



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 1/2023 號法律（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滲漏水爭議的必要仲裁制度。

二、本法律適用於樓宇、分層建築物的共同部分及獨立單位，尤其包括因分層建築物共同部分滲漏水而須進入獨立單位檢查或施工的取代同意的情況。

三、本法律的規定不適用於在建樓宇。

四、本法律的規定不影響因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》及有關賦予衛生當局權力的法例的適用。



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。

第三條
滲漏水檢查及維修

一、如為調查滲漏水源頭或進行防止滲漏水的維修工程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或維修工程。

二、如未能取得上款所指的同意，可透過仲裁裁決取代該同意。

三、為適用上款的規定，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或維修工程的必要性。

四、第一款所指的檢查或維修工程須以必要及適度的方式進行，否則視為不當檢查或工程。

五、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，相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人有權因檢查而證實受到的財產損害獲得賠償。



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

第二章 必要仲裁

第四條 協商解決爭議

一、樓宇、分層建築物的共同部分或獨立單位的滲漏水爭議，須優先透過協商方式解決。

二、為適用上款的規定，申請必要仲裁前，當事人可透過任何方式將其請求的內容及依據告知另一方當事人，以就滲漏水爭議進行協商。

三、如屬取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意的情況，上款所指的告知尚須指出第三章所指的滲漏水檢測報告載有的內容。

四、如因另一方當事人身份或下落不明，又或基於任何原因而未能向其本人作出告知，則將有關告知內容張貼於有關樓宇或獨立單位的入口處，告知視為完成。

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） 取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意；



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) 進行防止滲漏水的維修工程及倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意；
- (三) 滲漏水所造成的財產損害賠償；
- (四) 因第三條第四款所指的不當檢查或工程，又或該條第五款所指的檢查所造成的財產損害賠償。

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。

三、第一款的規定不影響當事人根據民法的一般規定，就非財產損害賠償向法院提起訴訟。

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；如屬第五條第一款（一）項及（二）項所指的請求，指出在被申請人沒有自願履行裁決的情況下進行檢查或施工的安排；



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) 指出已作出第四條第二款或第四款所指的告知，並說明未能達成協議的情況；
- (六) 附同或指出有關證據；
- (七) 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，必要仲裁的申請尚須附同第三章所指的滲漏水檢測報告的副本。

三、如屬第五條第一款（二）項所指的請求，必要仲裁的申請尚須附同第三章所指的滲漏水檢測報告的副本或其他證明須在被申請人的樓宇、分層建築物的共同部分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

拒絕申請

如必要仲裁的申請不符合上條的規定，且申請人未於仲裁庭指定的期間補正，則仲裁庭應拒絕有關仲裁申請。

第九條

仲裁程序的通知

一、在不影響上條規定的情況下，仲裁機構須自收到仲裁申請書或經補正的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。



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、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。

五、本條的規定，經作出必要配合後，適用於仲裁裁決的通知。

第十條

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間內提交其回覆，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，回覆期間為十日；
- (二) 如屬第五條第一款(二)項至(四)項所指的請求，回覆期間為二十日。

二、應被申請人的聲請，提交回覆的期間僅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。



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

第十一條
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，仲裁庭須舉行聽證。

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

第十二條
仲裁裁決

一、在仲裁裁決作出前，如雙方當事人就部分爭議達成協議，則視為涉及該部分的爭議已獲解決，且仲裁裁決須載明認可有關協議。

二、被申請人須於六日內以書面方式通知仲裁庭上款所指的協議，並為此提供所需的資料。

三、仲裁裁決視乎情況須於下列期間內作出：

（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；



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

- (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，或在沒有提交回覆的情況下，於提交回覆的期間屆滿之日起二十日內作出；
- (三) 如屬第一款所指情況且就全部爭議達成協議，則仲裁裁決須自仲裁庭接獲第二款所指的通知之日起十日內作出。

四、仲裁庭作出裁決時，尤其應考慮：

- (一) 如仲裁申請附同的證據屬第三章所指的滲漏水檢測報告，仲裁庭經審查有關報告後，可視乎請求作出第五條第一款（一）項或（二）項所指爭議的裁決；
- (二) 如仲裁申請附同的證據非屬第三章所指的滲漏水檢測報告，仲裁庭可按照申請人提交的證據及倘有進行的聽證結果，視乎請求作出第五條第一款（二）項至（四）項所指爭議的裁決。

五、在上款（一）項所指的情況下，如仲裁庭作出有別於第三章所指的滲漏水檢測報告的判斷，須說明理由。

六、為適用第四款的規定，如屬取代滲漏水檢查的同意，又或屬判處進行維修工程及倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意，仲裁庭尚須在仲裁裁決中指出自願履行期，以及如自願履行期屆滿後仍沒有履行的情況下，就檢查或施工情況作出規定，尤其包括進行檢查的時段及檢查方，又或進行工程的時段及施工方。



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

第十三條
適用法例

仲裁庭根據澳門特別行政區的實體法作出裁決。

第十四條
對仲裁裁決的上訴

一、對本法律所指的仲裁裁決可向中級法院提起上訴，並適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定。

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

第十五條

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。

第十六條

仲裁負擔

一、仲裁負擔包括仲裁員的服務費、程序的行政負擔及調查證據的費用。

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、仲裁負擔及與該負擔有關的其他事宜，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。

第十七條

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、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，並為此聽取法務局的意見。



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

第十八條
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。

第十九條
執行效力

一、已確定的仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力。

二、仲裁裁決的執行適用《民事訴訟法典》的規定，對以第五條第一款（一）項及（二）項所指的取代進入他人樓宇或獨立單位的同意的仲裁裁決為依據的執行，尤其適用經作出必要配合後的《民事訴訟法典》第七百二十五條第二款及第三款的規定。

第三章
滲漏水檢測報告及合資格實體

第二十條
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）項及（二）項所指請求的證據。



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

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，或在已認定有關樓宇、分層建築物的共同部分或獨立單位與滲漏水有關的情況下，指出維修工程的必要性及具體維修施工方案的建議；
- (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。

第二十一條
合資格實體

一、屬下列者，具資格簽發上條所指的滲漏水檢測報告：

- (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；
- (二) 至少聘有一名上項所指技術員的自然人商業企業主或公司。

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，所有參與者均須以負責檢測的身份共同簽署該報告。



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、如屬由澳門特別行政區公共部門或實體委託進行滲漏水檢查的實體簽發的滲漏水檢測報告，只要有關報告載明上條第二款（一）項至（三）項規定的內容，亦視為屬本章所指的滲漏水檢測報告。

第四章 最後規定

第二十二條 個人資料的處理

第十七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。

第二十三條 補充法律

一、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有特別規範的事宜。

二、對本法律未有特別規範的其他事宜，按其性質，補充適用《民法典》及《民事訴訟法典》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

第二十四條
生效

本法律自二零二三年九月一日起生效。

二零二三年 月 日通過。

立法會主席 _____

高開賢

二零二三年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

賀一誠