

第6/2021號法律 《公共街市管理制度》

簡介

何謂公共街市?

- 根據《公共街市管理制度》第二條的規定，公共街市是指由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂明的供公眾購買鮮活食品，以及其他日常生活食品、用品及服務的場所。



街市攤位的分配

- 根據《公共街市管理制度》第四條的規定，原則上，攤位的分配以公開競投的方式作出。
- 根據同一條文第三款的規定，僅在例外的情況下，為改善街市經營環境或配合城市規劃等公共利益所需，才可以直接批給的方式分配攤位。
- 根據《公共街市管理制度》第四條第五款的規定，原則上，自新法生效後，將不得由兩人或以上承租人共同經營，但屬於過渡規定除外。

公開競投的評審標準

- 根據《公共街市管理制度》第四條第四款的規定，公開競投評審標準尤其會考慮以下因素：
- (1) 競投者的營運策略；
- (2) 經驗；
- (3) 每日經營時間；
- (4) 貨品種類的多元性；以及
- (5) 支付工具的便利性等。
- 但具體的評審標準須視乎街市的實際情況及每次公開競投所作規定而定。

參與公開競投的要件

- 根據《公共街市管理制度》第五條的規定，申請參與公開競投的人士，必須在競投公告規定的競投期限屆滿前，具備下列4項要件，分別為：
- (1) 為年滿十八歲且具備行為能力的澳門特別行政區居民；
- (2) 非處於被科處禁止從事相關業務的附加刑、保安處分或附加處罰的狀況；
- (3) 非處於本法律規定禁止租賃攤位的狀況；
- (4) 未有任何債務正透過稅務執执行程序進行強制徵收。

租賃合同

- 根據《公共街市管理制度》第六條的規定，在經過公開競投或直接判給後，獲分配攤位的人士，須與市政署訂立書面的租賃合同，並須提供保證金；
- 且根據同一條文第二款的規定，租賃合同地位不得移轉。
- 根據《公共街市管理制度》第八條的規定，租賃合同的期間為三年，於期間屆滿後合同即告失效；
- 但可在合同期滿前一百八十日至九十日的期間內，經一方立約人提議，並取得他方立約人同意的情況下，以相同或較短的期間續期；
- 在續期時，市政署可對合同條款提出修訂。

承租人的義務

- 根據《公共街市管理制度》第十條的規定，承租人主要須遵守以下6項義務，分別為：
- (1) 按照租賃合同的規定支付租金及延遲費用；
- (2) 按照租賃合同規定的條件經營業務；
- (3) 遵守市政署就管理公共街市所發出的指引；
- (4) 遵守第十一條關於持續經營業務的規定；
- (5) 遵守第十二條關於親身經營業務的規定；
- (6) 配合市政署為執行監察職權而提出的要求，尤其是提供關於商品或服務價格及銷售方面的資料。

違反承租人的義務

- 根據《公共街市管理制度》第十條第二款的規定，若承租人違反上述所指的義務，其須按租賃合同內所訂定的相應罰款受處罰，罰款的最高金額不超過澳門元一千五百元；但如屬按照第十三條規定解除合同的情況，該罰款不再適用。
- 根據第十三條第一款第四項及第七項的規定，當中第四項規定，若承租人違反第十條第一款（一）項或（五）項所指的義務；及當中第七項規定，承租人在一年內違反第十條第一款（二）項至（四）項及（六）項所指的義務達三次，市政署可解除租賃合同。

違反承租人的義務

- 第十條（承租人的義務）
- 一、承租人須遵守以下義務：
- （一）按照租賃合同的規定支付租金及延遲費用；
- （二）按照租賃合同規定的條件經營業務；
- （三）遵守市政署就管理公共街市所發出的指引；
- （四）遵守第十一條關於持續經營業務的規定；
- （五）遵守第十二條關於親身經營業務的規定；
- （六）配合市政署為執行監察職權而提出的要求，尤其是提供關於商品或服務價格及銷售方面的資料。

除可被科處租賃合同訂定之罰款外，承租人自作出違反義務行為之日起計的一年(12個月)內作出違反義務行為達三次，會被解除合同。（第十三條第一款（七）項）

承租人違反此項義務，會被直接解除合同。（第十三條第一款（四）項）

違反承租人的義務

於2022年4月1日至2023年3月31日(12個月內)，承租人作出違反承租人義務的行為未達三次，不會被解除合同。

- 假設一攤位承租人：
- 於2022年4月1日，於巡查時發現承租人所承租之攤位於當天沒有營業，且不符合攤位休業的條件，違反“持續經營業務”。
- 於2022年6月1日，於巡查時發現承租人將物件放置於攤位以外的公共街市範圍，違反市政署就管理公共街市所發出的指引。
- 於2023年4月1日，於巡查時發現承租人所承租之攤位於當天沒有營業，且不符合攤位休業的條件，違反“持續經營業務”。
- 於2023年5月1日，於巡查時發現承租人將物件放置於攤位以外的公共街市範圍，違反市政署就管理公共街市所發出的指引。

於2022年6月1日至2023年5月31日(12個月內)，承租人已作出違反承租人義務的行為達三次，會被解除合同。

持續經營業務

- 根據《公共街市管理制度》第十一條的規定，攤位承租人負有「持續經營業務」的義務，除在：
 - (1) 公共街市暫停開放，或
 - (2) 承租人提出合理理由且獲市政署接受的情況外；
- 承租人須按租賃合同的規定，持續經營業務。

持續經營業務

- 如何符合條文規管？
- 市政署與承租人訂立租賃合同時，須由承租人提出攤位的營業時間，並載於租賃合同內。市政署參照租賃合同所載之攤位營業時間，倘巡查發現攤位當天沒有營業，且不符合攤位休業的條件，則視作違反“持續經營業務”。
- 符合攤位休業的條件：
 - 1. 公共街市暫停開放（如懸掛8號颱風）；
 - 2. 相關行業工會所確定的行業假日（如佛誕）；
 - 3. 第7/2008號法律《勞動關係法》規定的強制性假日；
 - 4. 承租人提出合理理由向市政署作出申請，並獲市政署接納。

持續經營業務

- 申請方式

- 申請須為事前提出，倘遇不可抗力因素，方可事後補交申請，且須附同證明文件。
- 考慮到部分攤位設每週固定休業日，倘要求承租人每週提交申請實較為不便，所以承租人可向市政署提交某一期間內攤位的每週固定休業日之申請，以便簡化申請次數。

- 倘違反的罰則

- 承租人可被科處租賃合同所訂定之罰款，並計算違反承租人義務一次。承租人在一年內違反義務達三次，會被解除合同。
- 這裏所指的「一年」是以承租人作出違反義務行為的當日開始計算12個月之期間。

持續經營業務

- 例子：
- 假設於2022年4月1日，巡查時發現一承租人所承租之攤位於當天沒有營業，且不符合攤位休業的條件，即違反“持續經營業務”，並計算違反承租人義務一次。
- 倘該承租人於2022年4月1日至2023年3月31日(12個月)的期間內，再違反承租人義務二次，即會被解除合同。

親身經營業務

- 根據《公共街市管理制度》第十二條的規定，在每一曆年內，承租人親身在攤位經營業務的日數不得少於二百四十日；
- 上述所指的每一曆年應自每年的1月1日起計，至該年的12月31日為止；
- 如在某一曆年的合同期間不足一年，則按該曆年所經營的日數以比例計算上述所指的日數，不足一日亦作一日計算。

親身經營業務

- 計算方式：
- 不論任何原因或情況（包括攤位休業的情況），只要承租人當天沒有在攤位內經營業務，即計算當天沒有“親身經營業務”。
- 例子：
- 1. 承租人提交證明因疾病而無法親身到攤位經營業務，即使攤位由協助人或僱員協助營業，仍會計算承租人沒有“親身經營業務”。
- 2. 承租人向市政署提出申請攤位休業三天，且獲市政署批准。雖然攤位符合條件休業，但此三天仍會計算承租人沒有“親身經營業務”。

親身經營業務

- 倘違反的罰則
- 倘該曆年承租人親身經營業務日數不足，會被解除合同。
- 上述承租人須親身經營業務日數是以「曆年」計算，而「曆年」是指每年1月1日到12月31日。倘某曆年的合同期不足一年，則會按比例計算承租人於該曆年須親身經營的日數。

親身經營業務

- 例子：
- 假設一承租人於**2022年3月1日**與市政署簽訂租賃合同，即其於2022年之合同期為**306日**，按比例計算親身經營業務的日數為： $(306/365) \times 240 = \underline{201.2日}$
- 由於計算結果不足一日亦按一日計算，即承租人於2022年須親身經營業務日數不得少於**202日**，換言之，承租人最多只能有**104日**（ $306-202=104日$ ）不在攤位內親身經營業務。
- 承上，假設於**2022年3月1日**起該承租人之攤位一直沒有營業，倘於**2022年6月13日（104日後）**攤位仍沒有營業，則承租人一定無法符合2022年須親身經營業務日數之要求，市政署會起動解除合同的程序。

協助承租人經營攤位

- 根據《公共街市管理制度》第十一條的規定，允許已按補充性行政法規登記的下列人士，協助攤位承租人經營有關攤位：
 - (1) 協助人；或
 - (2) 僱員。

協助承租人經營攤位

- 何謂協助人?
- 根據《公共街市管理制度》第二條第二項的規定，「協助人」是指已登記的協助承租人經營業務的承租人的：
 - (1) 配偶；
 - (2) 直系血親或姻親；又或
 - (3) 四親等內的旁系血親或姻親。

市政署解除租賃合同

- 根據《公共街市管理制度》第十三條的規定，當承租人處於下列7項中的任一情況，市政署可解除租賃合同，且不影響對承租人其他倘有的法定處罰，該7項情況分別為：
 - (1) 不再符合第五條(一)項或(二)項規定的要件；
 - (2) 儲存、售賣或提供不法的產品或服務；
 - (3) 嚴重影響或破壞公共街市的秩序、衛生、安全或設備；
 - (4) 違反第十條第一款(一)項或(五)項所指的義務；

市政署解除租賃合同

- (5) 將攤位的使用權以有償或無償方式全部或部分事實上移轉予第三人；
- (6) 公開競投或經營時使用偽造的文件或作出虛假聲明；
- (7) 在一年內違反第十條第一款(二)項至(四)項及(六)項所指的義務達三次。

市政署解除租賃合同

- 根據《公共街市管理制度》第十三條第三款的規定，若因根據同一條文第一款的規定而作出解除合同的決定，即主要因攤位承租人不再符合承租要件或因違反承租人的義務而導致的解除合同，將導致承租人喪失其已繳付的保證金，且禁止其自合同解除之日起計三年內再次租賃攤位；
- 但若因承租人喪失行為能力而解除合同的情況除外。

承租人解除租賃合同

- 根據《公共街市管理制度》第十四條的規定，承租人亦可於租賃合同有效期屆滿前解除合同，但須至少提前九十日以書面方式通知市政署；
- 若承租人於合同有效期的首年內解除合同，將導致承租人喪失其已繳付的保證金，且禁止其自合同解除之日起計一年內再次租賃攤位。

若出現承租人於租賃合同期間死亡的情況

- 根據《公共街市管理制度》第十五條的規定，如承租人死亡，則租賃合同失效；
- 但已登記為協助人的承租人的在生配偶可於承租人死亡之日起計三十日內向市政署申請繼續承租攤位，並按原合同的條件及剩餘期間與市政署訂立新合同。

行政違法行為

- 根據《公共街市管理制度》第十七條的規定，若未與市政署訂立租賃合同，而在公共街市經營業務的話，將可被科處澳門元兩萬元的罰款。

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第十九條及第二十條的規定，就過渡安排方面，主要分為兩種情況，分別為：
- (1) 現有攤位承租人的過渡安排；以及
- (2) 准照持有人的過渡安排。

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第十九條的規定，就現有攤位承租人的過渡安排，亦可細分為三種情況，詳列如下：
- (1) 現有承租一個攤位的承租人；
- (2) 現有承租多於一個攤位的承租人；以及
- (3) 原租賃攤位的承租人為兩人。

新法生效後的過渡安排

- 現有承租一個攤位的承租人，可於本法律生效之日起計九十日內，選擇：
- (1) 保留原租賃攤位由其本人繼續承租；或
- (2) 指定由符合第二十一條第一款規定的其中一人繼續承租有關攤位。

新法生效後的過渡安排

- 現有承租多於一個攤位的承租人，可於本法律生效之日起計九十日內，選擇：
 - (1) 保留原租賃攤位中的一個攤位由其本人繼續承租；並可指定由符合第二十一條第一款規定的人士繼續承租其餘攤位。

新法生效後的過渡安排

- 原租賃攤位的承租人為兩人，可於本法律生效之日起計九十日內，選擇：
 - (1) 保留原租賃攤位由兩人繼續共同承租；或
 - (2) 由其中一人繼續承租；又或
 - (3) 指定由符合第二十一條第一款規定的其中一人繼續承租有關攤位。

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第十九條第四款的規定，若按照上述規定，選擇保留原租賃攤位的承租人，須於市政署指定的時間，按照新法律第六條至第八條的規定訂立租賃合同；
- 若現有承租人未按上述規定選擇保留原租賃攤位並根據《公共街市管理制度》第十九條第四款的規定訂立租賃合同，或未按第十九條第一款至第三款及第二十二條第一款的規定，指定由其他人繼續承租有關攤位，其原有合同失效，有關攤位由市政署收回；

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第十九條第六款的規定，已按第十九條第四款的規定選擇保留原租賃攤位並且訂立租賃合同的承租人，可於新法律生效之日起計五年內，向市政署申請，指定由符合第二十一條第一款規定的其中一人繼續承租有關攤位。

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第二十條的規定，就現有准照持有人的過渡安排，分別為：公共街市或小販大樓內的 (1) 小販准照持有人 或 (2) 散檔准照持有人。

新法生效後的過渡安排

- 根據《公共街市管理制度》第二十條的規定，公共街市及小販大樓內的小販准照或散檔准照，於本法律生效之日起九十日後失效；
- 上述所指准照的持有人，須於市政署指定的時間，按照新法律第六條至第八條的規定訂立租賃合同，否則，其攤位由市政署收回。
- 根據《公共街市管理制度》第二十條第三款的規定，根據上述規定訂立租賃合同的人士，可於本法律生效之日起計五年內，向市政署申請，指定由符合第二十一條第一款規定的其中一人繼續承租有關攤位。

獲指定繼續承租攤位

- 根據《公共街市管理制度》第二十一條的規定，擬按本法律第十九條第一款至第三款、第六款及第二十條第三款的規定，獲指定繼續承租攤位的人士，除須要符合本法律第七條所規定的要件外，亦須為原承租人的：
 - (1) 父母；
 - (2) 配偶；
 - (3) 子女；
 - (4) 協助人；或
 - (5) 已登記五年或以上的僱員。

承租人指定方式

- 根據《公共街市管理制度》第二十二條的規定，若原攤位承租人擬按該法律第十九條第一款至第三款、第六款及第二十條第三款的規定，指定由其他人繼續承租攤位，須：
 - (1) 承諾以無償方式作出；並
 - (2) 填寫市政署提供的專用樣式表格。