

# 口頭質詢

李良汪議員

## 《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》成效及政府墊支機制

本澳樓宇滲漏水問題對不少住戶造成長期困擾，過往由於無法解決“入屋難”的情況，當大廈單位發生滲漏水時，往往需要冗長的時間處理，且成效不彰，不單對受影響單位的住戶日常生活及精神造成極大困擾，更可能因無法根治而需要不斷維修，所產生的費用亦造成持續的經濟損失。

為協調解決上述問題，特區政府去年制定《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》（下稱《滲漏水仲裁制度》），以應對“入屋難”、“檢測難”、“追討難”等情況。【註1及註2】然而，《滲漏水仲裁制度》自去年9月1日生效至今，僅受理約30宗仲裁申請。【註3】有受影響住戶直言，對制度欠缺信心，尤其按照相關規定，入屋檢查滲漏水，仲裁程序按每一樓宇、共同部分或單位計算，金額為7,950元【註4】。倘申請仲裁強制“入屋”檢查後，發現相關單位並非滲漏水源頭單位，需自行承擔仲裁費用，“未見官已經先打八十”，令不少遭受滲漏水困擾的居民對透過仲裁處理的方式卻步。

此外，《滲漏水仲裁制度》的裁決雖具有等同初級法院判決的執行效力，若滲漏源頭單位的業主不履行裁決進行維修，受影響的單位住戶可根據《民事訴訟法典》的規定強制執行。【註2】惟現實中不少確定為滲漏源頭的單位，其業權人往往不在單位居住甚至無法聯繫，在此情況下，受影響業主亦只能自行墊支維修，日後能否聯絡相關業權人亦不得而知，即使可以透過司法途徑追討，但亦會對受影響住戶再次造成精神、時間，以至金錢上的困擾。

必須強調，樓宇及居住單位的保養和維修責任屬於業主，這是毋庸置疑的，但不能忽視本澳現時有不少樓宇，尤其當中的“三無大廈”或長者較多的樓宇，即使在現行機制下，要求相關人士墊支大額仲裁或維修

費用，存在現實困難。在此情況下，滲漏水情況將會不斷惡化，倘當局繼續放任不理，危及樓宇結構，最終影響的還是全社會。

為此，本人提出以下質詢：

一、《滲漏水仲裁制度》自去年9月1日生效，當中雖指出，相關裁決可作為強制執行的法律依據，為居民解決“入屋難”的問題，惟生效至今超過半年，受理申請個案卻只有約30宗。對此，當局有何優化措施，提升制度的實際成效，以達至快速有效解決糾紛的目的？尤其就不少居民現時仍對當中規範存有疑慮，當局未來除了在資訊上作出宣傳，有何計劃進一步向社會推廣上述制度，讓居民清晰當中的利弊及各項流程，提升滲漏水雙方對自身權利義務的認識，使仲裁制度能更有效解決滲漏水的長期困擾？

二、對於滲漏水源頭單位一直未能聯繫業權人作出維修的情況，為避免情況惡化，受影響住戶需先行墊支維修費用，即使可向業權人追討，但長期困擾加上墊支費用，對於基層家庭而言，可謂雪上加霜。對此，當局會否研究為具有特定條件的居民作出適當支援，例如透過申請機制，由特區政府以墊支方式先對未能聯繫業主的滲漏源頭單位進行緊急維修，再透過法律程序向業權人追討，以減低受影響居民的經濟負擔？

參考資料：

【註1】力報：《樓宇滲漏水仲裁制度 9月起生效》，2023年6月8日，<https://www.exmoo.com/article/220955.html>。

【註2】澳門日報：《滲漏仲裁制度解“三難”》，第A19版，2023年10月1日，[http://www.macaodaily.com/html/2023-10/01/content\\_1705050.htm](http://www.macaodaily.com/html/2023-10/01/content_1705050.htm)。

【註3】中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《北區社諮會成

立專題小組 訪部門探討滲漏水仲裁》 ， 2024年4月3日 ，  
<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1055117/> 。

【註4】 澳門廣播電視股份有限公司：《特區公報刊登滲漏水仲裁費用》 ，  
2023年8月29日 ，  
<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/873437?isvideo=false&lang=zh-hant&shortvideo=0&category=all> 。