部門屬於大廈管理上的基本開支需公開以釐定管理費；還是舊式的全包式管理收費不再適合《民法典》規定？日後所有大廈管理需以拓管理來簽定合同？但司法界、行政部門、管理公司和管理機關一直達不到一個共識，每一次個案也是依照該大廈的情況分析。

從業主參與度和產權角度看澳門物業管理發展

澳門大學、政府及行政學系助理教授 陳建新

澳門大學、政府及行政學系碩士研究生 何培生、李夢潔

前言

自賭權開放後，澳門的經濟持續增長，樓宇市場蓬勃發展。部分有能力的居民對自身的生活質素也有了更高的要求，但生活質素的提升並不單純指充裕的物質生活或量化的增加，居住環境在品質上的提升亦顯得非常重要。例如，一個一千平方呎的單位但公共地方經常堆滿垃圾、缺乏鐵門等基本保安措施，與一個只有八百平方呎的單位但公共地方整潔、治安良好的物業，你會選擇哪一個？毋庸置疑，大部分人都會選擇後者為安居樂業的首選。如今市民購置房產考慮的已不僅僅是單位面積的大小，更多卻是物業管理的如何。周邊生活環境，樓道的潔淨度，樓宇的安全係數，保安系統等等，都是居民買房所注重的方面。由此，物業管理就顯得尤為重要了。然而現今澳門的物業管理卻存在著諸多問題。本篇分為三個部分，其中第一部分就是分析澳門物業管理的三個主要問題：樓宇業主對物業管理的參與程度低、公地悲劇(樓宇產權界定不清)和反公地悲劇(公有資源私有化)；第二部分主要是香港物業管理經驗對澳門的借鑒；第三部分是關於現今澳門物業管理的討論和提出的三個主要建議。

業主參與度低

公共地方管理、保養維修做得較好的樓宇，其價值亦會相應較高。因為市民除了依賴傳統「換大屋、換新屋」的「換樓」方式來改善居住質素外，亦希望居所周邊公共環境及樓宇安全係數能不斷改善和提高，以提供給自己一個舒適的安樂窩。由此可見，業主參與物業管理是一項保障自身權益且對自己非常有利的行為，理應在參與上有積極性。並且，假若樓宇管理出現問題，就可能導致公共地方管理不善，建築物日久失修。輕則令居住環境質素變差，嚴重的可能危及人身安全，甚至導致人命傷亡，帶來法律上的責任。例如早前的青洲明興樓的嚴重傾斜事件，就反映出現時澳門的低層樓宇長期缺乏適當的維修和保養。

雖然物業管理與居民自身的福祉可謂休戚與共，但在2011年4月由《修改分層所有權制度》工作小組進行的一次《修改分層所有權制度問卷調查》中顯示，澳門市民參與業主會的積極性並不高，在是次調查受訪的631棟大廈中，有嘗試召開業主會的大廈僅有40幢，且有291幢從沒嘗試召開業主會，當中亦有111幢大廈的受訪者不清楚自身大廈有否嘗試召開業主會。由此可見，居民實際參與樓宇管理的主動性比想像的要低很多。但另一方面，受訪者普遍認為大廈管理中出現的問題為管理機關及業主的責任，例如在同一調查中，有多達73.8%的受訪者同意「管理機關或業主們不夠主動」，是業主會未能召開的原因，當中的17.2%的受訪者非常同意，45.7%的受訪者同意，及10.9%的受訪者稍微同意這個原因。只有9.6%的受訪者選擇了稍微不同意、不同意、或非常不同意。而且，就「未能召開業主會的最主要原因」此一題目，有多達39.0%的受訪者認為這是主要的因素。由此顯示，受訪者確實知道業主會未能召開和大廈管理工作不善的原因，但即使這樣，受訪的業主們還是不願主動參與，缺乏主動參與的積極性。

公地悲劇(產權界定不清)

公地悲劇(Tragedy of commons)的形成是因為產權劃分不清，公共資源分享者為了自身利益的最大化，濫用一些沒有適當規範的公共地方、公共資源。在物業管理方面，公地悲劇

單一個管理費也可以產生出很多問題，以共同儲備基金的為例，根據《民法典》1333條規定，分層建築物固定開支的十分之一作為大廈的共同儲備基金，《民法典》99年出台後，很多舊式的大廈管理以全包方式進行管理(即一個收費包下大廈所有開支，管理公司以該費用自負盈虧)，99年之前制定收費是沒預設到10%的共同儲備基金的，但由於賬目的不公開，小業主或管理機關往往要追收多年來的儲備基金，這筆巨額的款項，亦是造成管理機關和管理公司產生糾紛，那“管理費”一詞到底是不是包含10%維修基金，現時澳門很多2000年之後入伙的管理公司，亦出現沒有10%維修基金的情況。

而根據《民法典》1344條規定際進行管理之人(管理公司)應即召集所有人大會之第一次會議，以便選出管理機關、通過本年度之預算及在有必要時制定有關規章及定出火險之保險金額，否則須就因不作出此召集而造成之損害負連帶責任，《民法典》中有這規定，但實際情況中管理公司主動協助業主召開分層所有人大會的有多少？而不通過分層所有人大會增加管理費用，亦是業主和管理公司產生爭議的開端，針對管理公司沒召開業主會增加管理費的案件，同一座大廈入稟輕微民事案件法庭，由於自由裁量權的關係，判決也有兩極化的現象。

小結，現時管理機關和管理實體皆沒有政府部門進行監督和認證，而《民法典》是有賦予管理機關很多的權利，但沒得到行政或司法部門的支援，行政部門對民法典的不同理解造成管理機關工作的混亂，沒有訴訟資源的管理委員會不到司法部門幫助。管理實體除了要加強監管外，在《民法典》中的規定和現實中物業管理產生很多矛盾，而立法時亦沒顧及澳門物業管理的實際情況，法律更加激化管理公司與管理機關(業主)間的矛盾。行政、立法、司法面對大廈管理種種的“破窗”，舊的不去修補，新的大廈，新的管理又產生更多的“破窗”，萬一發展到「破窗效應」最壞的階段，受影響的不單止是管理機關和管理實體之間，整個澳門的經濟，治安，政治及民生也會產生很大的影響，多方面杜絕大廈管理上的小亂源，通過發牌，強制仲裁，協調各行政部門的法律見解，比起單一修改《民法典》更有效的處理大廈管理問題。

的造成往往是因為一些物業的共用部分沒有規範其使用，結果導致因私利而損害集體利益的情況出現。公海捕魚問題就是一個常見的例子，由於很多公海產權界定不清，兩個國家或兩地漁民紛紛爭搶在公海撒網捕魚，由此釀成了公海魚類產量急速下降甚至瀕臨滅絕的悲劇。又如，在澳門過去公共地方產權界定不清的時期，最常見就是一些業主私自霸佔公共場所或者不合理的佔用公共資源，如在走廊安置鐵閘、把鞋櫃間設置在公共走廊、在窗臺及陽臺僭建「花籠」、甚至在天臺建造頂樓加蓋屋以佔用更多空間。當中不少事例更有危及他人安危的可能性，例如在大廈公共梯間安裝鐵閘，在火災時妨礙了逃生，結果釀成了災難性的後果。僭建的結構亦會給其他行人帶來潛在的威脅，甚至影響到整幢建築物的結構。

反公地悲劇（公有資源私化）

近年來，除了公地悲劇外，反公地悲劇（Tragedy of anti-commons）的例子亦經常在澳門出現，反公地悲劇則是原本應屬於公有的資源產權被細分及私有，導致本來的公共資源無法被充分利用甚至閒置，結果對共用者造成損失。例如過去有一些涉及到大廈公共地方需業主合資維修的問題，都因部分業主的態度而未懸而未決。當中可能有不少業主認為，公用部分（例如大廈外牆）的產權不屬於本人，根本不用出錢修葺，因本人深感沒有需要。即使業主本人深感有此需要，但業主自己亦可能有一種搭便車（Free Rider）的心理。因為即使自己不出資，最終其他業主亦可能合資成事，而不出資的業主就成功搭上了便車，獲得了最大的利益。香港在1994年代曾發生的添喜大廈塌簷蓬事件，導致一死三傷。因當時大廈並沒有成立業主立案法團，亦沒有購買第三者保險，法庭判決所有在大廈內的業主、管理公司、租戶、小業主等都要共同負責賠償合計3300萬港元。此事例表明，對大廈的公用部分作出適當保養、維修、應為整個大廈所有業主的責任，而非只有業主會，或部分業主才有責任。

香港經驗借鑒

在香港，民政事務總署轄下的地區大廈管理聯絡小組，在各方面為業主成立法團提供協助，如提供成立業主立案法團的法律知識及樓宇管理程序的相關法律及工作指引。民政事務總署亦設有專門與大廈管理相關的網頁，向業主提供資訊及求助的途徑，由成立業主立案法團、採購、購買保險、招標、日常管理、甚至法律糾紛亦有相關的協助。政府部門的參與形式並非傳統的直接由政府管理，香港的私人物業管理主要以自我管理的形式進行，政府部門以一種監察者、資訊提供者、規則訂立者的形式存在，這樣的管治模式源自新公共管理（New Public Management）的理論，將政府的角色由實際操作（Rowing）過渡為駕馭型政府（Steering）的模式。當中的理念，亦與高斯定理（Coase Theory）的產權理論相關，假若產權已被清晰界定的時候，理應能使資源得到最有效的運用。屆時，任何政府的干預都是過多及不必要的，私營部門理應能達致其最佳的效果。

討論和建議

在澳門推廣業主參與物業管理的其中一個困難是業主的低主動性，一方面反映出澳門市民普遍對物業管理的相關資訊及法律認知不足，另一方面，反映出市民對保障自身權利的認知不足。因此，相關的政府部門首先需要從知識上著手，推廣物業管理對集體利益、建築物結構、

人身安全等的重要性並加大宣傳力度。另外澳門亦可學習香港建立相關網頁及法律諮詢機構向業主及住戶提供相關知識資訊和求助途徑。怎樣提高業主參與物業管理的積極性成為了一個核心問題。若業主不願參與物業管理的討論研究以及實施，則業主和住戶的自身權益就不能得到很好的保障。這一點我們需要讓業主們清晰的意識到。另外，參與物業管理工作既沒有好處，還要擔責任。這也是業主們主動性低的另一個原因：費力不討好。如果參與物業管理能夠得到一定的特權或者利益，由此使業主們對參與物業管理“費力不討好”的觀念有所改變，即使要擔一些責任，但是利益特權更加吸引，則大家也都會願意去做，積極去做了。

澳門現階段物業管理方面還是需要政府加以介入和引導的，例如，對於產權界定不清晰以及公共資源無法被充分利用甚至閒置的情況，有關政府部門可以通過完善法律規範，明確產權的界定，也可通過與市民的溝通合作，重新規劃該公共資源的用途以充分利用。當產權界定清楚，業主參與物業管理的積極性提高，能夠以自我管理的形式出現的時候，政府也就可以抽身由主導者過渡為監督者了。而在現階段，物業管理仍需依賴政府的幫助和支持：第一，加大相關知識的宣傳力度；第二，為業主及物業管理部門提供合作空間；第三，完善相關法律法規。這也是本篇對解決澳門物業管理問題的三點主要建議。

參考文獻

1. 澳門大學社會科學及人文學院（2011年4月）。《修改分層所有權制度》問卷調查。澳門：澳門大學。
2. 雍繼敏、陳莉萍（2005）我國政府效率的現狀、成因及對策思考。《成都行政學院學報》，13(5)期，10-12頁。
3. Rhodes, R.A.W. (1997) Understanding governance: policy networks, governance, reflexivity, and accountability, Buckingham; Philadelphia: Open University Press.
4. 楊永泰(2011-9-2)法規法規對安居與物業管理之影響，安居及物管與法規之關係探索論壇。澳門：澳門房地產聯合商會。

完善物業管理與構建和諧社會的關係

中國政法大學法學博士 陳家輝

和諧社會是指公平、合理和有序的社會，是以人為本，全面、協調與可持續發展的新型社會。以各方利益大致均衡為基礎的社會，這就要求考慮全體社會成員的利益訴求，形成規範化和制度化的利益均衡機制。而物業管理就是通過處理公共事物，公共關係和公共行為，最大程度實現人與人之間的和諧，為人們的群體生活，工作提供了保障。因此，物業管理也是構建和諧社會重要的一環。

長期以來，澳門物業管理糾紛的事件屢見不鮮，當中不少涉及物業管理公司的資格、服務水平，不合理收費等問題。以及物業管理公司內部運作混亂，公司財政營運不透明等。這都直接影響樓宇業主和住客的正常生活。因此，完善物業管理相關法律法規，建立健全的法律監管制度和資格認可制度，對完善規範物業管理行業，實現良性競爭有促進作用。也是構建澳門和諧社會不可或缺的。

居民安居樂業以至構建和諧社會是每一位澳門居民的希望。隨著社會的發展以及經濟的高速增長，澳門居民對物業管理的要求也越來越高。但另一方面，有關物業管理的糾紛個案也隨之上升，直接影響居民的正常生活，甚至破壞了居住社區的鄰里和諧。

物業管理的對象主要包括公共房屋，私人物業以及商業大廈三大類。運用現代管理和服務技術實施物業管理，對各類物業進行企業化，專業化的管理，創造安全方便的居住及工作環境，提高物業的使用價值和經濟價值。在具體的工作中，把握社區建設和物業管理秩序，從而形成馨和諧的家園氣氛，是構建和諧社區的途徑。物業管理是社區建設的重要組成部分，它從保安、清潔、綠化、房屋及設施維修保養等工作，正是社區建設中最基本的職能。從根本上說，物業管理和社區建設的目標是一致的，都是以人為本，全面提高居民的生活素質，營造社會穩定，安全舒適和健康的居住環境，促進社會的和諧發展。

以新口岸“怡”字頭大廈群社區為例（以下簡稱“怡”大廈），深入分析物業管理與社區和諧的關係。上個世紀九十年代，“怡”大廈是澳門當時極高尚的住宅社區，入住的大部分都是中產人士或白領階層，甚至是娛樂公司從業員。澳門回歸以前，澳門只有一間娛樂博彩公司——澳門旅遊娛樂有限公司，當時能夠進入娛樂公司工作是一件很不容易的事，除了薪俸高，福利好，還有代表著一定的社會地位。而“怡”大廈恰巧正是當年娛樂公司投資建造的。這個社區大廈佔據新口岸黃金地段，周邊被一些賭場式酒店環抱，是當時澳門旅遊、休閒娛樂和購物的好地方。因此，這些住宅單位受到很多澳門居民的喜愛，也成為當時市場上轉讓最活躍的住宅單位。

但是數年之後，因為“怡”大廈的物業管理公司所提供的服務，不能滿足住客的要求，大廈缺乏有效的管理，因此逐漸成為不法分子聚居的地方，也是各種違法犯罪的床，甚至變成一些黃色事業經營的場所。隨著澳門經濟發展和社會進步，物業管理卻沒有作出相應的改革，大廈管理員缺乏專業技能培訓，服務質素不斷下降，“怡”大廈開始出現治安隱患，打劫，強姦，殺人和打鬥事件時有發生，大廈一些居民紛紛搬離原社區。從經濟學的角度看，在供給大於需求的作用下，加上澳門當時地產市道低迷，房屋價格開始普遍回落，“怡”大廈更加雪上加霜，成交價格曾經創下每呎港幣450元的歷史紀錄。在各種不利因素的環境下，居民之間以

及居民與大廈之間的糾紛日漸增多，因當時居民不滿物管服務質素，拖欠管理費現象較為普遍。大廈很多不穩定因素陸續浮現，甚至影響了整個社區的和諧。從以上例子可以說明物業管理是現今和諧社會的重要組成部分。

現時，澳門有關物業管理的法律法規有待完善，涉及經濟房屋是按照1995年第41/95/M號法令《以房屋發展合同制度所建樓宇之管理法律制度》的規範進行管理。而涉及私人樓宇之物業管理條例則在1996年才出現，當時澳門政府頒布了《分層樓宇法律制度》。直至1999年澳門《民法典》出台，同時廢止了《分層樓宇法律制度》，而有關物業管理的法律制度則由《民法典》作出規範，法典內條文列明分層所有權，分層建築物所有人就有關房地產所擁有之權利及其限制，分層建築物之管理等規定，明確了分層所有人在管理上之權利，義務及其承擔的責任。此外亦規定了分層所有人大會之組成與運作，管理機關之組成，權利和義務等。

澳門的物業管理公司一般分成三類：第一類是物業發展商經營的物業管理公司；第二類是獨立經營的物業管理公司，主要是透過物業的發展商或物業的業主委員會所委托；第三類則是屬於物業的業主的業主委員會自組成立的服務團體。根據澳門現行法例，對於開設物業管理公司的要求十分低，只需要向政府財政局申請商業營運牌照，便可以營運。對於物業管理的架構，註冊資本，經營者以及從業員都沒有嚴格的規範，物管公司甚至可以註冊是一人公司，由該公司聘請數名管理人員進行樓宇管理工作。

由於澳門以往的物業管理公司規模較小，相關法律法規對物管公司的規模和架構沒有作出嚴格規範，因此造成現時的物業管理公司中層管理人員嚴重缺乏。雖然，近年政府已和相關團體，不斷開設有關於物管的培訓課程，但仍未對物管技術人員的專業資格進行審核和建立資格認可制度。政府有需要完善相關法律，建立物管公司的發牌制度，規管物管公司設立時的註冊資本，以及提供擔保金等。以及盡快建立一套完善的物管技術人員資格認定制度。

和諧社會，是由和諧社區做起。而和諧社區有賴秩序井然的居住環境，良好的居住環境更依靠有優質的物業管理，才能確保業主和住客安居樂業。因此，完善物業管理制度規範，提高物業管理服務水平，是構建和諧社會的重要基礎。另一方面，社會各階層也要大力支持物業管理工作，積極參與物業管理的有關事務。這樣，要實現和諧社會將不會久遠。

參考資料：

Gzu521.com 範文網：《試論物業管理與服務的關係》

繆燦成：《澳門物業管理的政策優化研究》

楊永泰：《法律法規對安居與物業管理之影響》

焦點資訊：《高層綜合樓的物業管理》，《從香港看內地物業管理的發展》，《物業管理的法律關係》，《物業管理十大新概念》

論文網：《論物業管理如何在構建和諧社會中發揮作用》

唐曉晴：《論義務導向的思維對分層大廈管理立法的重要性》

潘嘉瑋：《論物業管理的物權性質》

李慧聰：《安居·樂業》

大廈管理危機的誘因並非全系管理費的爭拗

澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心主任 陳溥森

近年來，澳門的一些大型屋苑不時發生管理危機事件，並隨著時間的推移正呈現出有增無減的態勢，僅從傳媒披露出來被公諸於世的個案來看，已見一波未平一波又起。早期的就有翡翠廣場、龍園、海濱花園、廣福安花園和運順新等；近期後繼的有海名居、信和廣場、灝景峰及御景灣等。其中，龍園事件拖延的時間最長，大廈管委會與物業管理公司之間的紛爭纏繞竟達十年之久，兩者恩怨斬不斷理還亂，輾轉時張時弛，令各個方面備受困擾；而海名居事件的衝突則最激，一廈“兩會”的明爭暗鬥惡化到演變成“踩場”行為，一夜之間釀成報刊頭條新聞的重大社會事件。

經本人曾經參加居中協調和翻查案頭的各種資料，縱觀上述所有案例的來龍去脈，無一不同管理費的高低爭拗扯上直接的關係。換言之，管理費收取標準的分歧，普遍成為燃點這些大廈管理危機的導火線。難怪在分析大廈管理危機的時候，不少人極容易把化解矛盾的關鍵部位，一概聚焦到如何協調管理費的標準上，以為只要把管理費釐定到一個物業管理公司可以承受、而小業主也表示認可的水平上，天下就會相安無事，其他問題大可漠然置之。其實這墜入了一個認識的誤區，事關管理費背後往往隱藏著更多利益悠關的問題並沒有得到真正的解決。

眾所周知，歷史發展跨進新世紀後，新時代的市民生活早已脫離了單門獨戶的封閉型態，對家居的要求再也不是僅僅滿足於能夠遮風擋雨的棲身環境；一千幾百戶的居民同居在高層的群樓內，鄰里之間亦不再停留在“各人自掃門前雪”的自理關係。遺憾的是，時至今日仍有不少的大廈小業主和物業管理公司，繼續沿用舊的思維、以傳統的物業管理模式去處理大廈管理的各項事務，以“巡樓層、看門口、抄水錶、清垃圾”等低技術勞動的視角，去計量繳付的大廈管理費是否物有所值，導致忽視了大廈內的能源管理、設備損耗、綠化工程等優化生活環境的必備要素和要求；忽視了大廈共同部分如大堂會所、休憩場地、停車場、天台以及平台等地方使用權的劃分、使用、收益及管理。這些，既涉及各方的權責，又關乎各種的利益，其輕重份量遠遠超乎一毫幾分管理費爭拗的價值。所以，即使管理費的爭議能一時的平息，並不意味大廈管理便從此天下大平。相反，在樓宇、泊車位售價節節攀升的環境下，由於歷史的原因，政府有關部門對大廈公共地方的物業標示含糊，某方面的利益爭奪勢必然會不斷發酵醞釀，待條件適宜，隨時會觸發新一輪更激烈的爭吵。

矛盾，是一個問題兩個對立的側面，如果沒有“矛”的攻擊，當然就不會有“盾”的防衛。同理，在一幢大廈內，在小業主與物管公司之間若然沒有一方的利益被侵佔受損，自然不會有另一方的無端抗爭，甚至要鬧到入稟法院“三曹對案”。因此，要真正把大廈管理危機弭患無形，無論是所屬樓宇的分層所有人（即小業主），抑或是物業管理公司（含發展商附屬經營的物業管理公司），都有義務和責任自覺注意做好下列的工作：

一、根據《分層所有權的設定憑證》和《分層建築物管理規章》如實釐清大廈的用途、公共部份使用權、以及設定憑證上記載的大廈管理規章，避免大廈共同部份的專屬使用、收益和管理等權責模糊混亂，引發磨擦衝突。

澳門現時的高層樓宇大多數為私人物業，業權本來已經分散，特別是一些大型屋苑更是商舖、停車場與住宅混合一體，由於現行法律存在缺陷及設定憑證某些規定表述解釋模稜兩可，

令建築區域內的共有建築、場所、場地如停車場、天台、平台以及設施、水電設備和排水排污系統等公共部份的權、責、利的專屬劃分，往往模糊不清，造成管理顯得非常複雜。

當大廈剛落成時，始初大家都不會太在意上列問題的存在，也不意識內中隱藏的種種危機，更未確切了解內邊蘊含著豐厚的利益，於是或在知情或不知情的情況下，有些發展商與附屬經營的物業管理公司採用瞞天過海的手法，不合理佔用大廈公共地方僻作自己的辦公室和其他用途，或把應屬小業主所有的停車場收益據為己有；也有一般住宅小業主鳩佔鵲巢，橫蠻霸佔擁有專屬停車場小業主的泊車位；也有商舖業主不願配合大廈管委會做好水電、消防、排污系統的維修工程，甚至罔顧義務拒不繳付管理費和維修費；也有因外牆廣告收益及天台安裝通訊接受器收益分配不均而產生爭拗。凡此種種，開始雙方唇槍舌劍抱怨、指責，繼而發展到在爭議的地方使用鐵鏈、石頭、爛車等廢物互相封鎖對方出路，怨恨日積月累，衝突最後變得就一發不可收拾。如果在售賣“樓花”時或在簽署管理合約時能把灰色地帶的問題界定清楚，相信眾多的是非恩怨是完全可以避免的。

二、大廈小業主和物業管理公司都應摒棄蹈常襲故的思維，突破傳統的管理理念，不必太過著意眼前的小利，錙銖必較管理費一毫幾分上落，雙方應以前瞻的視野，沿著打造優質生活環境的方向，圍繞大廈管理逐步實現專業化、規範化和系統化的目標而共同努力。

無可否認，大廈物業管理公司作為一個商業企業，在經營中追求合理的經濟利益無可厚非，但隨著社會的變遷、時代的進步，小業主冀盼在等值的付出中享受大都市的優質生活也在情理之中。對大廈管理的服務品質要求，如果雙方依舊停留在保安防盜、清理垃圾的層面上，別說能促進把經濟效益和社會效益與環境效益的多元結合，就算企圖要輕微提升管理費，也會失去小業主的理解和支持。因為小業主看到的只是勞動主導型的服務，始終認為“一分貨一分錢”很合理，故拒絕加收管理費的意願非常堅決。

俗語講：“吃小虧佔大便宜”。如果物業管理公司首先能主動擴展服務內容，提升服務層次，在做好大廈內節約能源、低碳排放、廢物回收、綠色環境等項工作的同時，逐步擴大對小業主在生活上支援服務（如代繳費用、室內裝飾、家居維修、預約服務）等，而且能做到賬目公開、收支透明、分攤合理，相信調升管理費所遇到的阻力必然大幅降低，小業主拖欠管理費的情況也會減少。事實上，在澳門也出現一些大廈管委會支持物業管理公司加收管理費的情況，小業主亦心甘情願地按新的收費標準繳付管理費，根本不存在拖欠管理費的現象。因為小業主確實感受到物業管理公司作出的種種努力，如翻新大堂、廣種花木、更換節能燈泡、環境清潔衛生、管理員盡忠職守等，成效有目共睹。當然，這需要兩方的雙向努力，才能形成相輔相成的良性循環。由此可見，從某個角度來說，做好物業管理其實就是營造和睦的人與人之間的關係的過程，是構築和諧社區系統工程的重要組成部份。

三、當物業管理從單幢大廈向群樓屋苑發展時，正確解決大廈外牆、通天位置、樓梯走廊的僭建物，明確劃分建築物區域內公共地方的權責歸屬和及時處理累積拖欠管理費等問題，是確保物業管理公司正常運作不可或缺的部份；而提高服務水平，做好大廈的各項專業維修保養，是促進小業主配合物業管理工作的重要動力。

淺析物業管理實體與小業主產生糾紛的成因

澳門街坊會聯合總會大廈工作委員會主任 黃祖添

由於一些大廈僭建及維修保養欠佳等問題日益嚴重，產生的潛藏危機將越來越多。為確保小業主和其他市民的生命安全，物業管理公司有義務向小業主提供專業的維修及保養知識輔導，協助小業主正確處理非法加建於大廈內外的僭建設施，以及維修大廈內外日久失修的公共部份，更不應默許和慫恿小業主非法僭建，甚至堵塞防門、走火通道等。這樣，不僅令物業管理公司的日常管理帶來各種困難，影響服務質量，也直接危及到小業主的安危，很容易因發生意外令責任攤分承擔帶出連串糾紛。

另外，物業管理公司無論在進駐大廈的前後階段，亦要跟大廈管理委員會進行溝通交流，真心實意協助解決大廈內懸而未決的問題，例如大廈內公共私人地域該屬於管理公司還是管理委員會進行管轄、原有管理公司的管理費用以及大廈維修費用的拖欠等，相關大廈問題需要物業管理公司與管理委員會合力解決，管理公司才能向大廈居民提供良好的管理服務，同時收取合理的服務費用。不然，仍會存在矛盾，如北區有些屋的公共地方，如無障礙公共通道被私人長期佔用，甚至被擺設零售攤位，或甚至淪為垃圾場，政府監管不了，物業管理公司又稱不屬其負責清理範圍，結果導致環境惡劣，居民生活大受影響，多方矛盾也由此引起。

只有物業管理公司、大廈管理委員會與小業主之間多加溝通、互相支持配合，以及管理公司定期公佈工作進度和財務報告，三方誠心合作，共同處理大廈內外的問題，才能達成大廈內各方和諧共處的長遠目標。

結論：小業主與物業管理公司的糾紛，日漸引起各方的關注和重視，從本澳的現實情況來看，規範大廈管理的法規極待進一步的完善，物業管理公司走向專業化的社會呼聲日漸高漲。因此，特區政府應盡快出台《從事分層建築物管理業務及守門人職業的法律制度》，從財政實力、技術狀況、資格認證、技術培訓等方面予以監管，以規範物業管理公司的服務質量和操作守則，使小業主能按照物業管理規章的規定選擇適合的管理公司，減少業主與物業管理公司之間的爭拗，使大廈管理長治久安。

近年來，不論是新落成之高層大廈或是舊區的低層樓宇，大廈內的管理實體與小業主之間都不時爆發出糾紛事件，既困擾大廈的居民，又擾攘成社會事件。例如龍園大廈之管理公司針對其大廈管理委員會的合法性爭議案，灝景峰大廈的管理費釐訂問題爭議案等便是佐證。現時社會上到底還有多少幢大廈存在類似的問題而尚未浮現出來，恐怕不會是一個少數。當一幢大廈發生糾紛時，管理公司與小業主之間究竟誰是誰非，往往會各執一詞，互不相讓。由於現時，在法律上對大廈管理的一些領域事項並沒有明確的規定，導致相關的糾紛不僅懸而不決，甚至還使矛盾日漸加劇。關鍵在於，大廈內的管理問題，在法律框架內，政府與社團均不易介入處理，以至造成大廈內的管理實體與小業主彼此之間的紛爭唯有透過明爭暗鬥去展開角力，靠巨額的訴訟費用和長時間的拖延虛耗來拖垮對方，往往最終形成兩敗俱傷的殘局。

下面本文試從“樓花買賣制度”、“管理公司發牌制度”以及“管理委員會的合法性”三個方面，對當中的矛盾起因和解決辦法，作出初步的探討：

一.關於“樓花”買賣制度方面。由於現時樓花買賣全程完全脫離了法律監管的涵蓋範圍，形成在“樓花”完成交易後，發展商聯合管理實體向小業主收取比同區、同類大廈偏高的管理費用，從而使大廈管理方面催生出民事爭議與糾紛。

從現時的多個案例來看，很多的矛盾觸發點，出現在某些發展商在“樓花”買賣交易完成之後，單方向小業主（實質是預約買受人）提出，要把簽契手續和管理規約同齊（俗稱綑綁）簽署的要求，而管理規約中的大廈管理收費又偏偏會比坐落於同區範圍內剛落成不久的其他大廈、以及相同級數的大廈的管理收費較高。由於管理費的高低關乎到管理實體以及小業主之間的切身利益，小業主始初希望雙方透過協商解決，不過有些發展商依然固執地堅持不讓步，並揚言不簽管理契約就不交門匙做契，在彼此各持己見的情況下，雙方關係就會在較量期間漸趨惡化，繼而影響大廈管理服務質量，大廈管理服務質量欠佳，又反過來襯托出管理費的收取標準不合理，最終陷入惡性循環的怪圈，甚至出現有小業主公開拒交管理費的情況。

小業主要跟管理實體對管理收費進行議價，最基本的條件要素是要先成立大廈管理委員會。但當前最大的難題是，按照澳門現時法律以及社會現實，即使在分層所有人完全入伙的大廈內，要召開分層所有人大會成立管理委員會已並非容易，更何況是新落成的樓宇，在小業主尚未大量入伙、佔有份額不超過分層建築物總值百分之五十或百分之廿五的分層所有人的時候，小業主根本就不具備條件依法規、按程序成立大廈管委會，更談不上自行議決去選擇合適的管理實體，或向管理實體就管理收費標準進行議價。所以新落成的樓宇大廈，基本上都是由發展商（因發展商普遍持有超過百分之五十以上的物業份額）以大業主的身分，指定的某物業管理公司作為管理實體，實施大廈的全面管理。無可否認，新落成之大廈那怕只有一戶小業主入伙居住，實際上就意味著從這一刻開始，整幢大廈的管理工作就正式進入運行階段，接踵而來的便是各項費用的支出。對此，小業主是表示理解的，不過很多時物業管理公司一方面要開支管理營運費用，另一方面又擔心不可預見的未來會出現成本增加或有住戶欠交管理費而導致經營虧損，故在制訂收費標準時，往往採取就高不就低的收費，以防止未來入不敷支。問題在於，發展商在交收樓宇之時，強硬要脅小業主們“不簽管理合同就不交門匙”的做法，不公開成本核算，單方定出超出小業主預期的收費標準，就難免不被小業主質疑和反彈。結果激發小

業主的不滿，屢屢引發爭議。由此可見，法律的灰色地帶不僅是困擾管理實體與小業主爭執的最強催化劑，而因此催生出來的不公平性，更是雙方矛盾的主要誘因，產生的弊端亦顯而易見。

二.關於管理公司發牌制度。由於現時管理公司並沒有統一發牌以及監管的制度，導致管理公司質素參差良莠不齊，嚴重影響大廈常管理的服務水準。

在澳門成立公司，按照《商法典》的規定，只要經過簡單的手續就可以成立，成立物業管理公司同樣簡便。但由於澳門政府到現時為止並沒有對管理公司作出發牌及監管的制度，即使成立了新的管理公司，但公司內部是否具備大廈管理專才、是否擁有充足的管理設備及齊全的行政與技術班底、以至是否具備足夠實力管理整幢大廈，一切都無從事先了解，或獲得保證，只有待管理實體正式進駐該幢大廈實際管理時，小業主才在切身的感受中判斷出該管理實體的管理能力。換言之，如果管理實體不具備管理大廈的綜合實力，導致的結果必然是小業主向管理實體作出不滿的指責，矛盾沖突便由此產生，從而影響大廈、乃至社區的和諧。

另外，由於相關法律並沒有明文規定管理公司的應否具備什麼資格，甚至在法律規定中的“管理實體”這一名詞，亦沒有標明該實體身份是“公司”，還是“個人”，或是其他身份。即是說，管理實體可以是有限公司，甚至是一人有限公司或者是無限公司，甚至乾脆就以個人身份出面，亦可對大廈進行管理行為。這就潛伏著種種的隱患，如某幢新成立的大廈，正是由發展商邀請了一家一人管理有限公司對大廈進行管理。當大廈遇上管理問題時，如大廈需要重大維修更新工程，而維修儲備基金不足，相關的一人有限公司就明顯顯得無能為力，甚至束手無策。這也是小業主與管理實體觸發爭拗的起因之一。俗語稱：“一分錢一分貨”，如在給予較高的管理費用而換來良好的管理服務質素，相信小業主仍會願意支付管理費；但小業主在繳交昂貴的管理費用後，換來的卻是次等的、不受保障的以致無監管的管理服務，小業主定必對管理實體作出投訴，繼而產生小業主與管理實體之間的糾紛。由此可見，一幢大廈若選用不具備相應的資質（包括擁有足夠的資金作保證）從事物業管理的，最終吃虧的只能是小業主。

三.關於管理委員會的合法性。由於《民法典》現時並沒有規定管理委員會成立之後必須進行註冊或登記，極容易被心術不正的人士利用法律的漏洞故意挑戰大廈管理委員會的合法資格，甚至制造出“一廈兩會”的格局，干擾管理委員會在業主大會時所作出的議決，影響大廈的管理運作。

小業主與管理實體不斷產生糾紛，除了管理實體所提供的服務質素及管理收費外，“一廈兩會”、“一廈兩管”的原因亦是不斷引起糾紛的導火線。形成“一廈兩會”、“一廈兩管”的主因，主要是產生於法律制度的漏洞，以及被別有心人士故意利用法律漏洞，制造糾紛。

要解決大廈管理的相關問題，立法規定管理委員會的註冊制度，確實很有必要。參考其他地區，為何唯獨只有澳門才會出現“一廈兩會”、“一廈兩管”的情況？關鍵就是缺失相關的註冊制度。其實可參照中國內地的法律，如內地現行《物業管理條例》第16條第1款的規

定，“業主委員會應當自選舉產生之日起30日內，向物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門和街道辦事處、鄉鎮人民政府備案。”由此看出，中國內地對依法選舉的業主委員會必須經所在地的區、縣人民政府行政主管部門備案，成為了非法人團體，但可以從事相應的民事活動和訴訟活動。重點是，非法人團體是一經註冊後，其他人士並不能對同一名字、同一團體或同一內容再次進行註冊，避免了“一廈兩會”的情況出現。在大廈管理委員會有了專一、特有的身份後，可以依法地、合理地選擇管理實體，並可以排除其他干擾的因素對大廈實施管理行為。另外，在有政府部門的認證制度支持下，有意挑剔法律漏洞的管理實體就被壓縮活動範圍難以干擾小業主的投票意向，而管理實體在管理委員會有了實質及法律的支持下，相對自然地會提高服務質素，務求在小業主召開業主大會時，再次招聘該管理實體繼續管理該幢大廈。除此之外，被認證後的管理委員會亦可排除了被有心之管理實體挑剔的機會，減少產生大廈糾紛的機會。

四.結論

由於法律現時的真空，以及沒有賦予政府部門對大廈管理方面的處理權責，至使相關部門在大廈發生管理問題前難以進行及時督察監管，而一旦在大廈內發生爭議糾紛，政府部門亦失去直接介入處理的法律約束力和行政強制力。當大廈內發生管理方面的糾紛，小業主唯有透過上訴法院，爭議糾紛才能被仲裁平息。但訴諸法院，小業主又要支付龐大的法律費用，一般市民基本上難以負擔。除此之外，經由法院判決亦需要一段冗長的時間，在判決未有結果之前，管理實體對大廈所提供的管理服務，必然是在繼續收取管理費的情況下進行，服務質素有所下降。而某些管理實體恰恰利用了這個漏洞，編造種種借口隨心所欲，這就注定了管理實體與小業主兩者先天處在不對等的位置上。

綜上所述，為了切實解決大廈內的管理糾紛，因此，建議政府應加快制定以下措施，藉以規範大廈管理的法律制度，修補現時法律中的缺陷。

- 一、由政府要求發展商在售樓書上明確注明物業管理收費標準以及收費成本的構成，以免爭拗。此舉既可消除小業主的疑慮，又可堵塞發展商與物業管理公司聯手誤導詐騙小業主的行徑。
- 二、規範管理實體的資格，由政府部門向管理實體發出認證牌照，並由政府部門統一監管管理實體，以及向外界公開管理實體所提供的服務內容和質量標準，以供小業主參考與選擇。
- 三、確認大廈管理委員會的法律地位，減少小業主被不良的管理實體利用法律漏洞質疑管理委員會的法定資格，避免大廈管理糾紛的情況持續發生。

只有對樓宇買賣、管理實體及管理委員會作出規範，增加大廈管理的透明度，優化物業管理服務，此舉才能有效地保障小業主的合法權益，並使大廈的管理能沿著健康、可持續發展的方向發展。

《法律法規對安居與物業管理之影響》

物業管理業商會副會長 楊永泰

房屋、樓宇如果比作有生命的人，物業管理可以喻為全科醫生，而法律法規就是用以行醫之妙藥。嬰兒出世前醫生已要檢查其健康狀況，確保將來能健康成長。物業管理在一幢幢樓宇興建出世時已參予提供專業的物業管理意見，令將來樓宇落成入伙後各項設施能合適合理地使用以及確保樓宇保養得宜，保養得值。專業物業管理能令樓宇之使用年限延長，而且能營造和諧之鄰里關係，大家能有共識，亦可令樓齡較舊之樓宇作修繕工程而令樓宇有增值之作用。

和諧安居及專業物業管理亦依賴有效之法律法規輔助。專業化之物業管理就像照顧一個個生命之成長，除不離不棄地照顧，還要不斷地進行護理，盡能力延長壽命，使其不容易變壞，但維護過程如無規範可依，讓生命自由成長就如現在本澳一般高低層大廈所出現之情況，大廈因僭建露台致使外觀改變及殘舊情況由此產生。完善之法律法規實有需作出修訂，令物業管理更能依法有效地改善不規則之情況惡化。

澳門房屋之演變與回歸前法規初型之影響

澳門於80年代後期，房地產開始蓬勃發展，樓宇發展從平房唐樓式或五層高之樓宇開始改變為小高層或中高層之單幢式商住大廈。過往，生活簡單，鄰里關係亦很好，左鄰右里時常見面，由於樓宇為平房式五層高樓宇，無須管理公司負責，一般管理各自負責及處理單位內外之部份。但社會發展到80年代後期，高層大廈不斷落成使用，物業管理行業亦在該期間開始出現，負責大廈一般清潔及保安工作。現時由於一幢大廈單位眾多，鄰里關係亦有所改變，以往簡單之鄰里關係變為比較複雜之多戶之鄰里關係，高層大廈除本身物業所使用之單位外，亦涉及公共部份之使用地方，早期大家未有意識到往後會發生之糾紛，未有在登記時清楚劃分共有部份或使用之用途，不明確的因素令往後衍生出很多問題，造成不和諧之處境。

澳門之法律制度源用葡國之法規，由於社會進步及區域不同，使用之法規及登記制度跟不上社會進步之步伐，產生很多不清晰的使用及管理問題，而早期物業登記制度手續之煩複為物業管理方面帶來許多問題，例如：

一)單位長期欠交管理費用：

物業未作永久登記而未轉契，累積大量欠費，導致管理公司無法正常運作，亦無法追討管理費用；

二)單位僭建未能及時處理：

本澳大部份物業均隨處可見僭建物出現於大廈外牆或通天位置，過往執法機構未有適時處理，而一般大廈之物業管理公司亦不能如鄰近地區一樣有大廈公契可依，可從法律途徑解決。未有制訂大廈管理規章而從民事法院途徑處理比較困難，故問題長期存在，除消防逃生有影響外，日久失修造成的嚴重後果亦隨時會發生；

三)無規範物業管理公司，市場自由發展，糾紛湧現：

本澳現行制度未有規範物業管理公司之成立及從業人員之素質，個別公司按自身之能力提供管理服務，令部份接受服務之住戶投訴未達要求，從而出現摩擦，而造成很多糾紛，包括管理權之紛爭。

社會之進步與回歸後『民法典』內分層物業管理規章帶出之問題

澳門在90年代後期大量多幢式住宅大廈落成入伙，居民生活空間逐步改善。而2000年後澳門賭權開放後，社會急速發展，居民收入充裕，生活質素不斷地提高，而對自身居所的要求亦有提升，一般住戶對於大廈物業管理之要求亦不只限於過往基本之清潔及保安服務。對於物業之保養維護也必須達到專業之水平，從而確保物業可保值之餘亦有所增值，住戶亦意識到自己所擁有之權利及義務，認為繳付相應之管理費用必須獲得同等之優質管理服務。『民法典』在99年修訂將分層物業管理制度納入法典內，住戶可依從成立大廈管理委員會，由此可監管物業管理公司之運作，同時，物業登記制度亦在當時有所修訂迎合社會所需，而工務部門亦配合要求新廈入伙紙發出前須有明確之設定憑證，明確私人地方及公眾地方之區分及使用用途等，並要做好臨時分層登記，使法規可保障住戶。再者法院分立一個輕微民事法庭可以處理一般大廈單位長期欠費之問題減低由此而產生之循環效應。法規之訂立確能解決過住戶與物業管理公司之糾紛，團結大廈住戶，改善大廈環境，提升大廈之物業價值。

惟回歸後通過之『民法典』內有關分層物業管理規章附與分層建築物所有人，依法通過業主大廈成立業主管理委員會，管理大廈一般事務，但法例未能全面性地制定及未能迎合社會實際情況所需，亦因相關之法例法規而產生某些問題，如一廈二管或一廈二會之矛盾。亦有業主管理委員會之權責未有清楚訂定而被別有用心之人為圖謀私利而不惜損害公眾利益，造成現今物業管理上出現不少矛盾。

改善法律法規及房屋局職能之增加而帶出之影響

澳門特別行政區政府因應近年有關大廈管理之糾紛而引起之問題亦作出修訂相關管核部門的職能，例如：

1. 增加房屋局之職能，處理協調管核除公營房屋外，包括私人物業在物業管理及大廈事務上之問題；
2. 亦為改善日漸殘舊之大廈缺乏維修保養，提供維修大廈公共設備及地方之資助或無息貸款，高層大廈亦協助成立分層所有人之業主管理委員會，提供資助維修公眾設備之申請。令物業居住環境有所改善，相對物業價值亦能保持，業戶亦能安居；
3. 又因應社會要求減低行政程序之煩複手續，成立由房屋局領導之樓宇滲漏處理聯合中心，將左右鄰里間樓宇供排水管滲漏所出現之矛盾沖突，因政府相關部門之權責不清造成問題之僵化，由一個渠道直接處理，清楚快捷地把問題解決；
4. 新近成立之樓宇管理仲裁中心亦為減低大廈管理上之紛爭，以簡單之協商自願仲裁方式解決部份問題。現時雖未知成效如何，但亦提供另一種渠道，解決物業管理方面之紛爭，以達到安居之目的。

特區政府為減低長久以來在法律制度未完善前，以行政改革方式，調節相關部門職能，成立跨部門小組，解決民生事務問題，提高和諧社會之氣氛，此亦是市民所樂見的。

論分層建築物管理法律制度的改進

鄭錦耀

關於分層建築物管理法律制度主要規定在《民法典》第五章“分層所有權”，即第1313~1372條之中。此制度在1999年隨著《民法典》的頒布而實施至今已有多十年，輿論早有修改分層所有權法律制度的主張，本文對於分層建築物管理法律制度的改進，有以下意見。

一、將分層建築物管理法律制度從《民法典》中分離獨立立法

法律本質上具有穩定性，穩定性是法律權威的重要來源，頻繁地修改的法律會令權威性受損，不利於公民對法律的認可和敬重，也不利於對法律內容的認識，進而影響法治精神。現時的分層所有權法律制度是《民法典》的一部份，然而很多法規都建基於《民法典》或者補充適用《民法典》，《民法典》是澳門眾多法規的基石所在，穩定性的需求比其他法規更為嚴格，如非必要不會進行修改，頻繁地小修小補也會對《民法典》的穩定性和權威性造成傷害，分層所有權法律制度需予修改在社會上雖已有一定的共識，但是修改分層所有權法律制度需藉修改《民法典》的方式進行，不但不利於《民法典》的穩定性和權威性，而且在操作上也有緩不濟急的缺點：根據第13/2009號法律《關於訂定內部規範的法律制度》第6條第9項，《民法典》是只有立法會才有權對之進行修改的法規，但是分層建築物管理的局面和新的難題隨社會急速發展而很快地產生，分層建築物管理法規在較短時間內進行小規模的修改和調整仍是有現實的需要，所以分層建築物管理法規本身的性質已是需要較頻繁的修改。如果分層建築物管理法規每次進行修改都必須經由立法會藉修改《民法典》的方式進行，法規修訂的效率會過於滯後於形勢，經立法會頒布後的新法規可能馬上又會出現再度修改的需要。為此本文有以下的改善建議：考慮將分層建築物管理法律制度從《民法典》中分離出來，獨立成另一份法律，不再成為《民法典》的內容，新的分層建築物管理法律可以先以單行法律的方式制訂其框架內容，具體內容由補充性行政法規訂定。這樣做的優點是以後如果分層建築物管理法規需要修改，只需修改該補充性行政法規即可，效率和反應速度會比修改法律高得多，可以適應變化甚快的分層建築物管理現狀和更好地回應解決分層建築物管理在實務上產生的新問題，也不會涉及修改本質上不宜頻繁修改的《民法典》，可以保護《民法典》的穩定性和權威性。

二、立法用語應盡量注意易讀性

法律本身是一門很專業的社會科學，具有高度的抽象性和普遍性，所以條文內容會較難理解是常有的事，若有關法規是涉及某項專業技術，法規內容的可讀性和易懂性較低的情況就更為突出。然而分層建築物管理法律制度跟規範專業技術的法規不同，它是讓普通市民遵守使用的法規，是給普通市民遵守用的，讓市民可以知道自己該做什麼，不該做什麼，能夠以法規為根據去預測自己的行為是否合法以及會達到什麼法律後果，所以法規內容淺白易懂、易於操作是基本要求。但現時載於《民法典》的分層建築物管理法律制度內容過於複雜難懂且用語晦澀，即使是從事法律行業、法律本科出身受過法律專業訓練的筆者也感到閱讀得相當吃力，普通市民幾乎無法看得懂，而一部市民看不懂的法律很難要求市民有能力去遵守，“公眾能夠理解”是遵守法律的必備條件，而守法就是法治的基本要求，若法規內容不能為公眾所理解只能為法律專業人士才可理解，法治社會將會永遠達不到。如果法規內容是該項法規的規管對象無法看得懂，這並不意味是公眾的法治水平不足，更多的是法規的起草工作不夠切合現實。為此，本文建議將來修訂分層建築物管理法律制度時要顧及一般市民通常是未受法律專業訓練，

完善之法律制度規範管理行業，可帶出安居之環境並構建和諧社會

現時法例上除『民法典』內有關分層所有權制度及樓宇管理的法律法規外，並無法例規管從物業管理行業，特區政府亦意識到除向分層物業之所有人宣傳成立合法之管理委員會，並提供有關資訊保障住戶自身權益及可共同監察大廈管理之工作外，執行物業管理工作之企業及從業人員亦須受到規管，避免不合管理素質資格之企業，造成社會出現負面影響。

物業管理行業在澳門只有約20多年之時間，前期並無法律規管，早期單幢大廈比較多，管理模式比較簡單，住戶要求亦容易達到。然而社會不斷進步，澳門近10年經濟急速增長，外來投資者增加帶動房地產物業規模及質素提高，而物業管理的行業專業化亦不斷改善。物業管理之企業亦投放不少資源改變管理模式，提升自身專業之地位，例如：培訓在職管理人員，考取ISO質量管理專業認證等。

但在社會上仍存在管理公司與業主或業主管理委員會之糾紛，政府因此亦提出規管物業管理行業之發牌制度及從業人員之上崗證制度等。希望物業管理業界能按規定達至一定分級要求，物業管理業界亦非常正面和積極地對待《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》諮詢文本，向當局提出了不少寶貴意見，亦希望此法制能早日執行，確立物業管理行業之專業化，確保質價相符，保障服務質素。法制完善可令生活水平提升，服務質素提升，從而解決因不完善法制而引起如非法旅館等之各樣爭拗。住戶不能安居，社區就不能和諧，定必造成社會因出現整體矛盾而引致之不和諧現象。

總結

根據以上所言，各位應較為清晰地明白，過往本澳在物業管理上所發生之事件及現時面對之問題，因此，相信各位同業及各界均一致同意：政府積極推進有關分層所有權制度及樓宇管理的法律法規修訂工作是迫在眉睫的。亦希望特區政府能透過社會不同渠道，大力向市民大眾宣傳及推廣其作為業主的權利、義務及責任。完善之法律法規應盡快通過配合時代之發展，亦希望政府相關法律部門能確切體驗現實環境所需，修訂樓宇管理之相關法律法規，令市民大眾能安居樂業，構建和諧社會之歡樂局面。

一個政府有完善之法律法規，一幢一幢的物業就能依法管理，那一眾市民就能安居樂業，因此，三者關係息息相關，如營運得宜，實能創造無限正能量。就如一個好的醫生（物業管理公司），亦需要一劑恰到好處的靈丹妙藥（法律法規），把一個個惡疾有效地捱除（樓宇規管問題）。法律法規與時並進，物業管理依法盡責營運，市民家家安享太平，澳門特區定能安定和諧，社會定能繁榮昌盛。

「澳門房地產何去何從」

澳門成人教育學會

註：本文撰寫於2011年

1. 形勢回顧

統計局就業調查結果顯示，2011年1月至3月的失業率為2.7%，就業不足率為1.4%。而統計局最新報告公佈，2010年本澳住戶月入中位數為MOP16,300元，比2009年的MOP15,800元增加MOP500元或3.2%。就業人口月入中位數為MOP9,000元，較2010年的MOP8,500元增長5.9%。本澳居民就業收入普遍改善。今年6月綜合消費物價指數(110.29)按年上升5.65%，而今年上半年綜合消費物價指數較去年同期上升5.13%。今年6月與去年6月比較，升幅最明顯的商品及服務大類有雜項商品及服務、交通和食物及非酒精飲品。有學者預期，按年通脹率還未見頂，今年有機會見8%。

根據澳門特區土地工務運輸局的私人建築統計數字顯示，直至去年第四季，仍在“施工中”的私人建築項目有83個，提供6,300多個住宅單位；“審批中”的私人建築項目有233個，預計可提供31,300多個住宅單位。2011年第一季度本澳樓市交投熾熱。澳門統計暨普查局最新公佈，截至2011年2月份繳納物業轉移印花稅的單位有4,181個，金額達MOP82.86億。當中住宅單位有2,329個，成交金額共MOP57.08億，同比分別上升1.5%及上升27.9%。為抑制炒風，澳門特區政府於去年九月公佈「劉十招」，但實施至今效果甚微，本澳首季度樓價仍是漲聲一片。據中原(澳門)資料顯示，澳門區第一季的住宅成交量與去年同期相比大幅增加約50%。由此可見，「劉十招」推出以來，並未達到預期的壓制樓價效果，房價尤其是細價樓一如既往高唱凱歌，節節攀升。

2. 政府今年的措施

澳門政府4月宣佈調控樓市新措施，針對一年內轉售徵收20%特別稅；一至兩年內轉售徵收10%印花稅。希望透過徵收特別印花稅，打擊短期炒賣。此外，針對炒賣住宅單位及樓花問題，政府亦收緊銀行樓花按揭比率，本地居民的樓花貸款比率上限為百分之七十，非本地居民樓花貸款比率上限百分之五十，貸款比率2011年4月21日起生效。

政府調控力度較大，成交稍減但樓宇按揭將有所增加。截至2011年6月份繳納物業轉移印花稅的單位有20,343個，金額達MOP565.2億。同比分別上升65.6%及上升155.7%。第二季度繳納物業轉移印花稅的單位和金額分別較第一季度增長74.1%和120.0%。不過，隨著4月本澳政府要求繳納特別物業轉移印花稅，樓市交投逐月減少，6月當月的買賣數目和金額分別較5月下跌22.2%和21.9%。此外，財政局早前公佈的6月申報結算物業轉移印花稅量升價跌。6月2,009宗申請，按年升45%，按月升9.9%；每平方米均價為MOP39,174元，按年升23.62%，按月跌11.77%。

3. 市場趨勢和重大影響因素

2011年上半年，澳門博彩業保持強勁增長，旅客數量保持平穩增長，失業率維持低位，整體經濟發展態勢良好。隨著路金光大道多個項目即將落成，外僱逐漸增加，近月住宅租賃市場趨活躍，成交明顯增加，租金亦調升。預計2011年本澳的租金仍有10%的升幅。近期炒賣車位風氣盛行，預計今年車位價仍有一定上升空間，不過，現時車位價格已達至臨界點，料

應是其法律閱讀和理解力能夠看得懂，要盡可能達到“老嫗能解”，最起碼法規的易懂性應是具備一般漢語/葡語閱讀能力的人能夠看得懂，否則不但難以令公眾遵行分層建築物管理法律制度，甚至連草擬分層建築物管理法律制度的公眾諮詢工作也會舉步維艱。

三、將簡單管理制度和綜合管理制度分離為兩部法規

《民法典》第一千三百二十八條(管理制度)規範了簡單管理制度和綜合管理制度：“一、分層建築物之管理得受下一分節所規範之簡單管理制度約束，或按以下各款規定受第三分節所規範之綜合管理制度約束。二、由一樓宇群組成之分層建築物，在下列任一情況下，可受綜合管理制度約束：a) 設定憑證中載有第一千三百二十條第二款a項所指之條款；b) 不具備上項所指之條款者，其中兩座或兩座以上之樓宇由十個以上之單位組成。三、由單一樓宇組成之分層建築物，僅在其分層所有權之設定憑證容許採用綜合管理制度，且組成有關樓宇之各支部分符合下列全部條件時，方可受此管理制度約束：a) 由多個獨立單位組成；b) 具備獨立進出口；c) 具備供支部分使用之共同部分；d) 在設定憑證上被分配一項專有且異於其他支部分之用途。四、在以上兩款所指之任一情況下，於有關分層建築物之其中一子部分之所有人大會選出本身之管理機關以前，分層建築物必須受簡單管理制度約束，但分層所有權之設定憑證另有規定者除外。五、設定憑證得規定以分層建築物之所有人大會事先作出之獲得憑證上所定之多數通過之決議作為採用綜合管理制度之條件，但無須經擁有份額佔超過分層建築物總值一半之分層所有人贊成通過；上述決議之通過並不免除對上款規定之遵守，但設定憑證另有規定者除外。六、就第四款所指之分層建築物子部分之管理而作出之選舉，應最遲在經合規範圍選出而執行管理分層建築物之管理機關之任期屆滿前一個月向其作出通知；分層建築物子部分之管理機關僅在上述管理機關之任期屆滿後，方得展開其工作。七、在綜合管理制度之範疇內，分層建築物之子部分係指：a) 屬第二款a項所指之情況者，在分層所有權之設定憑證上定為屬分層建築物整體之各支部分；b) 屬第二款b項所指之情況者，組成分層建築物之各樓宇；c) 屬第三款所指之情況者，在分層所有權之設定憑證上定為組成有關樓宇之各支部分”。從此等條文可以看出什麼情況下分層建築物管理應適用綜合管理制度，而不屬可適用綜合管理制度的分層建築物則適用簡單管理制度。然而現時此等分層建築物管理法律制度的條文結構和編排是兩種制度的條文互相交錯，頗令人難以理解到底某一分層建築物究竟適用綜合管理制度還是簡單管理制度，各制度的完整規定又到底是如何。為此本文在此建議考慮將現時分層建築物管理法律制度中的簡單管理制度和綜合管理制度分離為兩部法規，方便居住在一般分層樓宇和樓宇群的市民各取適合自身情況的法規參閱，減少他們擬參閱法規的條文份量，使之可以更容易找出與本身的情況相關的法規。

安居樂業不可或缺的元素 - 穩定的電力供應

澳門電力股份有限公司

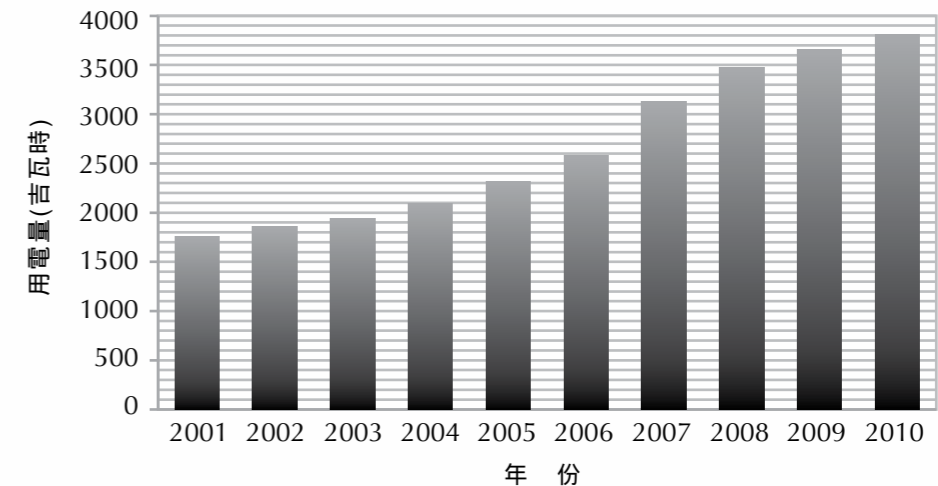
1. 引言

隨著時代轉變及經濟發展，近年來澳門不同界別對能源的需求不斷增加，當中穩定的電力供應對社會及經濟發展尤其重要。

不同的外資賭場及企業近年來紛紛進駐澳門，除了令澳門在經濟層面及國際地位顯著提升外，亦大幅增加了澳門的用電量。

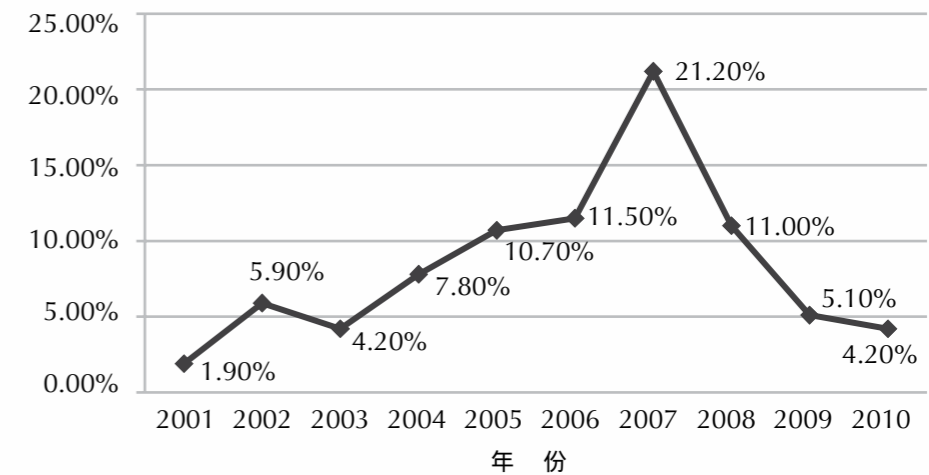
此外，科技的進步及市民生活質素的提高，亦促使社會對電力的需求不斷增加。在電力能源緊缺的情況下，推廣及實施節約能源成為當務之急，而如何保護電力設施亦備受關注。本文將會就上述各點進行討論，並透過討論闡述本澳市民在電力能源這議題上所扮演的角色，以及澳電的積極配合。

2. 用電量



圖一. 澳門近十年的用電量

資料來源：澳門電力股份有限公司



圖二. 澳門近十年的用電量增長

資料來源：澳門電力股份有限公司

今年升幅放緩。商舖方面，近日無論買賣盤或租金均有所上升，市場信心明顯加大。

路 金光大道多個項目落成，外僱逐漸增加，近月住宅租賃市場趨活躍，成交明顯增加，租金亦調升，業主轉賣為租，租盤增加，尤其 仔區較旺。而另一方面，政府推出特別印花稅以來，不少投資者轉攻商舖。近年已經高企的租金，近日又再上調。此外，近年澳門樓價居高不下，隨著未來橫琴開發及珠澳同城化發展，北上置業居民會越來越多，需求帶動珠海樓價上升。

各項主要經濟數據均顯示本澳2011年上半年經濟發展情況良好《粵澳合作框架協議》等的簽署、橫琴開發和一些重大交通基礎設施陸續建設，為澳門經濟發展提供了新的機遇。輕軌開工、金光大道第五、六地段工程復工等將帶動本地投資。內地經濟尚可，人民幣持續升值，將進一步推動內地人到澳門旅遊消費的意欲。

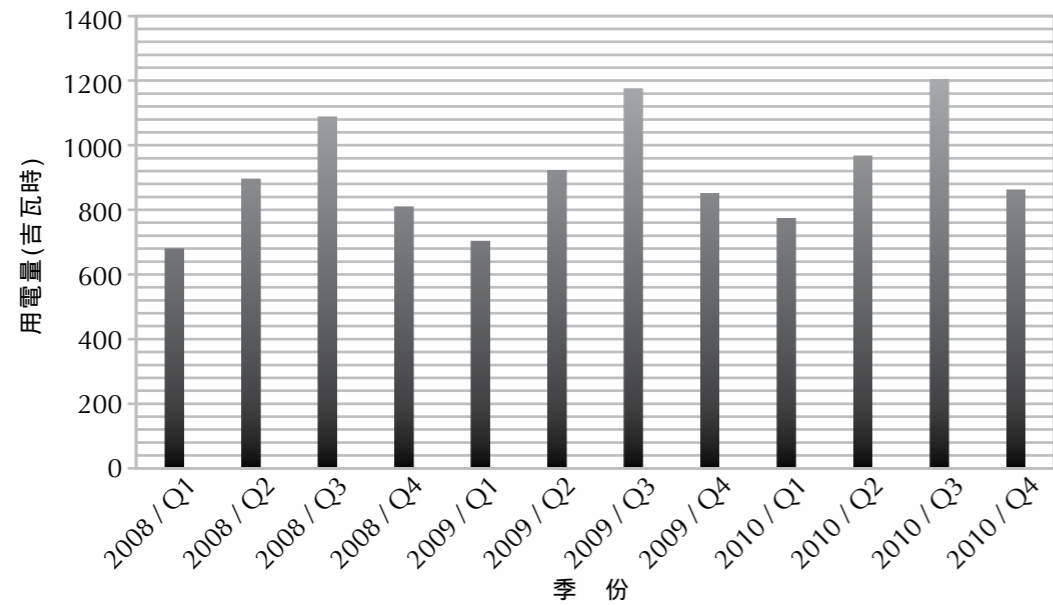
預計本澳樓市短期內成交減少、價格橫行。另一方面，政府樓市調控措施亦令部分住宅投資者將熱錢轉投商舖，預期內的商舖租金和價格將會有上升的趨勢，住宅租金亦會有明顯提升。儘管外圍經濟轉弱對澳門以博彩拉動上升的經濟影響不大。本澳的房屋政策及鄰近週邊的房屋供應，將成為影響本地地產業的重大的因素。基於橫琴發展逐步落實，本地經濟發展基調保持，澳門人北上置業料有增加。珠海及其鄰近澳門週邊樓盤將進一步與澳門樓價趨同，然而本地經濟仍對樓市有一定支持，短期出現下跌情況相信幅度不大。然而中國經濟“硬著陸”的風險、澳門經濟的結構單一問題沒有得到實質性改善、周邊國家和地區賭業的競爭、通脹持續增長和人民幣升值、貿易逆差的擴大等，都令澳門未來房地產存在一定的隱憂。

根據澳門電力股份有限公司(澳電)的資料顯示,澳門的用電量在近十年內錄得顯著的升幅,超過一倍之多。在2001年,本澳的用電量為1,760吉瓦時,但2010年的用電量已經升至3,809吉瓦時,升幅達116.4%(如圖一)。其中2006-2007年間的變動最為顯著;2006年全年的用電量為2,584吉瓦時,而2007年的用電量已增加了21.2%至3,132吉瓦時(如圖二)。

2007年的用電量的顯著升幅主要由經濟發展所帶動。近十年澳門的本地生產總值(GDP)保持增長,根據澳門統計暨普查局資料顯示,澳門在2007年的本地生產總值達到澳門幣1,536.1億,增長達33.2%,是近十年最大的躍升,而實質增長亦達27.3%,僅次於2004年的28.4%。此外,2007年的入境旅客人數更達27,003,370人次,創下澳門的歷史新高,而博彩收益達澳門幣850億,升幅為46%,此升幅也創下了澳門新的紀錄。因此,在旅遊博彩業的強勁增長,以及經濟發展的帶領下,澳門在2007年的用電量亦相應地大幅提升。

鄰近地區的用電量的升幅卻相對地少,根據香港政府統計處的資料顯示,香港在2001年的用電量為134,138兆焦耳,而2010年的用電量為150,706兆焦耳,升幅為12.4%。

a. 季節性用電變化

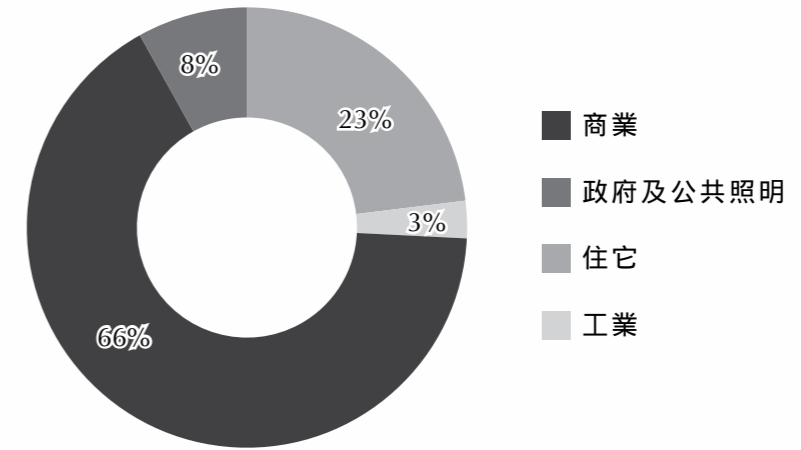


圖三. 本澳2008-2010年季度用電量

資料來源: 澳門電力股份有限公司

用電量往往亦會受到季節性轉變影響,夏季時用電量會因使用空調等各式的恆溫設備而達到高峰,相反冬季時會回落至全年低位。澳門的用電量亦反映出這個特性,在2008至2010年期間,第三個季度(即七至九月)皆是全年用電量最高的季度(如圖三);全年用電量最低的季度則是第一個季度(即一至三月),此表現出本澳市民的用電習慣會因應氣溫的變化而有所轉變。

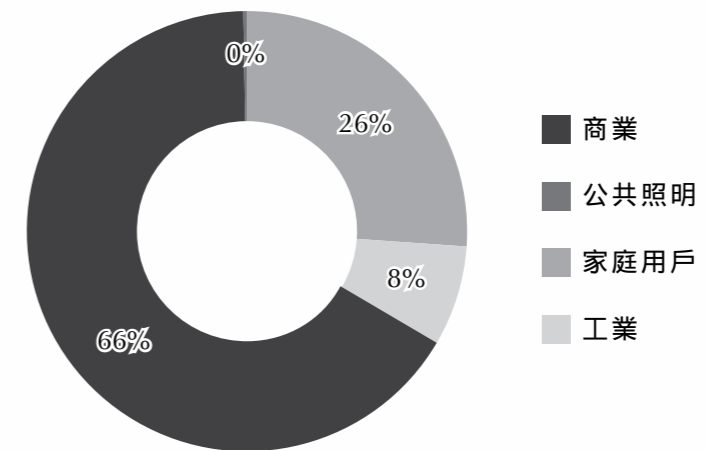
3. 用電量分佈



圖四. 本澳2010年用電量分佈

資料來源: 澳門電力股份有限公司

此外,本澳的用電量主要分佈於住宅、工業、商業、政府及公共照明,當中以商業的用電量為最高。在2010年,商業(包括博彩業)的用電量佔總用電量的66%,而住宅約佔23%,其餘的用電量則是來自工業和政府及公共照明(如圖四)。鄰近地區香港的用電量也有類似的分佈,住宅約佔總用電量的五分之一至四分之一,而商業約佔三分之二。以2010年為例,住宅佔全港用電量的26%,商業佔66%,餘下為工業和公共照明(如圖五)。



圖四. 香港2010年用電量分佈

資料來源: 香港政府統計處

4. 節約能源

節約能源是一個近年的熱門話題，亦是一個老話題。面對著全球經濟的急速發展，能源受到過度的開發，環境受到嚴重污染，我們切身的利益也受到影響，所以節能更是刻不容緩，好讓我們的下一代亦能看見藍天白雲。

節能更不應只是停留在宣傳口號的層面上，應該在生活中用行動去實行。本澳各大企業理所當然有責任去實行節能減碳，而市民亦責無旁貸。每位市民能夠做到的並不多，但積少成多，如果全澳五十多萬的市民都能在生活中一起實行節能，所帶來的效益絕不能看小。此外，在生活中節約能源不但可保護環境，亦可以節省金錢。

每個人可以從節省一度電開始響應節能，假如全澳所有家庭每天節省一度電，累計一年全澳門可節省八千萬度電，相等於減少三萬噸需要用逾九十萬棵樹才能吸收的碳排放量，所以絕不能看少一度電的影響力。而節省一度電的方法有很多，如減少使用一匹的冷氣機一小時，或減少使用乾衣機半小時，因一般乾衣機的用電量是洗衣機的四倍。此外，一星期減用500W的洗衣機兩次和把電腦完全關掉八小時，都可省一度電。

有效地識辨電器上的能源標籤皆可為節能出一分力。澳門常見的三種能源標籤是分別來自香港、中國及歐盟，標籤中會顯示五個能源效益級別，一級（綠色）為能源效益最高，五級（紅色）則為最低。以一部一匹的空調為例，能源效益一級的空調可比五級的空調減低29%的耗電量，全年可節省澳門幣480元；一部能源效益一級的洗衣機可比五級的洗衣機減少40%的耗電量，每年可節省澳門幣170元。

其次簡單至完全關掉電器，或拔掉與電源連接的插頭，亦可減少電器的備用狀態消耗電能。備用狀態是指電器連接著電源而處於準備運作的狀態，一般備用狀態耗電佔總電量的5至10%。如每次完全關掉電視機，每一部電視機每年可約省回澳門幣37元。其他家居節能方法還包括使用慳電膽取代白熱燈泡，可節省用電70-80%，而調校空調溫度至攝氏25至26度，每調高一度，便可節省用電量約3%。

5. 用電安全

珍惜能源既然重要，但如何妥善地保養電力設施亦是一個重要的課題。正如任何事都有正反兩面，電力設施的使用及保養得宜可以提高生活的方便及保障，若保養失當，可能造成悲劇性的後果。大部分澳門市民對家電的保養及使用普遍已有很高的認知和警覺，他們知道應定時檢查及維修電器、不要使用有損壞的插頭及電線、電器必須接地線等。但很多市民對在他們家居外、大廈內的公用電力裝置的檢查及保養卻相對地陌生。

公用電力裝置是指大廈總電掣房內的低壓總掣櫃、大廈的總配電箱、配電線路如上升總線、公用電力設施如上升線分線箱、分層電錶房、電錶板、走廊及樓梯的照明設備、電梯及水泵設備等。擁有權則屬於大廈內所有單位和商舖的業主及或住客。客戶可以透過業主委員會或大廈的物業管理公司對上述裝置及設備自行進行維修及保養，可是本澳很多市民都不清楚自身有這方面的權責。

現時澳門沒有法例要求需要定期維修這些裝置，亦沒有專責部門去巡視大廈的電力裝置，加上市民對自己的權責並不了解，導致公用電力裝置經常缺乏保養維修。過往不少停電個案，其實並非源自中、高壓電力裝置的故障，很多是因為私人物業的電掣房及總掣箱缺乏維修保養，出現老化跡象而引起停電。所以公用電力裝置的維修保養對確保整個樓宇建設的安全和供電可靠性，以及防止發生火災事故等，有極重要的作用。

澳電在過去不斷進行不同形式的推廣活動如派發宣傳單張、張貼海報及舉行座談會等，提醒市民對公用電力裝置進行定期維修保養的重要性。常見的公用電力裝置問題有很多，如電力裝置帶電部份外露、線路老化令裝置未能有效接地、電線凌亂老化、違法加裝線路等。所以大廈內的住客應一起協商，並定期聘請有經驗的電業承辦商檢查及保養電力裝置，並要確保電力裝置沒有被違法的改裝。此外，電力裝置必須接地，確保鎖上所有電錶房和張貼清楚警告標籤。當然若發現任何問題，必須安排有經驗的電業承辦商進行維修。

6. 以客為先

澳電在2000年成立《電力客戶諮詢委員會》，為本澳首家公用事業成立客戶諮詢委員會，該委員會由本澳不同社團及機構的代表組成，每個季度召開會議交流對電力服務的意見。

《電力客戶諮詢委員會》的主旨是加強澳電與客戶的溝通和聯繫，提高澳電的透明度。同時該委員會亦擔當澳電與客戶的橋樑角色，讓不同階層、不同界別的市民提出改善電力服務的意見。

此外，澳電亦設有客戶申訴專員，對經過澳電處理但未被客戶滿意的投訴個案作進一步調解，並詳細檢討及與有關部門商討，以共同解決客戶問題。而客戶申訴專員直屬行政總裁，向行政總裁直接匯報及反映本澳市民不同的聲音。

無論《電力客戶諮詢委員會》或客戶申訴專員，其設立的目的除了是優化本澳電力服務，加強不同界別交流外，更重要是積極配合本澳電能發展。

7. 結語

電能是社會及經濟發展的一個重要根基，面對現今能源短缺及環境污染等危機，我們能做的不是禁止使用電能，而是有效地使用，並減少浪費。不要看輕自己可以盡的一分力，我們累積起來的努力，足以起到關鍵性的作用。而且很多時候市民可以在生活的細節中為節能出一分力，好像關掉所有不使用的電源，以及留意身邊的電力設施是否損壞，更重要的是向身邊的家人、朋友傳達這些信息及概念。

所以我們絕對能夠有責任地使用電能，減少不必要的消耗，並悉心保護家電及大廈的電力裝置，向建設一個幸福家園的目標努力邁進。得到市民的積極參與，社會各界的合作，建立一個綠色的澳門並非一個遙不可及的夢想。

房屋租賃制度 法律探討



中國大陸房屋租賃制度的主要內容與分析檢討(大綱)

中山大學法學院教授、博士生導師 于海涌

一、中國大陸房屋租賃制度的主要內容

1. 租賃期限

租賃期限不得超過二十年。超過二十年的，超過部分無效。租賃期間屆滿，當事人可以續訂租賃合同，但約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十年。

當事人對租賃期限沒有約定或者約定不明確，依照補充協定或交易習慣仍無法確定的，視為不定期租賃。當事人可以隨時解除合同，但出租人解除合同應當在合理期限之前通知承租人。

租賃期間屆滿，承租人繼續使用租賃物，出租人沒有提出異議的，原租賃合同繼續有效，但租賃期限為不定期。

承租人在房屋租賃期間死亡的，與其生前共同居住的人可以按照原租賃合同租賃該房屋。

2. 合同形式

租賃期限六個月以上的，應當採用書面形式。當事人未採用書面形式的，視為不定期租賃。

3. 轉租

承租人經出租人同意，可以將租賃物轉租給第三人。承租人轉租的，承租人與出租人之間的租賃合同繼續有效，第三人對租賃物造成損失的，承租人應當賠償損失。承租人未經出租人同意轉租的，出租人可以解除合同。

4. 租金的遲延支付

承租人應當按照約定的期限支付租金。對支付期限沒有約定或者約定不明確，依照本法第六十一條的規定仍不能確定，租賃期間不滿一年的，應當在租賃期間屆滿時支付；租賃期間一年以上的，應當在每屆滿一年時支付，剩餘期間不滿一年的，應當在租賃期間屆滿時支付。承租人無正當理由未支付或者遲延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限內支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

5. 買賣不破租賃

租賃物在租賃期間發生所有權變動的，不影響租賃合同的效力。

(1982年《經濟合同法》第二十三條：如果出租方將財產所有權轉移給協力廠商時，租賃合同對財產新的所有方繼續有效。)

6. 優先購買權

出租人出賣租賃房屋的，應當在出賣之前的合理期限內通知承租人，承租人享有以同等條件優先購買的權利。

7. 房屋的強制遷出

強制遷出房屋，由院長簽發公告，責令被執行人在指定期間履行。被執行人逾期不履行的，由執行員強制執行。

強制執行時，被執行人是公民的，應當通知被執行人或者他的成年家屬到場；被執行人是法人或者其他組織的，應當通知其法定代表人或者主要負責人到場。拒不到場的，不影響執行。被執行人是公民的，其工作單位或者房屋、土地所在地的基層組織應當派人參加。執行員應當將強制執行情況記入筆錄，由在場人簽名或者蓋章。

強制遷出房屋被搬出的財物，由人民法院派人運至指定處所，交給被執行人。被執行人是公民的，也可以交給他的成年家屬。因拒絕接收而造成的損失，由被執行人承擔。

二、中國大陸房屋租賃制度的分析檢討

1. 小產權房與租賃期限問題
2. 優先購買權問題
3. 租賃權的物權化問題
4. 房屋租賃的備案問題
5. 租賃房屋糾紛的救濟

關於修訂租務法之淺見

中原（澳門）董事 石寶德

隨著澳門經濟起飛，各項大型基建發展對勞動人口的需求大增，根據統計局資料顯示2011年已簽批的外地僱員人數約有10萬，外地僱員的大量輸入，直接帶動澳門物業租賃市場交投暢旺，租賃交投的活躍同時也衍生大量的租務糾紛，需要完善的租賃法例去規管業界運作，因此當局有必要與時並進，重新修訂租務法以配合市場需求，保障業主與租客雙方權益，減少雙方在租務上之糾紛。

澳門在回歸之前，房地產交投並不活躍，租賃需求更少，因此當時政府之租賃法例及稅制可謂較簡單，存在不少法律漏洞，容易引致業主與租客之間產生租務糾紛。以徵收房屋稅為例，以往出租人須繳納租賃合約的租金百分之十六作課稅徵收，此稅率比例偏高，不少業主為減少出租成本，選擇於物業出租後不申報課稅，間接令租務法難以執行。其後，特區政府修改出租房屋稅率，由原來的百分之十六降至百分之十，百分之十相對現時市況是一個較為合理的水平，可令業主的出租成本下降，間接鼓勵業主申報出租課稅，有助租務法執行。然而，只有降低稅率這單一措施，並不完全足以加強對整個租務市場的規管，與鄰近的香港相比，由於香港的相關租務條款比較完善，若租客欠交租金，業主想以法律途徑收回物業，必需具有完成印花稅之有效租約方可從法律程序追收物業，這大大減少業主逃稅的情況。而澳門由於缺乏該類租務條款，業主若遇上以上情況，並沒有相關法律可以協助業主收回物業，坊間一般只可用不正規的做法，如登報勒令租客於一定限期內交租，限期過後則擅自強行入屋並收回物業，由於該處理手法非正式合法，業主有機會因此而被租客反告上法庭。

澳門現時也缺乏一個專門機構去處理物業買賣及租賃所衍生的問題，若租客拖欠租金，業主欲以法律途徑收回物業，必須由申請人向法院入稟，審批處理往往得以花上一年多時間，造成不少租客因該法律漏洞而變成「租霸」。近年澳門的租務需求大增，在租務市場交投活躍之下，使業主和租客的租務糾紛及訴訟紛紛隨之衍生，若缺乏一個專門機構去規管，市場將無法順利並有效率地運作。建議當局可考慮參考香港，成立一專案部門處理租務仲裁，如香港的「土地審裁處」，這個司法部門有三位專業法官，包括一名高等法院原訟法庭法官出任土地審裁處處庭長，單獨審理案件，具有司法管轄權，可審理和判定案件，包括「收回管有權案件」，處理有關租客因欠租被強收回單位，入屋處理租客遺留在樓宇內的任何財物，及就違反租賃或分租租賃條件作出支付損害賠償的命令。

另外，業主也可根據法例向土地審裁處申請終止租賃，土地審裁處其處理程序包括「替代送達」命令，代替業主發出申請收回物業通知書給答辯人（即租客），若答辯人提出反對申請，審裁處也需審理該反對之理據，若在無反對的情況下，審裁處按照申請人（即業主）的申請作出收回命令判決。由於大大縮減司法程序之時間，業主遇上欠租情況也能有效收回物業，得到更大的保障。

現時澳門的租務市場上，大部份租客都是來自不同國家的外地僱員，而業主也可能為海外投資者，若雙方在租賃合約上爭執糾紛需以法律途徑處理，將衍生很多複雜之問題，以及為雙方帶來麻煩。租賃市場日漸蓬勃，相關的租務法規也應與時並進才能適應現實需求，若可完善租務法，並成立專門機構去規管租務問題，則可堵塞現有的法律漏洞，增強投資者投資物業收租的信心，從而帶動房地產交投，推動澳門經濟繼續繁榮，並為與國際市場接軌邁出重要的一步。

從客觀環境和制度執行兩方面探討澳門租賃市場問題

澳門金業同業公會理事長 李子豐

房地產健康發展政策，是民生工程的重要組成部分。公平有效的市場，必須透過審視租賃法律，並適時作出修訂來維持。我們可以從客觀現實環境和實務制度兩個層面，嘗試去探討當前澳門房屋租賃市場存在的一些問題。由於近年來，澳門社會經濟騰飛，客商雲集，旅遊消費暢旺，外來工作人口增加，租金調漲在所難免。屢創新高的租值，也難免帶來更多的糾紛。對民生構成了直接的影響。住房、商鋪租賃市場健康發展，市民的住房和客商的穩定經營才能得到保障。因此在租賃市場的維持和調節上，必須採取更積極的政策，創設有利條件及完善法規。

在實務制度上，雖然目前已經有明確的條文處理租客違反或沒有履行租賃的契約或條件的情況，但是在具體執行上，如何簡化行政程式，提高效率仍然是一個很重要的課題。由於租賃糾紛涉及漫長的訴訟過程，需要投入大量的精神，時間和金錢，這些都影響到業主寧可把物業空置，避免出租物業可能帶來的煩擾及得不償失。而近年來新出現的“租霸”問題也讓越來越多的業主關上門，嚴重地加劇了出租房的短缺問題。這樣的發展並不有利於租賃市場的健康發展。透過檢視法律仲裁、和執行的關鍵環節，簡化行政程式，才能讓出租方和承租人的相關權益得到及時的保障，避免在漫長的訴訟過程中被進一步的侵害。業主能安心的出租物業，承租人便能在市場上得到更多的選擇及支付更合理的租金。這樣才能有效保障雙方的權益。

而業主與租客的糾紛往往緣因複雜，有關糾紛最終能否完滿解決亦視乎很多因素。在這方面可以通過社會各界的研究論證，探討提供有關租賃糾紛的免費法律諮詢服務的可能性。透過免費諮詢及調解，爭取訴諸訴訟以外的其他解決方案。通過協商解決問題也是澳門的優良傳統，這樣不但可以減輕法律訴訟的社會成本，也為糾紛雙方考慮是否有需要進一步尋求專業的法律意見提供了方便，並且更具效率與靈活性去解決紛爭。

此外，建議政府利用旅遊等資源去活化舊城區。例如十月初五街，特別是新馬路，應一改近海傍一段的凋零甚至荒廢的現狀，重現昔日商業繁榮的風貌，讓人們了解澳門的過去，從而體會到今天的發展。政府還可以通過政策的傾斜，扶助中小企業在該地區的創業，發展，藉以平衡部份地段空置率高，部份地段供不應求，租值飆升的狀況，盤活租賃市場，讓業主與租客得益。

物業租務市場的轉變與出租人面對的問題

澳門房地產聯合商會副理事長 吳紹康

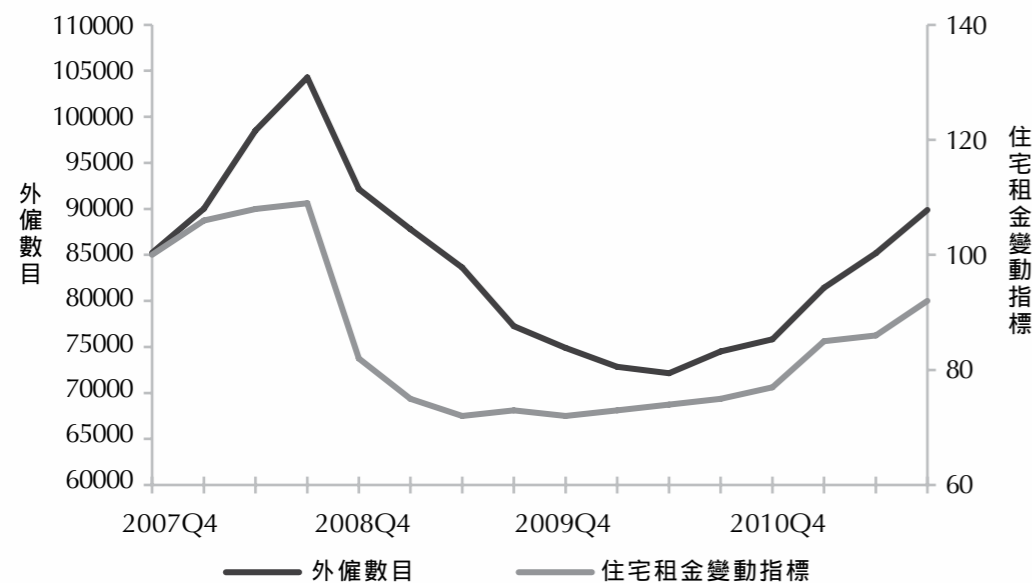
在近年澳門經濟急速發展的帶動下，物業租賃需求大增。但不少業界反映，因租務條例已是十多年前制定，導致在租務市場擴張的同時，相關的條例漸漸追不上時代發展，造成糾紛大增，特別是出租人得不到應有保障。本文嘗試列舉物業租務市場的轉變，從而整合出在相關條例下，出租人面對的關鍵問題，讓讀者藉此為條例優化作出建議。

物業租務市場的轉變

一、外地僱員主導住宅租務市場

就住宅租務市場，以往承租人多是本地居民，但在博彩業高速發展下，引入了大量外地僱員，根據澳門特別行政區統計暨普查局（2011）的2011年第三季人口統計，每6.2個常住人口中，就有一個是外地僱員。外地僱員的湧入造成現時租務市場以外地僱員為主導，圖一顯示澳門外地僱員數目與本地住宅租金變動成正比關係。

圖一、澳門外地僱員數目及本地住宅租金變動指標（2007Q4-2011Q3）



資料來源：仲量聯行（2011），澳門特別行政區統計暨普查局（2011）

而外地僱員的供求深受內外經濟因素例如博企發展步伐、外地薪酬數字、宏觀經濟環境等影響，其波動較大，亦間接令住宅租金的變動更快速更劇烈。

從圖一可見澳門外地僱員數目於2008年第三季高至2009年第三季之一年間，可由高位約104,000跌至77,000人；而於同期住宅租金亦由109%跌至82%（以2007第四季為基數）。同樣地，外地僱員數目可由2010年第三之約75,000跳升至2010年第三季之約90,000人，同期租金由75%升至92%（以2007第四季為基數）。

綜合以上情形，現今出租人面對的其中一個問題是關於複雜的收樓程序。比較常見的是外僱於租期內遷離澳門，卻未有通知出租人進行商討、正當地交還物業、也沒有繼續繳付租金；然而出租人一方面不敢擅自闖入收樓從而負上法律責任，又擔心經正式法律程序，包括聘請律師、傳召、答辯等去收樓會很昂貴及費時，導致損失更慘重。

由於收樓程序的緩慢複雜，加上現時租金可快速變化而令原租金與市場租金易有較大差異，令租霸問題更頻繁，亦致使出租人承受的風險更大。即使業主已遵照條例書面通知承租人終止租約，到最終亦可能要花大筆費用時間。不少個案顯示，即使租務糾紛已進入法律程序，最終解決方法往往是私下和解，由出租人就賠償金額作出退讓，形成租務市場空有條例，但並不有效的現象。

另一個出租人面對的主要問題是租期問題。由於外地僱員留澳工作受僱員合約及外僱認別證限制，其逗留期是有限性的，而且大部分的期限是一年，就此情況下，出租人在法律及情理層面上都不能要求與外地僱員訂立超過一年的租約。但根據條例，出租人在從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足兩年，無權在期滿時單方終止合同，結果是出租人在大部分情況下必需簽訂一年期租約，但實際上在此期間內出租人是沒有任何法律保障去執行期滿收樓的。很多個案都反映，一些對條例不太熟悉的小業主，與承租人簽訂了一年合約，後來即使小業主已遵照條例書面通知承租人期滿終止租約，承租人其實可繼續於物業內以相同條件多住一年。

二、更頻繁之連租約物業交易

近年房地產交易及租務市場同時發展，致使連租約物業交易數目日漸增多。在這類交易中，新業主在物業成交前，未必能掌握所有租務的詳情，容易蒙受損失。自業界反映，其中一個案例新業主購買了連租約的物業，事前已特意拿取了租約及作實地觀察，物業看似在正常出租中。唯在接收物業後才發現，正在使用物業的人並非租約上的承租人，而且一直拖欠著租金；曾嘗試經電話、掛號信，都未能聯絡原來的承租人去收樓及追討欠租，最終透過法律程序、聘請律師，經過若干年方能收樓及取回欠租。有很多類似糾紛都反映新業主在購買連租約物業時的法律保障並不足夠。

三、更多大型機構租用物業

由於經濟急速發展，現時澳門的物業吸引了許多大型機構租用營商，不但於旅遊區到處都是知名名牌商店，商業大廈每每都有跨國公司，傳統住宅區亦有公司機構租用作員工住所。這些物業有相當部分都屬本地小業主所持有，而由於小業主與大型機構在法律支援方面的差別太大，於起草租約及發生糾紛時，小業主往往因缺乏足夠法律常識及相關資源而處於不利。很多個案都反映，當有類似糾紛發生時，即使理據在出租人一方，卻害怕與大型機構展開訴訟而放棄權利。

完善租賃法律法規，保障出租與承租人權益

民眾建澳聯盟常務理事 林永康

四、更多的物業及協議類型

由於物業市場的發展愈來愈成熟及國際化，租務市場現今出現了過往較少見的物業類型，如服務式住宅、服務式辦公室、商場商舖、攤位、販賣亭等等，現在的條例對這些物業在的定義很含糊，缺乏清晰條例規管，對出租人及承租人並無足夠保障。不但物業的類型更多樣化，租賃協議的類型亦然，現時不少物業租賃是以“獲取場所使用權協議”等形式去訂立，諸如此類型的協議於法律上的定義有待明確清晰。

綜觀以上，現行租務條例主要問題是缺乏簡易、門檻低的仲裁及執行機制，雙方往往要經過法院程序才能解決糾紛，令問題愈拖愈深。參考香港經驗，政府土地審裁處就提供以上功能，可協助雙方更公平快捷地處理租務糾紛，令雙方的權益得以維護。另外，因應現今市場實際環境，租期的訂定需更靈活。最後，就連租約物業交易及新的物業及協議類型，應予以適當的定義及規範，以免日後出現糾紛。

澳門自回歸以後，社會持續發展，經濟民生等建設得到改善，尤其在賭權開放後，經濟爆發性增長，外來投資大量湧入，本地生產總值屢次刷新紀錄，經濟欣欣向榮。不過，在發展過程中往往伴隨一些民生問題，當中尤以房屋買賣及租賃問題最為大眾關注。

當前社會，隨社會朝向城市化的發展，市民生活穩定，收入亦有所增加，人們開始追求更優質的生活。不過，由於澳門土地資源有限，樓價逐年攀升，要購買合適的房屋並不容易，因此新一代對住屋的觀念亦有所改變。對於一般的年輕人，大學畢業後數年，便踏入了傳統上的適婚年齡，加上澳門多是兩房一廳樓宇，他們難免要面對婚後的居住問題。按22歲大學畢業計，男生普遍在28、29歲結婚，中間只有6至7年的時間，以現時收入中位數9000多元計，難以購買動輒需要百多萬的唐樓或舊樓，還未計供養父母及日常開支。所以，租賃住宅成了年輕一代的主要居住形式，一些發達國家和地區更為明顯。澳門的房屋租賃市場亦不乏獨居長者、單身、新婚夫婦及新來澳人士，其中單身或新婚夫婦具備更好的經濟條件之後，便從租賃者轉為置業者。

另一方面，外來勞動人口不斷增加，拉動澳門住宅租務市場的發展。單是博彩業的人力需求便數以萬計，連帶產業鏈的酒店、旅遊、餐飲、零售等行業，仍需要大量低技術或高技術的專業人才。根據政府早前亦公佈截至今年7月，已批出的外僱額逾十萬，到位的達八萬七千多人。外來僱員由於經濟條件限制，大多選擇租住房屋。

誠然，在上述兩方面的需要帶動下，使到澳門房屋租務市場有了很大的發展，卻引伸不少問題。主要問題表現在以下幾方面：

- 一、由於經濟向好，樓價漲幅不斷，社會上開始有聲音倡議從“居者有其屋”的舊有觀念轉為“人人有屋住”，認為租住房屋也可以作為解決居住問題的方法。然而，基於不動產市場持續攀升等客觀原因，部分業主不按法理或租約承諾，不合理提高租金，甚至在合約期內不合理要求加租，令承租戶或商戶面臨不同程度的困難及困擾。
- 二、由於租賃法規寬鬆，過往曾出現某外企承租幾層樓宇住宅，作為其外僱員工居住之用，出現合法不合情理的情況。根據有關的報導，高士德某大廈八個樓層四十八個單位被出租作為外僱宿舍，居住五百二十六名不同地區、國籍的外僱人士，如非洲、印度、菲律賓、越南等的個案正涉及大型外企。此事在法律層面並沒有違反有關規定，但大量外僱與對該大廈小業主中男女長幼之間，由於生活、文化背景及語言有一定差異，容易產生不協調、矛盾以及造成居民出入、上班、上學等生活上的困擾，產生社區鄰里和睦問題。另一方面，亦衍生出外僱群族在澳的居住及如何融入社區等問題。
- 三、“租霸”問題。由於目前澳門尚未制訂專門的租賃條例，一直以來，只是根據《民法典》中有關的規定來管理租賃市場，但已有不少業界代表透過論壇或其他方式表達相關法律未能適應社會發展，而且在執行上一直存在困難。過往更有議員向政府提出書面質詢，表示近年收到不少有關遇上“租霸”等類似情況的求助個案，求助者表示，一旦遇上惡意拖欠租金者時，當向警方或消委會等求助時，有關部門因沒有法律授予介入之權限而未能協助事主，往往只能透過法律訴訟來解決，然而，由於澳門的民事訴訟時間十分耗時，往往令人卻步。

參考資料：

澳門特別行政區統計暨普查局（2011）人口統計2011年第三季。
仲量聯行（2011）亞太區物業市場摘要 - 2011年第三季

淺析澳門管理委員會、出租人和承租人之間 對大廈管理產生的影響

澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心副主任 秦 昶

雖然，房屋局一再重申本澳的不動產租賃法律曾因應社會需求兩次修改，包括修訂第12/95/M號法律通過的《都市不動產租賃制度》及經第39/99/M號法令核准的《民法典》（即現行的不動產租賃法律制度）。當局亦曾表示，經9/2004號法律修改後的《司法組織綱要法》及《民事訴訟法典》，增設「輕微民事案件法庭」或簡化後的訴訟程序規定欠租可作為勒遷之訴、亦無需要聘請律師，對出租人追討欠租等提供極大的便利。但上述種種狀況，正正反映出澳門現時租賃法律仍未盡完善，在仲裁、訴訟及有關的執行機制仍未健全。政府若不加以重視及重新檢討《民法典》中有關規範租賃制度，將會影響租賃市場的正常發展，不利於構建和諧社區及改善民生。

要改善現時社會存在的租賃問題及滿足未來發展需要，法制改革與建設顯得相當重要，不僅體現政府“以民為本”的施政理念，更能促進經濟民生，利於社會可持續發展。因此，政府可就以下幾方面進行檢討及改善，以保障租賃市場健康發展：

- 一、適當增加有關配套法規。租賃，業主以房屋出租作為投資逐利，租客租住房屋作為棲身之所，雙方應該是互惠互利，實現雙贏的。因此，政府除了重新檢視有關法律和積極提高訴訟程序的效率外，應創設調解、仲裁等非訴訟機制，同時重執行成效，這樣才能有效解決租務糾紛，切實保障雙方的合法權益，杜絕“租霸”和“不合理提高租金”現象。
- 二、參考鄰近地區做法，將租賃制度獨立抽離《民法典》，以構建更完善的租賃制度。例如香港的《業主與租客（綜合）條例》、內地依《城市房地產管理法》而制定的《商品房屋租賃管理辦法》等獨立規範住宅租賃制度。平衡及維護出租人與租客的權益，有助租賃市場穩健發展。
- 三、對於不斷增加的外僱群體，政府有必要及早研究相應的配套措施，合理要求外企給予應有的居住及其他生活關懷。同時，調和因大量外僱遷入社區，當中的文化差異所引起的睦鄰關係問題，促進社區和諧穩定。

總之，政府應以科學化、具前瞻性地完善有關租賃制度，保障市民權益，維護市場秩序，杜絕一切違規行為，以利於促進經濟民生可持續發展，構建和諧社會。

近年來，分層建築物的管理機關（即管理委員會），與管理公司、業主（出租人）和獲移轉之受益人（出租人和承租人）之間產生大大小小、形形色色的管理糾紛，1999年《民法典》頒布前後所成立的管理委員會同樣面對相同的情況，既損害大廈居民的生活，又造成社會動盪，當中的癥結不單單是管理公司發牌或是管理委員會註冊就可以得到解決的，而分層建築物的出租人和承租人，也是製造澳門大廈管理糾紛的“原料”之一。

以下淺析現時出租人和承租人之間的作為及不作為，對澳門大廈管理糾紛產生那些“連鎖反應”：即管理機關（管理委員會）就大廈管理問題所面對的困境：

- 一、首先分層建築物所有人大會的決議，管理委員會、出租人和承租人之間就大會的決議將產很多權利和義務的關係，根據《民法典》1345條規定召開分層建築物所有人大會，必須提前十日向各分層所有人（出租人）及獲移轉之受益人（出租人和承租人）以簽收或掛號信的方式，將分層所有人大會的召集書通知各分層所有人及獲移轉之受益人。而現時澳門物業登記局分層所有人所登記的聯絡地址大多是指原單位，假若分層所有人（出租人）的不作為沒向有關當局登記有效的聯絡資料和登記獲移轉之受益人（出租人和承租人）的資料時，令依照《民法典》規定的分層建築物所有人大會召集人/管理委員會無法把召集書等文件寄送到原單位時，召集的分層建築物所有人大會，會否因為出租人和承租人的不作為而導致大會無效或可撤銷？現時澳門大會的決議需通過法院的判決才能強制執行，行政部門和管理委員會對執行大會的決議的能力是有限的。
- 二、假若大會決議是有效的話，出租人或承租人應支付維修基金或維修費用，依照《民法典》九百九十條規定，有由承租人進行的工程，依照《民法典》九百八十五條規定，可以由出租人和承租人之間在合約中協商由那一方負擔維修工程費用，依照《民法典》九百九十二條規定，出租人不自願支付有關開支，則承租人得在其租金內扣除工程費及法定利息，但每次扣除額不得超過租金之百分之七十，直至全部償還為止。《民法典》賃合同中就不同種類工程租有制定責任誰負或由承租人代為支付的條文，但身為租賃合同局外人的管理委員會如何執行？管理委員會不是租賃合同的當時人，他沒有權力約束應付款方支付；假若租賃合同有規定由一方支付維修費用的話，而現時澳門的出租人和承租人亦沒把租賃合同進行登記，管理委員會沒有合同內容又不是執行機關，如何強制那一方支付維修費用呢？管理委員會追收維修費用時經常出現出租人和承租人互相推責任。
- 三、由於上述第二點的原因，管理委員會沒收足管維修費用，不能即時進行有關維修工程，例如一些外牆或天面的數以百萬元的維修工程，單位的水管滲漏工程不單只影響到一個單位，可能是數十以至百個單位的利益受到損害。雖然影響的管理委員會或是受影響單位可通過“樓宇滲漏水聯合處理中心”，得出一份專業的調查報告作為證據以證明是出租人或承租人的單位所導致的滲漏影響，或以一份有效的分層所有人大會決議證明該單位(出租人或承租人)應支付該維修費用或是配合入屋進行相關工程，在

租賃法律關係 - 優化回收出租物的若干建議

澳門法制研究會會長、澳門科技大學民商法碩士研究生、
澳門執業大律師 陳華強

法律上層面上管理委員會或受影響的住戶有足夠的證據向法院提出訴訟，以保障自己受侵害的權益。現時管理委員會或住戶是不符合向法院或檢察院申請司法援助，就承租人或出租人應支持的每月數十元的維修基金或數上萬元的維修費用時，管理委員會需墊支數千或上萬的訴訟費，方能聘請律師向承租人或出租人進行訴訟，收取他們應付的費用，雖然法官可判決承租人或出租人支付全數的訴訟費用，當一座數以百戶的大廈出現數十戶這種不守法的單位(出租人或承租人)時，管理委員會可能需墊支數十萬的訴訟費，而一些剛起步的管理委員會，由誰先進行墊支數十萬的訴訟費？而數十元或上千元的維修費用，最終導致出租人或承租人負擔上萬元的訴訟費時，是否會釀成更多的社會事件，產生更多惡性循環。

四、今年，特區政府推出樓宇管理仲裁中心，希望透過調解、仲裁方式以解決澳門發生的樓宇管理糾紛，管理委員會可通過仲裁中心以便捷的方式與承租人和出租人解決樓宇管理糾紛，雖然《民法典》一千三百四十二條規定針對在分層建築物涉及之關係中產生之爭議，所有人大會可在分層建築物之規章中規定必須訂立仲裁協議，通過強制仲裁減去管理委員會面對龐大訴訟費的情況。但現時澳門舊式樓宇不存在管理規章，新落成的樓宇亦沒把相關條文引入管理規章，一些劣質的承租人和出租人亦不會進行自願仲裁。管理委員會現時還需回到第三點所講，通過訴訟以解決樓宇管理爭議。

總結上述各點，《民法典》中很多涉及樓宇管理的法規，但面對一些“特別”的出租人和承租人，《民法典》要花費很多力氣才能到位的解決管理爭議，導致現時澳門的管理委員會往往有法不依。當中的租賃合同登記制度，執行之訴訟，懲罰制度，民事訴訟的簡易執行，強制仲裁等《民法典》中有很多相應的條文，但行政、立法、司法之間沒有互相配合，各部門間沒主動要求管理委員會、承租人、出租人之間落實執行，導致有法不依，執法不嚴、違法不究的尷尬局面。希望新修改法律時能化解現時承租人和出租人之間的舊有問題一.租賃合同的登記制度、二.明確出租人和承租人之間的權責關係、三.簡易的訴訟程序、四.強制仲裁的合法性等等。亦不希望單一修改法例，頭痛醫頭，腳痛醫腳的解決樓宇管理糾紛，從《民法典》中的租賃合同和分層所有權制度、《房地產中介業務法》、《從事分層建築物管理業務及守門人職業法律制度》、《樓宇管理仲裁中心規章》等不同的相關法例中，互補的解決樓宇管理所面對問題。

前言

澳門，是中國的一個特別行政區，面積小，人口多，流動人口（包括外僱）更超過十萬，在上述人口當中，尤其是流動人口，很多都沒有經濟能力置業，而須要租用不動產解決其居住之需要，經營商業企業者亦須租用不動產作營業場所，租賃的法律制度，將嚴重影響他們的日常生活及營業，應予完善，在本論文將會探討租賃法律的實體內容及程序法律中如何完善規定，以便不動產所有人能順利回收出租的不動產，以避免“租霸”之出現。

“租霸”是近十年才出現的新概念名詞，在法律上仍未給予一個明確的概念，但我們可以簡單的說出，租霸是職業租客，在租用不動產後不繳納租金，又不遷走，利用法律程序的漏洞拖延遷出時間，使他們可以免費享用租賃物。“租霸”是破壞租賃秩序的魔鬼，令業主們不願意出租物業，或要以高昂的租金才願意出租物業，這對出租人及真正的承租人而言均沒有好處。在香港，美國國際集團（AIG）旗下的美亞保險於2010年針對“租霸”問題，推出租務市場的保險計劃。其實，在現行的勒遷程序中已有不少規定處理這方面的問題，但仍有部份不夠完善的地方，應適當優化租賃法律中的回收程序，即勒遷程序，以便減少“租霸”之出現，但修法並不可以一面倒，應平衡出租人及承租人之利益，並不可以過份保障其中一方。

強化懲罰性賠償機制

“懲罰性賠償也稱為懲罰性損害賠償，主要是美國法中與補償性賠償相對應的一項特殊民事賠償制度。它通過讓侵權人承擔超出實際損害數額的賠償責任，以達到懲罰和遏止嚴重侵權行為的目的。美國《侵權行為法（第二次）重述》第908條的規定：“懲罰性損害賠償是在補償性與象徵性賠償外，用以懲罰行為人之惡性行為以及威嚇該行為人與他人於未來再為相類似行為而所給予的賠償金。”美國的《懲罰性賠償示範法案（草案）》將懲罰性賠償定義為“給與請求者的僅僅用於懲罰和威懾的金錢”。但由於該制度本身存在諸如合憲性以及過高的賠償數額等問題，也是英美法係一直以來頗具爭議的法律制度之一。由於傳統大陸民法在侵權賠償領域實行同質或同價的補償原則，因此這一制度雖然對大陸法係產生了一定影響，但大多限于理論探討，至今仍未被大陸法係國家所普遍接受。以德國為代表的傳統大陸法係對於公民法調整範圍存在嚴格的劃分，為保證法律體系的邏輯性和嚴密性，堅持認為懲罰性因素不能被包含在民法概念範疇中。反對懲罰性賠償者也認為，懲罰侵權人的功能應屬於刑法和行政法，而被侵權人得到高額的懲罰性賠償也可能形成不當得利進而引發道德風險。”¹

從上文，我們可以得知懲罰性損害賠償是否應存在其實存有很大的爭議，尤其是在大陸法系國家，一般都不讚成這個制度，但筆者認為，在澳門，懲罰性損害賠償其實早已存在，只是沒有明確規定而已。在《民法典》第436條規定雙倍賠償定金制度，便是懲罰賠償的一個體現。因此，在租賃制法律關係，設置懲罰性賠償的制度是沒有與現時澳門的民事法律存有衝突的。在《民法典》第1027條第2款中，亦有提及須要支付雙倍賠償的規定，但必須是承租人處於遲延狀態方可要求賠償，這是不足夠的。

1. <http://big5.eastday.com:82/gate/big5/law.eastday.com/dongfangfz/node16/u1a46762.html>

在澳門，有許多承租人在租約到期後仍不遷出，但仍繼續繳交租金，因為租金可能已低於市場水平，透過訴訟程序，最少要花最少一年時間方可完成勒遷程序，有的甚至用四到五年才完成，在這個訴訟期間，承租人繼續繳交原來租金，在承租人向法院聲請提存租金的前提下，出租人根本無法聲請快速勒遷程序，也沒法快速收回租賃物，承租人就利用了這個慢長的訴訟程序，包括利用上訴程序刻意拖延訴訟，在訴訟期間廉價地享用了租賃物，這樣的案例在澳門比比皆是。面對這樣的問題，筆者認為，這樣的情況應予以譴責，故此，在實體法的層面，應明確規定懲罰性賠償之規定，規定在合約到期後，仍未自願交回租賃物的承租人，如在訴訟程序中被法院裁定為因合約到期到勒遷，須自法官認定的租賃合同到期日起計算，至將租賃物返還予物業所有人為此期間的租金，以雙賠或三倍計算作為懲罰性損害賠償，這樣做將達到阻嚇及懲罰之作用，使承租人不會濫用法律程序拖延交回租賃物，及在拖延後不會得到任何利益，並得到懲罰而造成損失。

勒遷程序

我們要知道，勒遷之訴只可以處理合法設定及有效力的租賃合同，而並不適用在沒有租賃合同的個案，如租約並非有物業所有人簽署，亦未得到物業所有人確認，借用、被佔用或搶奪等情況，這些情況應使用其他訴訟程序。葡國學者António Pais De Sousa這樣說：“勒遷之訴及其終止租賃合同的方法，規範於民事訴訟法典第三卷章第四篇第二章（第964條及續後數條），只可以適用於有效設定的租賃合同。”²

勒遷之訴有兩個具體的情況，第一是當法律規定須透過司法途徑促使終止不動產租賃時，使不動產租賃終止；第二是當承租人不接受或不履行因不動產租賃終止所導致之搬遷，而出租人不具備容許其促成交付一定物之執行所需之執行名義時，實現不動產租賃之終止。³在這，法律已將勒遷分為兩種情況，第一是租賃合約仍未到期，但具備合理法律理由解除合同的勒遷，如欠交租金或將不動產用於非法用途等；第二種是租賃合同到期，但承租人仍不自願遷出，須透過法院強制承租人遷出的情況。在這不詳細討論勒遷程序的具體運作，只提出待完善的地方，以優化租賃法律制度。

“租霸”通常會出現在第一種勒遷的情況，因為在第二種情況下，承租人一般都不會違反租約之規定，亦會準時繳交租金，甚至向法院聲請提出存放租金，對承租人的損失來說均會較少。在欠交租金的勒遷中，現行的法律已經有一個快速勒遷程序，以保障出租人快速收回出租物，即立即勒遷程序。

在《民事訴訟法典》第933條第2款便規定了立即勒遷，其規定如承租人在訴訟待決期間不繳交租金或提存租金，出租人可以聲請立即勒遷。但在立即勒遷的程序中，必須規定給予期間承租人作答覆，如在答覆期間支付或證明已支付了租金，則立即勒遷之權利失效。在這，筆者認為仍須作出適當的優化，首先，除非仍未傳喚承租人參與訴訟，否則，承租人應主動提交其在訴訟期間已繳納租金之證明或聲請提存，這是承租人之義務，並非出租人有義務證明承租人沒有繳租金，為此，在立即勒遷程序中有必要作出適當的修改，如已傳喚承租人參與訴訟，

當出租人以欠租為由聲請立即勒遷時，在卷宗內無證據顯示承租人已繳納租金或已提存租金，在無須聽取承租人的意見下，法官得命令立即勒遷，這樣將可以加快立即勒遷程序，以便減少出租人的損失。但不聽取承租人之陳述便作出立即勒遷之命令，將會對辯論原則有所損害，在這問題上立法者必須要作出取捨。

在命令立即勒遷後，勒遷之訴可能存有兩個不同的情況。葡國學者Miguel Teixeira De Sousa認為：“如果原告只是主張勒遷之請求，則立即勒遷將導致訴訟翻後無用，因為原告的請求已獲得滿足，因此，勒遷之訴因而消滅。不同的情況是當出租人同時作出勒遷請求、給付過期租金請求及損害賠償請求時，在這個個案，勒遷之訴應繼續進行，因為需要處理原告仍未獲得滿足之請求或被告的反訴請求。”⁴確實，根據澳門現行的民事訴訟法典第229條之規定，如翻後出現訴訟無用之情況，訴訟程序應予終止，這是基於訴訟經濟及快捷原則，以免浪費司法資源。

加快勒遷程序

現行的民事訴訟法典已經較很多國家及地區為先進，例如以欠租為由提出的勒遷，將以簡易程序進行，或立即勒遷程序立即實現勒遷之請求，但要確保出租人能快速收回出租的不動產，現行的民事訴訟程序仍有不足之處，因為整個勒遷程序之繁複，將可能使某些人能故意拖延訴訟。如傳喚，承租人經常拒絕接收由法院或由律師事務所寄出的信函，以避免接收傳喚，結果致傳喚承租人已花費數個月甚至半年的時間，如能有效執行傳喚之程序，將會加快勒遷的法律效果。為此，在有關勒遷之訴的傳喚中，應加大警察部門在這方面的權力及義務，訂明在被告不收傳喚之信件時，警察部門在有權力及義務作出這方面的傳喚，以便能盡快作出傳喚。

再者，由於勒遷之訴之最終目的是要求返還租賃物，無論是以那種理由，如出租人具有合理之理由提出勒遷，則未能即時收回不動產對其權利已造成侵害，如程序慢一天完成，出租人之權利被侵害多一天，因此，應將勒遷之訟（無論簡易形式或通常式）列為緊急程序，以免出租人之權利被進一步侵害。列為緊急程序有三個不同的地方及體現，第一是所有行為期間在司法假期仍予以計算及繼續進行，不會因司法假期而停止執行所有工作；第二是有關的行為較其他非緊急的司法工作優先，法院應優先處理這方面之事務；第三法官作出批示之行為期間較其他訴訟的行為期間為短。

小結：

綜上所述，由於出租不動產在澳門是不可或缺的，完善其法律制度，尤其是收回程序方面的制度，對不動產的出租存有很大的影響，為此，希望在修定法律時，能明確加入懲罰性損害賠償及優化現有的勒遷程序，從而令到市場上有更多的不動產出租，使沒能力購買房屋的人士在租用不動產時有更多的選擇及有更便宜及合理的租金。

2. António Pais De Sousa: “Extinção Do Arrendamento Urbano”, 2.ª edição, Lisboa, 1995, fls.73

3. 《民事訴訟法典》第929條

4. Miguel Teixeira De Sousa: “A Acção de Despejo”, 2.ª edição, Lisboa, 1995, fls.78

澳門面對潮水般湧至的游客人們呼喚民宿的面世

澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心主任 陳溥森

澳門回歸祖國以後，隨著歷史城區正式列入聯合國教科文組織的世界文化遺產名錄，以及博彩專營權的陸續開放以後，旅遊業便逐漸呈現出蓬勃發展的勢頭。2010年11月中旬，首次踏足澳門特區的國務院總理溫家寶在多個場合上表示，中央政府和特區政府已經確定了澳門今後的經濟發展方向，就是以休閒旅遊為中心，經濟適度多元發展，努力建成世界旅遊休閒中心。這一戰略定位的確定，令澳門社會全面動員起來，無論是政府與業界、還是社團與居民，大家都朝著同一路向共同努力，不僅整體維持了南歐市容和中西文化和諧共融的社會氛圍，還不斷提升旅遊娛樂水平，旅遊業由此步入了前所未有的繁盛時期。據政府統計局的資料顯示，2011年首八個月的入境旅客總數達近1,850萬人次，比去年同期增長10.4%；僅8月份的入境旅客人數就接近270萬人次，比去年同期增長14.4%，創下歷史的單月新高。業界預測，全年的入境旅客可望達到2,800萬人次，未來的一至兩年，入境旅客量將會保持有10%的年均增幅。龐大的旅客流量如崩圍的潮水湧而至，對於一個土地總面積只有30平方公里，總人口不足56萬人的澳門來說，盡管會為相關的行業帶來各種裨益，但強大的壓力也沖擊著整個旅遊業的服務體系，其接待工作的軟硬件無疑承受巨大的挑戰和考驗。

其實，事態早已有端倪可察：其一，酒店的入住率平均達八成以上，少客房和高房價令大量的旅客無法留澳過夜；其二，不留澳過夜的旅客比例已比去年增長，旅客來去匆匆，令本來已經左支右絀疲於應付的口岸通關能力和市內公交運輸更是百上加斤；其三，衍生出來的非法提供住宿即使在執法部門歷時一年的大力打擊之下，依然未被根治仍在負隅頑抗，坊間備受擾攘，社會嘖有煩言。於是，社會上喊出“既要打擊非法旅館也應大力發展民宿”的呼聲日漸強烈。

一、非法旅館這隻幽靈之所以能在《禁止非法提供住宿》法律的刀鋒下，至今仍繼續在大廈間出沒徘徊，皆因澳門的大眾化客房嚴重不足，高收費房價令絕大多數的一般遊客望而卻步，才使非法經營者為謀求厚利前赴後繼鋌而走險，“有需求就有供給”這就是自由經濟鐵的定律。

澳門的酒店業本來就與旅遊業的發展並不同步配套，尤其是經濟型的住宿場所，一直處於僧多粥少的供不應求狀態，早就暴露出先天的不足。十年前，即2001年的時候，當時的入境旅客總數只有1,028萬人次，而住宿場所的總數為70間，可提供客房為9,081間，座位數為11,840個。換言之，平均1,132名遊客才擁有一間客房，每868名遊客才攤到一個床舖。問題還在於高、中、低檔次客房的結構，竟呈現倒金字塔型的排列：在住宿場所的總數中，四、五星級的客房合共有5,773間，佔64%；座位合共有9,735個，佔82%；二、三星級場所的客房合共有2,704間，佔29%；公寓類場所的情況更顯得微不足道，客房只有604間，僅佔7%。高價客房與經濟客房的比例明顯存在“剪刀差”，導致出現一邊是高價房的入住率留有空餘，另一邊是經濟房供不應求。

到今年，全澳的入境旅客已大幅翻番，預計全年可達到2,800萬人次，十年間增長了1.7倍，而住宿場所的狀況卻仍舊遠遠落後於形勢：住宿場所的總數為91間，增長30%，客房總數為21,676間，增長1.4倍。不過，在內部結構上更朝向高檔方面傾

斜。其中，四、五星級的客房有17,895間，佔83%，增長2倍多；二、三星級的客房有3,211間，佔15%，增長19%，公寓類客房僅有570間，佔不足3%，對比之下非單沒有增長，反而萎縮了6%。正因為住宿場所發展後天不良，故每逢大時大節的日子，或旅遊旺季的時候，房租便動輒每晚收費超過一千元，有時更被炒高幾倍，以新口岸區的一般酒店為例，國慶節期間的每晚房租就高達2,500元至2,800元不等，設備完善的酒店標準房，則一天的房價將會達到約3,000元，攀升得令人張口咋舌。試問，旅客究竟可以往那裡去投宿過夜？非法旅館在這方面恰恰迎合了普通遊客的需要。據了解，在新口岸“怡”字頭大廈的非法旅館，一個散位地舖每晚只收200元，一間房間亦不外收費500元至800元，大時大節才上升到2,000元。難怪非法旅館屢禁不絕，仿如田野的韭菜割了又長，甚至出現過嘉野度將軍街一個空置商場也存在兩個疑作非法提供住宿的改建單位。

二、無論是實際環境，抑或是市場需求，都令開放民宿的問題浮出水面，這是政府與民間都無法迴避的一個門檻，況且澳門區外已有成功的經驗，自身也具備相應的條件，關鍵的節點全在於如何挖掘潛力充分利用及立法設立制度予以監管。

早在去年初，就有立法議員和社會與情期望當局研究和設立民宿制度，以壓縮非法旅館的經營空間，並在此基礎上取締非法提供住宿。但政府官員稱：在實際環境和市場供應條件未成熟的情況下，政府沒有計劃起草法例規範民宿。未來，將聽取議員意見和視乎社會反映意見，才作出評估和分析是否有立法的需要。此言並非沒有道理，但未免太過拘謹。

眾所周知，當一個地方的旅遊業發展到一定階段的時候，遊客必然會對提高接待能力和改善服務設施提出新的要求，在豐儉由人的選擇面前，民宿自然順勢應運而生。例如上個世紀六十年代的美國，就曾湧現了大量汽車旅館、連鎖旅館等經濟型的旅館，彌補了高檔旅館遺下服務空缺，起到對整個業界拾遺補缺的良好作用。在台灣地區，早在二十多年前就容許在農場內利用自用住宅空閑房間，結合當地的人文與自然景觀、生態與環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業的方式經營，為遊客提供鄉野生活的住宿處所，不少的民宿還具有獨特的建築風格和裝修精美的客房。即使在內地，一些城市的橫街窄巷也會有招待所或在鄉間的郊野築起“農家樂”莊園，這些場所實質上已接近屬於民宿。真正的民宿，在著名的旅遊景區如浙江烏鎮、湖南鳳凰等，近年也陸續出現。其實澳門也有民宿，如黑沙海灘的青年旅舍，只不過地點離市中心太遠，且內部房間不多，加上宣傳不足，才鮮為人知而已。

舉辦民宿需要單幢獨戶為前提，以免騷擾到其它的正常居民，澳門是具備舉辦民宿的條件的：離島有不少因各種原因而空置的別墅建築；內港一帶仍保存著一些曾見證本澳漁港輝煌而現在卻淪為一、二星級住宿場所的傳統旅館；在中南區的舊城圍巷內更遍佈眾多單一業權的低層唐樓。只要給以適當的扶持幫助，從外觀維修翻新，在內部更換設施，改善經營環境，就能輕易搖身一變，成為留住社區人文情懷的集體回憶。不僅可以解決一般遊客的住宿需要，甚至還可以成為大型外資企業駐澳機構的員工集

居安思危 - 從租賃角度淺析對 “房”作出規範的可行性

澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心秘書
(澳門法制研究會理事) 程順明

體宿舍。所以，政府在構思和支持經濟型住宿場所經營的實施方案過程中，應多加考慮開放民間創辦民宿的限制。

三、民宿作為家庭旅館的一種，屬於民間私人的經濟體系，除涉及商業行為之外，還與消防、衛生、治安和不動產租賃以及樓宇結構安全等問題緊密相連，必須要有一套完善配套的法律制度規範經營，以避免經營者因管理疏忽留下隱患，防止別有用心之人利用民宿掩護其它犯罪行為。

民宿由於與一般的旅館既有相同之處，也有差異地方，故一定要制定專門的法規予以監管，使經營者有規可循，使執法者有法可依。為此，要認真釐清定位，然後對其消防設施、衛生標準、經營類別、經營規模、租賃權責和特產銷售等等，作出嚴格的規範，並必須經政府專責職能部門審批發牌，才可由經營者持照經營。

要完善不動產租賃合同，對與租賃有關的租期、租金、按金、交租方式、收費標準、加租條件、欠租處罰及是否包含傢俱和傢俱賠償等，都應作出明確的規範，避免爭拗產生矛盾。同時，還應建立切實可行的入住登記制度、會客制度、內部管理制度等配套法規。

此外，還應該制訂法規嚴防採取“會員制”、網上訂房等方式套取客戶資料另作他用，又或者預收匯款突然結業捲款潛逃等犯罪行為。

四、小結

旅遊業一直是澳門經濟的支柱之一，在組成“世界旅遊休閒中心”的諸元素中，“旅遊”基本上是現成存在的，因澳門有優美的自然景色，氣候宜人，擁有中西文化併存的遊覽勝景，還有六個國家級非物質文化遺產；而“休閒”則極之欠缺，如何令訪澳的遊客以“閑居”代替“行逛”、趨“恬靜”避“奔波”？這需要社會的共同思考與努力。

鑑於近期中國內地各區接連出現“房”的群租怪象，而香港土瓜灣馬頭圍道某唐樓亦因為“房”存在隱患，最終導致整幢樓房坍塌死人慘劇的發生，“房”問題隨即引起各地的廣泛注視。由於“房”會引起的嚴重後果，故北京市已於2011年5月起正式實施《北京市房屋建築使用安全管理辦法》，禁止“房”事態不斷擴大；而香港亦開始對“房”的管制步入立法諮詢階段。雖然澳門社會到現時為止仍未出現“房”的普遍現象，更沒有因為“房”產生引至嚴重後果。但是，身處安定繁榮的澳門社區的我們，必須樹立居安思危的意識，借鑑其他地區對“房”的應對措施，未雨綢繆探討因租賃法律的空隙而出現的“房”問題，以制定相關規範，防止日後嚴重事故的發生。

“房”的定義是如何界定？一般人的理解的大致意思為：“房為「分間樓宇單位」，是香港現時出租房的一種，常見於唐樓等建築物，是業主或二房東將一個普通住宅單位分間成不少於兩個較細小的獨立單位，作出售或出租之用；每個小單位的面積從數10至200平方呎不等，每月租金相對便宜；所有租戶只能共用公廁；房外的電錶較原圖則多，方便使用者自負，分攤電費；出入口會劃分有一扇主門口及多扇房門；租客通常為草根階層、新來港人士或單身人士。該類人士通常無法承擔昂貴的租金，或者無資格輪候公營房屋，對該類房間需求殷切”。

從上文基本知悉“房”內的設計及租賃情況，下文會嘗試從租賃房屋的角度來規管“房”的群租怪像，及探討應予以立例規範的意見：

一、規範業主或二房東在出租房屋時，不得將“有違反都市建築總章程、已被更改樓宇結構的單位或僑建單位”租讓給其他承租人，以確保承租人的生命財產安全。

“房”是由原有建設或實用面積的單位，業主或二房東在未經政府部門的合法許可下，私自改建及分割成多個細小單位再轉租給承租人。經改建後的單位，無論對承租人的生命安全、對整幢樓宇的結構、乃至對整幢大廈居民的生命財產安全，都會構成重大威脅。由於《民法典》內並沒有對出租房屋要符合某些建築安全的準則，故對租賃部份就存在缺陷，容易被有心人士故意改建相關房屋或將大廈某些公共部份僑建成居住單位，再將相關房屋對外出租，從而令整幢建築物構成潛在危險。以香港的“房”為例子，電錶、房門、消防以及樓宇結構等住房設備，統統都被業主或二房東作出大量以及不合法的修改，此等房屋，事實上是不適合市民居住的，更不適合將相關單位租讓給其他有居住需要的人士。所以，筆者認為，應予以立法，禁止將不合法私自改建後的單位出售或租讓給第三人。

二、不論是業主本身，還是二房東在有否經業主的同意下，將該單位非法改建成“房”後再向外出租的行為，應向該相關當事人實施從重處罰。過輕的懲罰只會被相關當事人視為當作向政府支付該單位的租金，而無所顧忌，對禁止“房”向外出租的阻嚇性不足。

參考內地《北京市房屋建築使用安全管理辦法》，對於違規改建的單位，最高罰款3萬。據悉，現時北京許多二房東，將房屋私改結構後，再向外出租謀取高額的暴利，高額的暴利足以掩蓋輕微的罰款，因此相關罰款根本起不到任何阻嚇作用，導致“房”現象不僅繼續存在，甚至有蔓延之勢。如將相關情況引用至澳門，以澳門現時高昂的房屋租金來計算，有心人士所謀取的暴利絕不會是小數。以《禁止非法提供住宿》法律為例子，即使對罰款數目訂立至20萬至80萬元，非法旅館仍然屢禁不絕，更何況是租戶層面更廣泛、尚未有相關部門能跟進處理、並且與非法旅館概念不同的“房”，相關利潤更是高得難以想像的。如日後對“房”處以立法監管，所訂立的罰則應從重處分，否則，其所引致的後果恐怕會比非法旅館更為嚴重。

三、在修訂中的租賃法律中應訂定業主或二房東將作為出租使用的房屋，應以原先建設的房屋單位面積作為最小出租單位的面積出租給承租人，而公用的廚房、陽台、洗手間等不得計入出租面積出租以供給他人居住。

“房”的出租面積，大約從數10至200平方呎不等，如在相關租賃法律中訂定業主或二房東所出租的房屋，不得小於建築圖則的設定範圍的相關面積，那麼“房”的出租情況肯定將不復存在。另外，參照國內的事例，某些不良的業主或二房東，會將廚房、陽台以至洗手間等住宅應當具備的部份，改建成另類“房”，出租給第三人居住。在相關房屋經改建以後，房屋內原先的結構又要重新劃位，例如將原先的廚房或洗手間改動搬移到屋內的其他地方，在改建的過程中也難免會影響到整幢大廈的排水、排污系統等公共部份，嚴重損害其他業主和使用人的合法權益。為能有效遏止相關情況發生，從法律上亦有必要訂定房屋內的特定結構部份不得出租給他人以作居住之用途。

四、由於現時《民法典》內規定，房屋的租賃合同只要以書面形式訂立，並由雙方（業主和租客）簽署，便具備法律效力。租賃合同並沒有強制要求必須到公證署認證筆跡才能生效。有見及此，為規範有心人士隱瞞沒有出租資格的二房東身份，改建單位後再向外轉租以謀求高額利率，影響業主的權益，日後有必要在房屋租賃法律生效後，強制要求到物業登記局作租賃登記或公證署認證筆跡後，租賃合同才能生效。

由於本澳的房屋租賃市場是存在轉租及分租的情況。二房東的身份、以及二房東是否存在將房屋轉租的資格等等，可能會令租戶對此產生混淆。如“房”現象在本澳出現，有心人士可以冒充有轉租資格的二房東，將房屋改建後再分租給第三人，最終受害的只會是整幢大廈的業主和租用房的承租人。要確認二房東的身份或轉租的資格，筆者認為，在租用房屋時，可將房屋租賃合同到公證署透過認證筆跡的手續，就那可以確定相關人士是否具備資格轉租。到公證署認證筆跡時，聲稱為二房東的人士必須帶備以下文件與資料：(1)房屋的租賃合同（合同內容需訂明出租用的房屋面積）；(2)二房東的身份證明；(3)業主同意轉租的書面證明；(4)物業登記局顯示的業權人等（此舉用來確認業主同意轉租書面證明中的業主身份）。增設政府部門的驗證和監管手續，就能防範別有心人士冒充二房東的身份來改建單位或製造“房”亂象對外出租，確保承租人和其它業主的權益與安全。

結論

雖然，“房”現象現時仍未在本澳湧現，但由於現時的租賃法律制度存在足以令“房”大規模發展的空隙，冀望相關政府部門，對現時的租賃法律制度，作出必要的檢討及對法規的漏洞予以修補。合理地規範本地租賃市場，唯有這樣，才能對房地產業的長遠發展，以及市民的居住環境，起和諧穩定的作用。祈望在有序的租賃環境下，澳門市民能安居樂業地生活！

完善不動產租賃法規，堵塞非法旅館乘隙偷生的漏洞

澳門街坊會聯合總會大廈工作委員會主任 黃祖添

澳門回歸祖國以後，隨著經濟的快速發展，尤其是賭權的陸續開放，伴之衍生出來的“非法旅館”問題便如影隨形地迅速濫觴，至今為禍達六、七年之久，不僅令受害的大廈居民深受困擾，也在社會產生各種的惡劣影響。為遏止事態的蔓延，經社會方方面面的共同努力，終於促成《禁止非法提供住宿》法律在2010年8月13日生效。一年之後，據有關方面公佈的資料顯示，至今年八月底止，合共調查了1029個單位，封印了152個懷疑用作非法提供住宿單位。219個曾經列入調查範圍的可疑單位，經過一段時間的調查跟進，相信這些單位已被放棄用作非法提供住宿。在調查中，向在懷疑用作非法提供住宿單位內的722名住客調查取證，住宿者中有39名逾期逗留人士及29名非法入境者，已交警方處理。旅遊局目前共開立了152個制裁卷宗，並依法對46名經營非法旅館人士各科處澳門幣20萬元的罰款，至今已有2名違反者自願繳交，15名違反者被送交強制徵收。同時，有26名不合作義務者各被處罰澳門幣3,000元整，12人已繳納罰款。因此，政府職能部門稱：現時本澳非法提供住宿的情況已比一年前大為改善。

然而，坊間卻有不同的聲音，有大廈業主，尤其是新口岸區的一些期盼安居樂業的居民，依然認為政府執法不力，非法旅館實際仍禁而不絕，事態改觀不大，現存的非法旅館數目並不少於1,000間。

平情而論，《禁止非法提供住宿》法律生效以後，非法旅館的活動確實在政府的連番高壓打擊下遭受到重創，只不過是未達到徹底復滅的地步而已，工作效果與市民始初的心理預期存在較大的差距，才令雙方對形勢的評估產生分析上的差異。雖然在打擊非法旅館經營的成效上，政府與坊間存在不同的看法，但有一點卻是一致的，那就是提供非法住宿的犯法行為，並沒有消聲匿跡，在某些街區依舊活躍，個別地方甚至比以前更為猖狂。這不能不引起各方的關注，不能不對《禁止非法提供住宿》的法律實施作出適時的檢討。本人認為，以下的問題很值得認真的思考：

一、現時提供非法住宿的經營者為逃避法律的懲處，在營運模式上已由公開轉為隱蔽、經營地點由集中改為分散、出租時間由短期變為長期，導致執法部門實施打擊時備受掣肘，往往顯得有心無力。

眾所周知，早期的非法旅館主要對象是以遊客為主，個人或小團體間中也會租賃用作招待用途，而租用期限主要是以短期為主。但現時非法旅館已經“轉型”及“升級”，由短期出租變成長期承租，甚至包月長租再拆散按日出租，對象已不僅是一般的旅客，而是多數系賭廳的“沓碼仔”、活躍賭場的借貸人士以至流鶯和吸毒者等。有居民反映，活躍於賭場的人士長期租用非法旅館，以團隊方式招待熟悉的賭客，並提供色情服務、毒品供應等“一條龍”式的違法服務，隱藏形形色色的刑事犯罪。有些非法旅館甚至大興土木 房僭建，在“廳中間房”，再設橫門；又或者“房中套房”、“一廳多床”，外觀擺佈卻似正常住宿場所，真假莫辨。實際上室內機關重重，遇有執法人員上門掃蕩，房內的租客另有門路躲藏潛逃。照現時法例，非法經營者只要違法行為不被現場抓獲，旅遊局的人員僅憑室內作了偽裝的陳設佈置，很多時都難以即時作出檢控，待到稍後搜証確鑿齊全，集齊各路人馬時，非法提供住宿的各類人員早已聞風四散，變得人去樓空，執法部門勞師動眾，結果空手而回陷入窘境。這

些“貓捉老鼠”的“遊戲”，就帶出了一個問題：面對公權力的強勢出擊，非法提供住宿的經營者緣何可以陰魂不散敢於能不畏戰而退，反爾很多時能瞞天過海，逃出法網？這確實有必要對整套“遊戲規則”作出內視反聽的檢討。

二、打擊非法提供住宿行動之所以未能收到犁庭掃穴的效果，原因故然有多個方面，但執法主體的職權錯配和現行配套法規的缺陷形成法網的裂縫漏洞，讓違法者有隙可乘則無疑是關鍵節位所在。

古今中外，任何一項撲滅犯罪、維護法紀的執法行動，都不可能畢其功於一役，冀求展開一兩場的掃蕩打擊，便可以足令罪惡從此消聲匿跡，這不可能，也不現實。事實上只有經過持久的努力，以及社會各方面的配合才能斬草除根。現在的問題是：

(1) 市民的投訴與舉報不實。據有關方面介紹，前段時間不少市民分辨不清房屋正常出租與非法旅館的區別，涉及非法提供住宿的電話多數屬於濫投訴類型，而網上舉報的線索，則有七成屬於虛報。這不僅耗費公共資源，而且頻繁出現真假難辨的跡象，產生了“狼來了”的效應，經常打亂執法部門的行動部署，重複的勞而無功之舉，嚴重挫傷一線人員的士氣和積極性。

(2) 公權力的錯配使打擊行動大打折扣。《禁止非法提供住宿》法律生效，標誌著政府打擊非法旅館行動，由過去的“束手無策”階段，進入“有法可依”的新里程，但政府的跨部門工作小組卻是以旅遊局為執法主體，就令他們顯得力不從心，因為現時非法旅館已非單純牽涉旅遊、居住等問題，非法旅館正明顯沿著“黃、賭、毒”等刑事違法的軌跡膨脹，其引發的刑事罪案已超越旅遊局的職權領域。況且旅遊局文職人員上門巡查，又要擔心房間內的租客對調查人員的生命安全構成威脅，畢竟旅遊局文職人員沒有接受過如警察般的特殊訓練，無論偵查手段、勘察設備或擒拿緝捕技術都明顯不足，很大程度削弱打擊的力度。

(3) 不動產租賃法規存在缺陷致使經營者有隙可乘。政府制定的《禁止非法提供住宿》法律雖然對違法行為作出定義：“任何人無經營酒店場所的執照，在非酒店用途的樓宇或單位（如住宅、商舖、工業大廈）內向游客提供住宿”即屬違法。這就直接關聯到不動產的租賃關係問題，然而《民法典》只是著重規範不動產租賃合同的訂立形式、稅務責任、租金按金、合同存廢、違約賠償等租賃雙方的權益保障事項，但涵蓋不了近年來才出現的類似“員工宿舍”的範圍，更沒有設立不動產出租後的管理制度，這就形成法規的漏洞，失去規管和制約，出租屋呈現放任自流的状态無疑如同無羈雞籠，令非法提供住宿經營者偷龍轉鳳有機可乘。

三、完善不動產租賃法規，清晰明確出租人、地產物業中介人、導遊人員、物業管理公司和承租人的義務和責任，構建一套防治結合打擊非法提供住宿的完整的社會工程體系。

本澳《租務法律》必須抓緊修改

澳門地產發展商會會長 陸惠德

澳門非法提供住宿現象的形成及發展，情況較為錯綜複雜，既有歷史與現實的前因後果，又關乎社會另類經濟體多方利益的分配與佔有。如何有效地根治這一痼疾，則需要社會的共同努力，唯有完善法規體系，展開綜合性的治理，才能確保在這場正義與邪惡的較量中，法律取得最終的全面勝利。

首先，要完善旅館業的管理制度。無論任何檔次等級的旅館業，都應完善住客登記制度、會客制度以及內部的管理制度。對一些賓館為了招攬客人和保證入住率，將客房轉介給旅行社經營的行為實行必要的規管。

其次，對一些大型屋苑，建議在保障個人資料不被外泄的前提下，由物業管理公司統一建立住戶聯絡資料，以及訪客登記制度。同時，有必要強制建立“出租房屋”的租約申報制，除保證財政的稅款收入外，也有利於有關方面準確掌握承租人的身份，以及租客的入住與離開的流轉動態，此舉可防止不法之徒混水摸魚。

再次，隨著本澳外僱人員的不斷增加，應在法律法規上推出建設綜合型員工宿舍和租賃民居作宿舍的措施，允許大型的外資企業利用低層樓宇改建成獨立的員工宿舍，又或者租賃中、低檔的賓館用作員工宿舍，避免外藉人士與本澳居民在同一屋簷下產生的矛盾、磨擦甚至衝突。

還有，可借鑑警方推行社區警務的辦法，使管理員能積極與執法部門合作，加強巡查，大膽檢舉報告大廈內的流鶯或非法逗留人士；另外，旅遊局應進一步擴大宣傳非法旅館對社會的危害性，如進行網上和短信宣傳等，多提醒遊客、旅行社及導遊、地產中介等，不要介紹他人入住非法旅館，避免受到《禁止非法提供住宿》法律的處分。還有，旅遊局應多與其他與旅遊相關的協會、民間團體或電視台多辦講座、說明會等，講解非法旅館的害處，滾動式地公佈行動結果，大張旗鼓地宣傳成功打擊的個案，還應及時更新打擊非法旅館的宣傳資料。

總之，祈望政府能適時檢討前階段的成效情況，探討現行法律對打擊非法旅館的不足之處，在新形勢下以多變的手段及方法，持之以恆打擊非法旅館的經營活動，最終望能斬草除根，為澳門市民及旅客營造安心的住宿旅遊環境，為共同打造澳門成為健康旅遊城市的形象而努力。

澳門不動產租務市場的健康發展，長期以來受到本澳《租務法律》欠缺公平合理的制約，尤其是目前全城聚焦房地產市場可持續發展的形勢下，如何推動本澳不動產租賃市場公平和持續快速發展，是舒緩本澳房地產租務市場供求緊張，盤活房地產空置住宅巨額存量資產的重要環節。最近幾年來，有越來越多的本澳不動產業主陸續放棄將名下不動產物業出租，他們抱怨本澳租務法律過度保障租戶的權益，對廣大不動產業主欠缺必要的法律保護。作為業主除了喪失正當租約期滿的收樓權利，甚至連對不繳租金的租戶行使業權人本應有的停水、停電的制約權利亦喪失殆盡，更遑論從蠻橫的“租霸”處收取應得租金。許多業主即使向本澳法院起訴，但礙於司法程序的緩慢，訴訟費用的昂貴，曠日持久的勞神傷財均使他們望法興嘆！惟有樓宇空置！惟有拒不出租！

作為一個日趨國際化的都市，澳門應當強化和改善城市管理綜合執法水準，針對許多租戶不繳租金也不願遷出的“租霸”行為，至今政府和社會並沒引起足夠的重視，從而使不繳租的情形越演越烈，業主要懇請“租霸”遷出，甚至給予對方大額金錢補償才能收回物業。本人認為現在是時候，一方面全面認真檢討澳門的《租務法律》，修改對出租業權人權保障不足的條文，加重對“租霸”的處罰力度；另一方面應該創設由房屋局和治安警察局牽頭組成“物業租賃關係調查執法處”，快速調解和處理租務糾紛的各類投訴個案，避免出租屋業主要收回層樓，必須要打經年累月的官司，破費巨大才能得值。

本澳目前有百分之七十二以上家庭擁有不動產物業，且其中有不少比例的家庭擁有兩個以上物業單位。如果能使本澳的《租務法律》適應經濟和社會的發展需要，大多數業權人都會願意將閒置物業出租，則從供求關係層面可以有效舒緩和平抑本澳不動產價格因供不應求而造成的過急升勢；同時由於政府執法的權威得到彰顯，使得廣大出租屋業主踴躍繳交出租房屋稅，有益於澳門政府庫房的收入增加，更有利於構建公平合理的法治社會。

本人對本澳《租務法律》修改建議有如下幾點：

- 1、租客不繳租抑或租約到期後租客不肯搬出，出租人均需通過起訴至法院由法院判決並發勒遷令才能逐走租霸，時間冗長，金錢昂貴。所謂租金賠償其執行結果可能只是紙上談兵，應在法例條款上加上租客違約，業主可要求治安警察局以“非法侵佔”，會同房屋局執法處上門協助解決糾紛，政府執法部門可酌情向申請人收取執法手續費。拖欠壹個月不繳付租金即視作棄租，租客應自行搬離，拖欠兩個月租金不繳租視作非法霸屋，租客須負刑責，保持租務市場有法可依，依法運轉。
- 2、應規定業權人對拖欠租金及不繳租金的租客，自登報公示催繳後，第十天起可向澳門電力公司和澳門自來水公司要求對申請人所擁有的上述物業單位實施切斷水、電供應，切斷租霸賴以霸住的條件。
- 3、不論業權人同租客簽訂的租約期限長短，若租客有違反租約內容或雙方約定，業權人均有權向租客提出單方終止租約，惟需給予15~30天的搬遷通知期。搬遷通知期滿後，業權人可以配合房屋局執法處一起上門，依法收回終止租約的單位。

- 4、業主和租客簽訂的租約不應以兩年為起碼租賃期限，應改為起碼租賃期限是六個月。
- 5、業主和租客在租約確定的租賃期前解除合約，須提前三十天通知或向對方作出相當一個月租金的現金補償。

我們期盼行政法務司和法改局多聽取社會各界的建設性意見，凝取專業共識，修改《租務法律》，讓澳門的房地產租賃市場呈現健康、公平、法治的新面貌，展現出特區政府以法治澳，科學發展的決斷力，共建和諧社會。

【出版】
澳門房地產聯合商會

【編委會】
編輯委員會

【設計製作】
誠廣告創作有限公司

【印刷】
精美商標

【出版日期】
2012-6-8

【發行量】
1000本

著作權專有，未經同意不得轉載
一切資料，僅供參閱