

書面質詢

黃潔貞議員

冀持續推動樓宇滲漏水必要仲裁制度的優化

《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》於去年9月1日生效，為解決樓宇滲漏水爭議提供了一種有效的途徑。據行政法務司最近在立法會介紹，法律生效至今共收到48宗仲裁申請，其中21宗案件已結案或已歸檔。當中由立案到作出仲裁裁決一般需時3個半月，條件許可下最快甚至可於兩個月內作出仲裁裁決；同時有部分懷疑滲漏水源頭單位業主考慮到敗訴可能性較大，若進入仲裁程序，可能會付出更多代價，權衡利弊後選擇主動配合開門檢測。有關情況反映了法律對於提高當事人雙方協商的意願有積極作用，這是值得肯定的。

誠然，有關仲裁制度相較以往滲漏水個案雙方無法協商，只能透過法院提起訴訟追討賠償更為便捷。但仍需關注的是，法律生效後在本人團隊處理個案，以及收到市民反映的意見中，亦有因對仲裁程序不瞭解，以及費用問題令當事人對仲裁存有疑慮。例如雖然申請仲裁程序不須聘請律師，但由於仲裁申請書內容較為複雜，且需具一定法律知識，普遍居民在填寫時存在困難；另外現時申請仲裁費用為7,950澳門元（入屋檢查或屬於10萬元以下的滲漏水爭議），但由於這費用是按每一個單位計算，亦即若疑似滲漏源涉及多個單位時，申請者需要先行支令一筆較龐大的費用，對於一些長者來說負擔沉重。

事實上，隨著本澳樓宇日漸老化，在都市更新或重建未能廣泛開展前，樓宇滲漏水爭議仍可能有增無減，如果當局能持續優化有關仲裁機制，對於未來保持社會及鄰里和諧，並進一步提升業主自發積極進行樓宇維修、協商解決滲漏水問題都有重要作用。

對此，本人提出以下質詢：

1. 雖然申請仲裁程序不須聘請律師，但必要仲裁申請書涉及不少專業或

法律名詞，普遍居民在填寫時都存在一定困難，當局可否增加輔助部門為市民提協助或設立專線為居民解答疑難？

2. 申請樓宇滲漏水仲裁涉及一定費用，特別是涉及單位數量較多時費用容易使有需要申請仲裁的居民卻步。未來是否能考慮建立樓宇滲漏水仲裁的相關基金供弱勢居民申請，並在仲裁程序完成後由敗方退回基金，既能確保基金不會被濫用，也能促進雙方在仲裁前以協商解決問題？