



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

澳門特別行政區

第 1/2022 法律（法案）

樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的及適用範圍

一、本法律訂定解決樓宇、分層建築物的共同部分或獨立單位滲漏水爭議的必要仲裁制度。

二、本法律的規定不適用於在建樓宇，且不影響有關滲漏水涉及公共安全或公共衛生而適用的其他法例，尤其是第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》的適用。

第二條

定義

為適用本法律的規定，“樓宇”的含義與第 14/2021 號法律的定義相同。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第三條

滲漏水檢查

一、如為調查滲漏水源頭而有必要進入他人樓宇或獨立單位，在徵得相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人同意後，可進入有關樓宇或獨立單位進行檢查。

二、上款所指的同意可透過仲裁裁決取代。

三、為適用以上兩款的規定，由主張請求取代同意的一方負責證明進入他人樓宇或獨立單位進行檢查的必要性，並尤其可透過第三章所指的滲漏水檢測報告作出證明。

四、如檢查後得出的結論是有關樓宇或獨立單位與滲漏水無關，則有關檢查費用由提出檢查的一方負責，而相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人尚有權因檢查而證實受到的財產損害獲得賠償。

五、進行本條所指的檢查，須遵守必要及適度原則。

第二章

必要仲裁

第四條

協商解決爭議

樓宇、分層建築物的共同部分或獨立單位的滲漏水爭議，應優先透過協商方式解決。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第五條
須進行必要仲裁的爭議

- 一、下列爭議須透過必要仲裁解決：
- (一) 取代第三條第一款規定的同意；
 - (二) 進行防止滲漏水的維修工程；
 - (三) 就滲漏水所造成的財產損害作出賠償；
 - (四) 在(一)項及(二)項所指情況下，因申請人進行的不當檢查或工程所造成的財產損害作出賠償。
- 二、上款(一)項所指請求的仲裁程序，僅可提出該項所指的請求。

第六條
仲裁庭的組成及任命

仲裁庭由獨任仲裁員組成，並由仲裁機構作出任命。

第七條
申請仲裁

- 一、必要仲裁的申請尤須載明下列資料：
- (一) 當事人的識別資料及其聯絡資料；
 - (二) 屬被申請人的樓宇、分層建築物或獨立單位的識別資料；
 - (三) 說明對解決爭議屬重要的一切事實；
 - (四) 指出請求事項；
 - (五) 附同或指出有關證據；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(六) 申請人認為重要的任何其他情節。

二、如屬第五條第一款（一）項所指的請求，且已具備第三章所指的滲漏水檢測報告，則必要仲裁的申請尚應附同該報告的副本。

三、如屬第五條第一款（二）項所指的請求，必要仲裁的申請尚應指出建議進行的工程方案，且應附同滲漏水檢測報告的副本或其他證明須在被申請人的樓宇、分層建築物或獨立單位進行防止滲漏水維修工程的文件或資料。

第八條 通知

一、仲裁機構須自收到仲裁申請書之日起六日內，以具收件回執的掛號信通知被申請人，以便其作出下條第一款所指的回覆。

二、為作出上款所指的通知，仲裁機構有權向公共部門或實體取得被申請人的居所、住所及通訊地址的資料。

三、如仲裁機構無法採用第一款所指方式作出通知，尤其是因被申請人的身份或下落不明、被申請人拒絕在收件回執上簽名或拒絕接收信件，須進行公示通知。

四、公示通知須透過在仲裁機構的網頁上公佈有關通知，以及在相關樓宇、分層建築物或獨立單位的入口處張貼有關通知的方式作出；在作出上述通知後，通知視為完成。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

五、本條的規定，經作出必要配合後，適用於仲裁裁決的通知。

第九條

回覆

一、被申請人須自接獲上條第一款所指通知或該條第四款所指通知張貼之日起在下列期限內提交其回覆，其內尤須載明對爭議及請求所持的立場，以及有關理據：

- (一) 如屬第五條第一款(一)項所指的請求，回覆期限為十日；
- (二) 如屬第五條第一款(二)項至(四)項所指的請求，回覆期限為二十日。

二、應被申請人的聲請，提交回覆的期限可基於下列原因延長：

- (一) 在有合理理由的情況下，由仲裁庭經聽取申請人意見後延長；
- (二) 由雙方當事人協議延長。

第十條

續後步驟

一、仲裁庭須決定仲裁程序應否舉行聽證，以便調查證據或進行口頭陳述，又或僅應以文件及其他證據資料為基礎進行仲裁程序。

二、在不影響上款規定的情況下，如一方當事人向仲裁庭請求，仲裁庭必須舉行聽證。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、在舉行聽證的情況下，必須在提交回覆之日起二十日內舉行，或在未提交回覆的情況下，於提交回覆的期間屆滿之日起二十日內舉行。

第十一條
仲裁裁決

一、仲裁裁決視乎情況須於下列期限內作出：

- (一) 如舉行聽證，仲裁裁決須自最後一次聽證之日起二十日內作出；
- (二) 如僅以文件及其他證據資料為基礎進行仲裁程序，仲裁裁決須於被申請人提交回覆之日起二十日內作出，或在未提交回覆的情況下，於提交回覆的期間屆滿之日起二十日內作出。

二、仲裁庭作出裁決時，尤其應考慮：

- (一) 如仲裁申請已附同第三章所指的滲漏水檢測報告，則仲裁庭經審查報告符合第十九條的規定後，可視乎請求作出取代第三條第一款規定的同意的裁決，又或判處進行維修工程或損害賠償；
- (二) 如仲裁申請所附同的證據非第三章所指的滲漏水檢測報告，或有附同該報告但仲裁庭經審查報告不符合第十九條的規定，可按照仲裁庭倘有進行的聽證結果，又或申請人提交的合理證據，視乎請求作出取代第三條第一款規定的同意的裁決，又或判處進行維修工程或損害賠償。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、在上款（一）項所指的情況下，如仲裁庭作出有別於滲漏水檢測報告的判斷，應說明理由。

第十二條
適用法律

仲裁庭根據澳門特別行政區的實體法作出裁決。

第十三條
對仲裁裁決的上訴

一、對本法律所指的仲裁裁決可按《民事訴訟法典》的規定，向中級法院提起上訴。

二、上款所指上訴按平常上訴的規則進行，該程序具緊急性質，有關行為較任何非緊急司法工作優先進行。

三、如對仲裁裁決提起上訴，且任一方當事人同時提出撤銷有關裁決時，則應在上訴的範圍內就裁決的可撤銷性作出審查。

四、中級法院須將涉及下列內容的批示或裁判副本送交相關的仲裁機構：

- （一） 接納按第一款規定提出的上訴申請；
- （二） 終結有關上訴程序，且該裁判已轉為確定。

五、對中級法院的合議庭裁判不得向終審法院提起上訴。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第十四條

無行為能力人、不確定人及失蹤人的代理

如本法律規定的必要仲裁程序中的當事人屬無行為能力人、不確定人或失蹤人，且未有法定或意定代理人，須由檢察院代理。

第十五條

仲裁負擔

一、仲裁負擔包括仲裁員的費用、程序的行政負擔以及調查證據的費用。

二、仲裁負擔由當事人支付。

三、仲裁負擔的分擔方式，由仲裁庭適用經作出必要配合後的《民事訴訟法典》有關訴訟費用的規定作出決定。

四、仲裁負擔及與費用有關的其他事宜，以公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。

第十六條

仲裁機構

一、本法律規定的必要仲裁程序，以公佈於《公報》的行政長官批示指定的仲裁機構負責。

二、經聽取法務局意見後，仲裁機構須為進行上款所指的仲裁程序訂定專門的程序規章。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第十七條

司法援助

第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》的規定，經作出必要配合後，適用於本法律規定的必要仲裁程序。

第十八條

執行效力

已確定的仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力。

第三章

滲漏水檢測報告及合資格實體

第十九條

滲漏水檢測報告

一、為適用本法律的規定，滲漏水檢測報告視乎情況可在進入他人樓宇或獨立單位前，又或在進入他人樓宇或獨立單位後作出，並尤其可用作主張第五條第一款（一）項至（三）項所指請求的證據。

二、為適用上款的規定，滲漏水檢測報告須至少載明下列內容：

- （一） 檢測方法及過程；
- （二） 檢測分析；
- （三） 檢測結論及建議措施，包括指出進入他人樓宇或獨立單位進行檢查的必要性，或在已認定與滲漏水有關的情況下，其具體維修施工方案的建議；



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (四) 簽署者的識別資料，並指出其已按第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》的規定註冊的資料；
- (五) 其他對檢測屬重要的事宜。

第二十條
合資格實體

一、已按第 1/2015 號法律的規定註冊的土木工程專業範疇的私營部門技術員、自然人商業企業主及公司，具資格簽發上條所指的滲漏水檢測報告。

二、如同一滲漏水檢測報告由多於一名的技術員、自然人商業企業主或公司編製，所有參與者均應以負責檢測的身份共同簽署該報告。

第四章
最後規定

第二十一條
個人資料的處理

第十六條第一款所指的仲裁機構可根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定，採取包括資料互聯在內的任何方式，與其他擁有執行本法律所需資料的公共或私人實體進行利害關係人的個人資料的提供、互換、確認和使用。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

第二十二條
修改第 14/2017 號法律

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四十六條修改如下：

“第四十六條
檢查權及分層建築物所有人許可的取代

一、 [……]

二、 [……]

三、 [……]

四、除法律另有規定外，進入獨立單位的許可可透過司法裁判取代；如法院認為有必要，亦可在該裁判中就施工情況作出規定。

五、 [……] ”

第二十三條
補充法律

一、對本法律未有特別規範的事宜，按其性質，補充適用《民法典》、《民事訴訟法典》及第 1/2015 號法律的規定。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

二、第 19/2019 號法律《仲裁法》的規定，經作出必要配合後，適用於本法律關於仲裁未作規定的事宜。

第二十四條
生效

本法律自二零二 年 月 日起生效。

二零二二年 月 日通過。

立法會主席 _____

高開賢

二零二二年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

賀一誠