



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

理由陳述

樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度

(法案)

根據《民法典》規定，樓宇及其獨立單位的所有權人對有關不動產負有良好保存義務，亦即在享有法律賦予權利的同時，亦須對有關不動產負有維修保養義務，如沒有履行有關義務或履行不善，須對該樓宇及其獨立單位因欠缺保養維修而造成滲漏水問題的損害負賠償責任。另外，如樓宇的滲漏水問題對公共衛生或人身安全構成危害，根據第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》及十一月十五日第 81/99/M 號法令的規定，有關滲漏水問題亦可透過公權力介入處理。

雖然絕大部分的樓宇滲漏水問題並未嚴重至對公共衛生或人身安全產生危害，從而未能透過上述法律制度處理，但有關問題確實對住戶的生活造成頗大困擾，故特區政府早年成立了樓宇滲漏水聯合處理中心，協助居民處理樓宇滲漏水問題。

從統計數字得知，大部分的求助個案經過中心協調及各方溝通後得到有效處理，但仍有部分個案未能及時解決，究其原因，往往與懷疑導致滲漏水單位的住戶拒絕合作，不讓專業人員進入獨立單位進行檢測，以確定滲漏水的源頭，以及獲認可的檢測機構過於單一，有需要的居民須輪候較長時間才能安排進行檢測有關。



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

為應對上述問題，特區政府經過深入研究並聽取相關社團及業界的意見後，制定了專門解決樓宇滲漏水問題的必要仲裁制度的法案。首先，由於滲漏水問題在性質上屬民事糾紛，所以受有關問題影響的戶主應先自行或透過管理機關或物業管理公司的幫助與鄰居協商，以便確認滲漏水源頭及解決維修糾紛。

如無法進行協商，尤其懷疑導致滲漏水的樓宇或獨立單位住戶不同意入屋進行檢查，受有關問題影響的戶主可向指定的仲裁機構提起必要仲裁程序，請求仲裁庭作出取代他方當事人同意的裁決，以便入屋進行檢查〔法案第三條及第五條第一款（一）項〕。

為了讓仲裁庭能夠以科學的證據作出裁決，法案建議當事人可在提起仲裁程序前，委託依法註冊的土木工程專業技術人員或實體發出滲漏水檢測報告，倘報告符合法案的規定，尤其載明進入他人樓宇或獨立單位進行檢查屬必要的結論，則有關報告可作為主張仲裁請求的證據（法案第十九條及第二十條）。

此外，在確認滲漏水源頭的情況下，如各方當事人未能對解決滲漏水問題的維修工程，以及基於滲漏水事件而導致的損害賠償達成共識，有關當事人亦可提起必要仲裁程序以便仲裁庭對有關爭議進行裁決〔法案第五條第一款（二）項至（四）項〕。



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

在經過法案列明的程序及步驟後，仲裁庭應因應當事人的請求作出裁決。為了兼顧保障訴諸法院的權利及快速解決糾紛的原則，法案建議當事人可按照《民事訴訟法典》的規定就仲裁裁決向中級法院提起上訴，但中級法院就上訴作出的裁判不得向終審法院提起上訴（法案第十三條）。此外，法案建議仲裁裁決具有等同初級法院判決的執行效力，當事人可按照《民事訴訟法典》的規定強制執行有關裁決（法案第十八條及第二十三條）。