



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第一常設委員會

第 5/VII/2023 號意見書

事由：《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》法案

I - 引言

1. 澳門特別行政區政府於 2022 年 10 月 21 日向立法會提交了《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》法案。立法會主席透過 2022 年 10 月 27 日第 1347/VII/2022 號批示接納了該法案。
2. 上述法案於 2022 年 11 月 3 日在立法會全體會議上進行一般性討論並經表決後獲一般性通過。同日，立法會主席透過第 1382/VII/2022 號批示將上述法案派發給第一常設委員會進行細則性審議，並要求委員會於 2023 年 1 月 4 日前完成意見書。由於法案內容具有高度技術性，委員會向立法會主席申請並獲批准將審議期限延長至 2023 年 8 月 15 日。
3. 委員會分別於 2022 年 11 月 18 日、2023 年 2 月 9 日、10 日和 13 日、4 月 11 日、5 月 23 日和 6 月 2 日召開會議，政府代表列席了其中的四次會議。在討論過程中，委員會各成員和列席的議員充分表達意見並與政府代表進行溝通。此外，立法會顧問團與政府代表就法律技術層面亦舉行了多次技術會議。
4. 值得強調的是，在此過程中，政府代表一直保持開放和建設性態度，

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A', 'Ca', 'Cla', 'for', 'w', 'CS', '7', 'Ma', and a large checkmark.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

與委員會充分合作。

5. 在細則性審議法案期間，委員會收到市民和團體就法案發表的意見和建議。
6. 政府代表於 2023 年 5 月 30 日提交了法案修改文本，即法案最後文本，當中接納了委員會的大部分意見和建議。委員會認為，相對於法案的最初文本，最後文本在內容及技術方面均有所改善。
7. 經對法案條文進行討論以及對法案所建議的立法取向及解決方案作出審議後，委員會現根據《立法會議事規則》相關規定就法案的審議情況發表意見並製作本意見書。
8. 需要說明的是，本意見書對法案各條文的引述，將以法案的最後文本為基礎，在有需要時也會提及最初文本。

II - 引介

9. 法案主要內容如下¹：

10. 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

¹ 根據法案的理由陳述和行政法務司司長在一般性審議法案的全體會議上作出的引介發言。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

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。

11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

以便入屋進行檢查²。

16. 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³。
17. 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⁴。
18. 必要仲裁程序由行政長官批示指定的仲裁機構管理。為確保仲裁程序快速有效進行，法案亦建議為此訂定專門的程序規則。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，法案建議該等負擔由行政長官批示訂定。
19. 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⁵。此外，法案建議仲裁裁決具有等同初級法院判決的執

² 法案第三條及第五條第一款（一）項。

³ 法案第二十條及第二十一條。

⁴ 法案第五條第一款（二）項至（四）項。

⁵ 法案第十四條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

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⁶。

III - 一般性審議

法案標的及適用範圍

20. 關於法案標的，法案訂定解決樓宇滲漏水的必要仲裁制度，但有別於過往政府公開表示的方案，例如 2019 年政府代表出席立法會公共行政事務跟進委員會會議時，曾建議修改《司法組織綱要法》及《民事訴訟法典》，以通過訴訟程序解決滲漏水問題，以及 2022 年施政方針中的立法規劃亦以《處理樓宇滲漏水法律制度》作為法案名稱。委員會對此表示關注，為何提案人最終選擇必要仲裁，這與修改訴訟程序相比，有何優勝之處，尤其在時間和費用方面。

21. 政府代表回應：

- 仲裁具有程序非形式化、簡便、快捷和效率的特點，基於這些特點，相對法院訴訟程序而言，仲裁能更有效率解決爭議。仲裁具審判性質，仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力，因此仲裁被視為法院以外解決爭議的另一種有效便捷的方法。
- 法案在本澳現有法律體系已有採用仲裁解決爭議的基礎上，擬提供司法以外更快速解決爭議的方法，因此，法案建議引入樓宇滲漏水爭議必要仲裁制度，以促進雙方溝通為目的，快速有效化解糾紛。

⁶ 法案第十九條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 有關費用方面，法案建議仲裁負擔由行政長官批示訂定，將尤其考慮司法訴訟所需的費用、市民的承擔能力等因素，確保在可承擔及在合理範圍內。

- 法案透過規範仲裁主要程序步驟及期間，確保程序有效率地進行，而具體審理時間要視乎案件複雜性，難以一概而論。另法案已具體規範自仲裁機構收到仲裁申請書至仲裁庭作出仲裁裁決當中程序的期間，以防止出現不合理拖延的情況。

22. 對於必要仲裁程序所規範的各種期間，委員會提出能否加以縮短，使更快捷解決滲漏水問題？

23. 政府代表回應：在平衡程序快捷與各方當事人的權利之下，法案已最大程度縮短仲裁程序中各種期間，目前法案建議的各種期間不適宜再進一步縮短，以保障當事人的權利。

24. 在樓宇滲漏水聯合處理中心協助下大部份滲漏水個案都能得以處理，只有少部分極端情況未能解決，如三無大廈、空置單位（包括無人繼承的單位）和業主拒絕入屋檢查等。對此，委員會關注法案所建議的新制度能否奏效？

25. 政府代表回應：

- 快速解決滲漏水問題的關鍵是鄰里互相合作，無法解決的個案主要原因是住戶不合作、單位無人居住，因此，法案的立法目標是建立更有效、快捷且具針對性的機制以解決上述問題。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 法案除了透過構建專門的仲裁制度解決在現行制度下難以入屋檢查的問題外，有關制度亦加快解決其他滲漏水爭議，透過建立針對性的機制解決目前無法解決的個案。

- 另外，三無大廈問題主要涉及共同部分引致的滲漏水損害賠償責任（如出現滲漏水屬大廈共同部分位置，則不涉及入屋問題；如出現滲漏水的共同部分位於某獨立單位內，則入屋檢查的同意及維修亦可適用本法案的規定），按《民法典》規定屬所有業主的共同責任，而法案規定的仲裁程序亦可處理因大廈共同部分滲漏水所引致的財產損害賠償。

26. 委員會關注當懷疑導致滲漏水單位的住戶不同意入屋檢查，如採用必要仲裁，最快要多少時間可入屋檢查？

27. 提案人回應：按現時法案的規定，如果在申請時交齊文件，證據充分，沒有出現法案規定的延長期限，且在無需進行聽證之下，最快可於一個多月的時間內作出仲裁裁決，但具體仍要視乎案件情況，不能一概而論。

28. 委員會明白法案已透過規範仲裁主要程序步驟及期間，確保程序有效率地進行，但對於受滲漏水影響的苦主，一日也嫌多，委員會希望當局持續跟進將來法律的適用情況，適時進行檢討。

29. 關於法案的適用範圍，委員會關注法案是否排除了採用其他途徑解決滲漏水問題？法案獲通過後居民不能再根據現行法律向法院如輕微民事案件法庭，就滲漏水所造成的財產損害提出賠償請



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

求？

30. 政府代表回應：如屬法案第五條規定的四種爭議情況，必須透過仲裁方式解決，並排除法院的管轄。

31. 委員會提出按現行法例，當事人可透過輕微民事案件法庭就滲漏水所造成的財產損害提出賠償請求，向法庭提交的證據是以維修工程的單據為主且無需聘請律師。以民事訴訟途徑提出賠償請求作比較，必要仲裁能減省多少時間和費用？

32. 政府代表回應：

- 仲裁程序並不強制當事人聘請律師。

- 有關時間方面，法案透過規範仲裁主要程序步驟及期間，確保程序有效率地進行，具體審理時間視乎案件複雜性，難以一概而論，但相信一定會較司法訴訟程序快捷。

- 有關費用方面，法案建議仲裁負擔由行政長官批示訂定，將尤其考慮司法訴訟所需的費用、市民的承擔能力等因素，確保是可承擔及在合理範圍內。

33. 委員會關注導致滲漏水的源頭可能不只一個或不一定是樓上的單位，對於部份由樓宇天台或外牆滲漏引致的情況，法案又是否可以有效解決，尤其是本澳破壞大廈外牆的非法建築物十分常見(如花籠)，法案所建議的必要仲裁如何有助於準確找到責任人，或如何追討多名責任人的情況？



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

34. 政府代表回應：

- 法案適用的滲漏水爭議沒有區分是由共同部分引起還是由私人單位引起，即不論由任何位置引起的滲漏水爭議也可以適用法案。
- 當滲漏水涉及比較複雜的問題時，住戶可尋找專業人士協助查找原因，所有引致滲漏水的業權人（如屬共同部分，全體業主責任；如屬私人單位，該單位業主責任），均承擔相應的維修及損害賠償責任。
- 此外，如滲漏水源頭屬共同部分，根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十五條規定，修補工作由管理機關進行；在無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何分層建築物所有人可主動進行修補；因修補而作出的開支，以共同儲備基金的款項支付或償還；如共同儲備基金沒有足夠的款項，可要求未支付的分層建築物所有人償還有關開支的尚餘欠款。

35. 委員會同樣關注如出現樓宇共同部分的天台或渠管漏水，全體業主成為被申請人時，法案所設置的仲裁程序是否能快捷和有效解決問題？

36. 政府代表回應：共同部分引致的滲漏水，維修及損害賠償責任按《民法典》規定屬所有業主的共同責任，而法案規定的仲裁程序亦可處理因大廈共同部分滲漏水所引致的財產損害賠償。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

37. 關於損害賠償方面，需注意的是，法案所設立的必要仲裁會處理財產損害賠償，但不處理非財產損害賠償（即俗稱的精神損害賠償），當事人如有此需要，須按現行法例規定向法院提出有關請求。
38. 關於第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》，其第四十六條（檢查權及分層建築物所有人許可的取代）是有規定進入獨立單位檢查⁷須徵得有關分層建築物所有人的同意，倘沒有相關同意，可透過司法裁判取代⁸。因此，在沒有入屋同意的情況下，管理機關只能根據上述法律第四十六條的程序向法院提出有關請求。委員會關注涉及分層建築物的入屋檢查滲漏水問題，如需申請取代同意，未來將繼續適用上述法律還是改為適用法案所規定的必要仲裁。
39. 根據提案人的解釋，法案獲通過後，凡涉及樓宇滲漏水問題都適用法案的規定，因此如在分層建築物有入屋檢查滲漏水源頭的需要但有關戶主拒絕的情況下，將適用本法案的必要仲裁程序，而不是根據上述法律第四十六條向法院提出請求，新程序會更簡便和快捷。
40. 法案最初文本第二十二條（修改第 14/2017 號法律）的規定原為

⁷ 需指出的是，《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四十六條第二款所規定的“檢查”旨在查證：“（一）是否有必要進行屬共同利益的工程；（二）供水、燃氣、電力、污水及雨水下水道系統的運作及安全是否符合法律規定。”因此，這裏所規定的檢查不單適用於入屋檢查滲漏水問題，而且適用於上述的其他情況。

⁸ 《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四十六條第四款和第五款分別規定：

“四、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、如未能取得分層建築物所有人就施工日期及時段的同意，且上款所指的裁判無足夠的規定，則可提起司法訴訟以取代該同意。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

了上指的目的，但提案人經進一步研究後，為明確有關適用範圍而刪除該條文，改由在第一條增加了第二款，規定：“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况。”

41. 這一修改使法案的適用範圍更清楚，委員會表示認同。

42. **關於涉及公共安全或公共衛生的滲漏水問題**，法案最初文本第一條第二款規定本法律“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。”法案的理由陳述亦指出：“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。”委員會關注到當局一直有採用上述第 81/99/M 號法令以解決涉及公共衛生的滲漏水問題，但當局有否檢討法令在執行上所遇到的問題？該法令的有關規定完全沒有修改的需要？

43. 政府代表回應：

- 涉及公共衛生的滲漏水問題，現行十一月十五日第 81/99/M 號法令已規定衛生當局可介入處理，過去亦有個案符合有關規定由衛生局運用公權力介入處理。
- 第 81/99/M 號法令規定衛生當局的權力並非僅適用於滲漏水問題，而是適用於所有涉及危及公共衛生的情況，由於適用面廣，

A

an

Cher

u

cs

7

He

h



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

無意透過本法案進行修改，但不影響特區政府日後對第 81/99/M 號法令整體檢討時作考慮。

44. 就第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》⁹對解決涉及公共安全或公共衛生的樓宇滲漏水問題方面，政府代表指出：《都市建築法律制度》第十五條規定，業主對建築物負有保養及維修責任；如建築物有缺乏保養的跡象，土地工務局可通知所有人提交由專業技術員或實體編製的樓宇狀況報告。

- 另外，土地工務局局長亦可依職權命令進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的工程，又或命令對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物進行局部或全部拆卸。

- 如不遵守上述命令，根據該法律第十七條規定，土地工務局可即時施工，有關費用由所有人負責，並可按該法律第四十二條的規定科處行政處罰；同時，根據該法律第二十七條規定，土地工務局局長亦可依法命令中止相關樓宇或獨立單位的水電供應。

- 此外，如果樓宇、樓宇的部分或獨立單位有即時倒塌的危險或危害公共衛生或人身安全，根據該法律第二十八條規定，土地工務局局長可命令勒遷。

關於以仲裁裁決取代入屋檢查的同意的問題

45. 大部分的樓宇滲漏水個案經過樓宇滲漏水聯合處理中心協調及各方溝通後都能得到有效處理，但仍有部分個案未能解決的主要原

⁹ 該制度於 2022 年 8 月才開始生效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

因是住戶拒絕合作或單位無人居住，專業人員無法入屋檢查。針對入屋難的問題，法案在最初文本第三條和第五條第一款（一）項建議，如未能取得住戶的同意，可透過仲裁裁決取代該同意，從而可入屋檢查滲漏水源頭。委員會關注到確實有滲漏水個案需要透過入屋處理，同時也涉及私人生活隱私權的保障問題，就法案如何在兩者間作出平衡，委員會與政府代表進行了深入的討論。

46. 需指出，因《基本法》第三十一條對住所有特別的保護，規定“澳門居民的住宅和其他房屋不受侵犯。禁止任意或非法搜查、侵入居民的住宅和其他房屋”。基於此，《刑事訴訟法典》第一百五十九條至第一百六十二條，對住所搜索都有明確的程序性規定。雖然法案最初文本第三條第五款有規定“進行本條所指的檢查，須遵守必要及適度原則”，但這是否足夠，為更好保障居民的基本權利，委員會關注提案人會否考慮充實有關內容，例如入屋檢查時需有一獨立第三方在場監察並製作筆錄，尤其是對於空置單位的入屋檢查；仲裁裁決需指定誰人可入屋檢查？倘涉及維修工程，需指定維修實體和維修的期間等？

47. 政府代表回應：

- 法律十分注重保護私人住所，但特定情況下法律也可以作出限制。現時已有相關法例，例如第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》已有入屋的取代同意的規定，可以要求法院取代業主的同意，這是業主個人利益與大廈所有業主共同利益之間的平衡，法案以此為基礎建立解決滲漏水爭議的必要仲裁制度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 法案第三條¹⁰是規定入屋檢查的同意，以及同意的取代。該規定並不排除一般民法規則的適用，尤其是可能因檢查而衍生的損害賠償責任問題，亦不妨礙被入屋檢查的住戶可自行採取措施保障其權利。考慮到立法者應最少介入民事關係，因此無意在法案中加入獨立第三方的規定。

- 另外，仲裁庭可以視乎個案情況，在裁決中就入屋檢查的情況或維修施工的情況作出規定，尤其包括施工期間，這些將由仲裁庭決定，法案沒有作出限制。

48. 經與委員會的討論後，一方面為進一步明確依法處理滲漏水個案所應遵循的規範，避免不合理的拖延；另一方面希望在保護私人住所方面取得平衡，提案人主要在第七條(仲裁申請)第一款(四)項和第十二條(仲裁裁決)增加內容，分別規定：i) 第七條第一款(四)項：“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”；ii) 第十二條第六款：“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”。委員會對此增加表示認同。

49. 最後，還值得強調的是，為更好保障私人生活隱私權，取代入屋進行滲漏水檢查的同意的申請，所要求的證據是嚴謹和科學的，

¹⁰ 法案最初文本。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法案最後文本明確了有關證據必須是第三章所指的滲漏水檢測報告，該報告不單須載明第二十條所規定的法定內容，而且須由第二十一條所規定的合資格實體簽發。沒有這一滲漏水檢測報告而提出取代入屋的同意者，有關申請會被仲裁庭拒絕。

50. 此外，即使在第四條所規定的法定協商階段，如屬取代入屋進行滲漏水檢查的同意的情況，法案同樣要求必須具備上指的滲漏水檢測報告。關於滲漏水檢測報告，下面有詳細的分析。

51. 事實上樓宇滲漏水的成因及源頭十分複雜，有些情況非單一原因造成，法案所設置的必要仲裁制度亦未必能完全解決所有的問題，但委員會認同提案人為解決問題所踏出的第一步，希望當局日後密切跟進法律的適用情況。

滲漏水檢測報告

52. 法案最初文本第三條第三款規定：“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。”委員會關注如何證明進入他人樓宇或獨立單位進行檢查的“必要性”。

53. 政府代表回應：首先可透過法案最初文本第十九條規定的滲漏水檢測報告作為證明必要性的證據，該檢測報告會指出不排除滲漏水源自某樓宇或獨立單位，有需要進入該樓宇或獨立單位進行檢查。另外，也可以透過其他證據方式，例如樓宇的圖則、渠網圖等等，證明有需要進入樓宇或獨立單位進行檢查。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

54. 在一般性審議法案的全體會議上行政法務司司長曾指出滲漏水檢測報告可載有：“不排除樓上單位引致漏水”。委員會就這種報告必須載明的內容表示關注和如何避免有關報告被濫用。

55. 政府代表回應：

- 如前所述，在檢測過程對特定位置是否滲漏水源頭存有懷疑而需要進入特定單位，在單位戶主拒絕的情況下，檢測報告自然無法針對該單位進行滲漏水檢查；在這種情況下，技術員應結合整個檢測環境，並儘可能運用各種適合的檢測方法（例如排除法），當綜合檢測手段後分析認為不排除某一單位有可能是引致滲漏水源頭，則報告可以此作為結論，並指出有需要進入某一單位作進一步檢測，如此，報告便可以作為主張具必要性進入該單位檢測的證據。

- 法案最初文本建議已註冊的“土木工程專業範疇”私營部門技術員、自然人商業企業主和公司可以簽發法案所指的檢測報告，簽署報告的技術員負有職業責任確保該報告真實正確，如屬虛假有相應機制追究，包括民事以至刑事責任方面。

56. 委員會還關注到，對於部份複雜的滲漏水問題，並非進入一個單位就可以解決或查清源頭，為證明必要性的存在，有可能需要進入多個單位和多份檢測報告佐證。對此，除不能預期要耗費的時間外，報告的費用可能非一般市民所能承擔。

57. 政府代表回應：

A
Ca
up
Cle
for
m
CS
H
Ma
/



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 部分滲漏水問題可能較為複雜，因此，鼓勵住戶尋找專業人士協助查找原因，住戶可以透過專業人士或法案建議已註冊的“土木工程專業範疇”私營部門技術員、自然人商業企業主和公司，協助查找滲漏水原因。
- 要準確判斷源頭，除需要運用合適的檢測工具，還需要有綜合認識樓宇結構的能力，包括樓宇建築結構、供排水佈局，結合自身專業知識作出綜合分析判斷。
- 整個檢測過程的目的是查找滲漏水源頭位置，因此檢測自然需要對不同位置進行檢查，個別單位不合作也不必然對整個檢測過程造成影響，因為檢測也可以透過排除法，以最大可能找到潛在的源頭位置，對於同一事件的整個檢測過程應反映在同一份檢測報告中，並非就每個單位制作一份獨立報告。
- 另外，因查找滲漏水源頭而支付的檢測費用，受害住戶亦可以透過必要仲裁向責任方追討所有因滲漏水而生的財產損害賠償。

58. 就有關的檢測報告，委員會關注提案人會否考慮提供範本？

59. 提案人回應：法案最初文本第十九條第二款已規定檢測報告需要列明的內容，事實上，不同的個案在檢測過程上可能有不同的方法、分析過程和結論，而作為註冊專業技術員，有能力亦有責任根據法例規定，憑藉其專業知識和經驗，對其所負責的檢測報告如實反映各項事實及分析結論。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

60. 提案人亦補充，為使有關規定具可操作性，在草擬該條文前有與業界溝通，當中已經吸納他們的意見。法案獲通過後還會與仲裁機構及業界繼續保持溝通，有助於法律的適用。
61. 由於法案第二十一條增加了第三款，規定“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，亦視為屬本章規定所指的滲漏水檢測報告”，所以有關報告可由第二十一條第一款又或第三款的實體簽發。

協商解決爭議

62. 關於協商，委員會與提案人進行了深入的討論，提案人在最後文本就協商的規定提出新建議。
63. 法案最初文本第四條規定：“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”。
64. 委員會關注這條所規定的協商是不是啟動必要仲裁的先決條件？是由雙方當事人直接協商？還是在必要仲裁過程中，由仲裁員為雙方進行的協商，以達成和解？
65. 就最初文本的規定，政府代表回應：為維護和睦的鄰里關係，法案鼓勵當事人透過協商解決爭議，但協商並非啟動必要仲裁的先決條件。可以是雙方當事人自行協商，也可以是仲裁過程中雙方達成和解，法案對此沒有限制。另外，補充適用第 19/2019 號法律《仲裁法》第五十五條的規定，除非雙方當事人以書面方式授予



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

仲裁庭調停權，否則仲裁庭將僅負責審查仲裁申請。

66. 委員會提出會否有公共或私人實體作為獨立第三方提供協商服務？在協商階段樓宇滲漏水聯合處理中心能否提供協助？

67. 就最初文本的規定，政府代表指出：實務上，協商可以是雙方當事人自行協商，也可以有社團、管理機關或管理公司從中參與協調。而如何協商、以何種方式協商、誰參與協商等應由雙方當事人決定，法案無意作進一步規範。

68. 此外，委員會關注為何法案不引入調解？

69. 政府代表解釋：根據第 19/2019 號法律《仲裁法》，仲裁具審判性質，仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力，法案以仲裁作為解決爭議的方式更為合適，因為調解的啟動取決於雙方同意，調解在性質上不適合此類爭議的解決方法。

70. 委員會同樣關注分層建築物所有人可成為必要仲裁的申請人和被申請人，當局未來有何支援措施，尤其是在協商的階段？

71. 政府代表解釋：

- 在仲裁程序中，如當事人經濟能力不足，可適用第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》獲得司法援助。

- 另外，特區政府不同部門一直透過各種渠道，向樓宇業權人宣傳維護自身樓宇安全應負的責任，做好樓宇管理及維修工作，以



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

確保樓宇保持良好的使用狀態。

- 至於協商方面，如上述第 67 點的回應，法案無意作進一步規範。

72. 經與委員會充分交換意見後，提案人提出新建議，將第四條所規定的協商修改為啟動必要仲裁前的先決程序，避免必要仲裁被濫用。

73. 最後文本第四條規定增加了三款，規定：

“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况，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。”

74. 事實上，絕大部分的樓宇滲漏水個案經過滲漏水聯合處理中心的協調及各方溝通後已得到有效處理¹¹，當出現滲漏水問題，當事人可藉溝通和採用任何認為可行的方法予以解決，期間，也可以有社團、管理機關或管理公司從中參與協調；對此，法案第四條並沒有作出任何限制。

¹¹ 根據法案理由陳述第三段。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

75. 法案的主要立法目的是設置更有效，快捷且具針對性的機制，以解決因住戶不合作或單位無人居住而難以入屋檢查滲漏水源頭的問題，所以並不是凡滲漏水問題都一概立即採用必要仲裁。為推動住戶在可行的情況下先透過協商解決爭議，也避免必要仲裁被濫用，提案人修改第四條的規定，建議法定協商程序。申請人提出必要仲裁前必須先完成第四條所規定的程序；在提出仲裁申請時，申請人須向仲裁庭證明已經嘗試協商和指出未能達成協議的原因，否則，可被仲裁庭拒絕必要仲裁的申請。基於此，第四條所規定的協商並不妨礙戶主在前期階段自行溝通和協商解決。
76. 委員會明白到是次立法原意不是希望樓宇滲漏水問題全由必要仲裁解決，該制度主要是針對入屋難的問題提供新方法。委員會認同樓宇滲漏水問題理應最適宜在鄰里間以對話溝通予以解決，而保養和維修樓宇是每一戶主的責任，故必要仲裁不是解決滲漏水問題的唯一選擇，因為在仲裁和倘有的執行程序期間，當事人仍需付出精神，時間和金錢。
77. 提案人強調，當局會繼續鼓勵和宣傳鄰里間應以溝通對話共同解決樓宇滲漏水問題，樓宇滲漏水聯合處理中心將會繼續保留，以發揮協調功能，為業主提供一站式服務。
78. **關於樓宇滲漏水聯合處理中心**，委員會關注中心運作已多年，但仍未有法規作出專門規範，且法案也沒有就中心作出規範？請提案人解釋其原因。
79. 提案人回應：樓宇滲漏水聯合處理中心是一跨部門協調機制，中

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' at the top, followed by 'm', 'Ch', 'fr', 'u', 'CS', 'M', 'Ma', and a large '4' at the bottom.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

心並非一組織架構，參與部門按自身職能參與中心工作，並由房屋局擔當協調統籌角色。政府認為無需要另訂專門法規規範跨部門協調機制的運作，又或在法案中確認該機制或作出其他特別規範。

80. 委員會希望樓宇滲漏水聯合處理中心繼續積極發揮其協調角色，協助鄰里間優先以溝通對話解決滲漏水問題。

IV - 細則性審議

第一章 一般規定

第一條 標的及適用範圍

81. 關於第一款，最後文本簡化有關規定，刪除了“分層建築物的共同部分或獨立單位”的題述。
82. 第二款是新增的，以明確樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度“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”。
83. 關於第三款和第四款，由於最初文本第二款所規定的兩類事宜屬不同性質，因此將其分拆，第三款是原第二款第一部分，第四款是原第二款第二部分和增加了“有關賦予衛生當局權力的法例”的題述。

第二條 定義



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

84. 本條沒有任何修改，但值得指出的是，本條規定：“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”；根據該法第二條（四）項，“樓宇”是“指有獨立通道、頂蓋、並以地甚至頂蓋的外牆或樓宇間的分隔牆劃定範圍，供人使用或作其他用途的永久性建築物”。

第三條 滲漏水檢查及維修（原標題：滲漏水檢查）

85. 經聽取委員會的意見後，提案人在本條增加了進行防止滲漏水的維修工程的内容，因為取代入屋的同意不但在調查滲漏水源頭，而且在進行防止滲漏水的維修工程也有需要。

86. 最後文本完善了第二款的行文。

87. 第三款刪除了最後的部分¹²，因有關内容在第七條（申請仲裁）第二款已有規定。

88. 第四款是原第五款，行文有修改使其與第五條第一款（四）項第一部分的規定相銜接。

89. 第五款是原第四款，簡化了行文，如入屋檢查後發現其與滲漏水無關，但檢查使相關戶主受到財產損害，則該戶主有權就此損害獲取賠償。

第二章 必要仲裁

第四條 協商解決爭議

¹² 原第三條第三款最後部分規定：“並尤其可透過第三章所指的滲漏水檢測報告作出證明”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

90. 關於第一款，因應協商的強制性，最後文本將“應”字改為“須”。

91. 本條第二至第四款是新增的，旨在將協商成為申請必要仲裁的先決條件，規定：

“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况，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

92. 第一款（一）項和（三）項有完善行文的修改¹³。

93. 關於第一款（二）項，經聽取委員會的意見，提案人考慮到在進行防止滲漏水的維修工程的爭議中，有可能出現進入有關樓宇或獨立單位的困難，因此適宜在本項增加“倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意”的內容。

94. 第一款（四）項有修改，使其與第三條第四款和第五款的規定相銜接。

¹³ （三）項的修改只在中文版。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

95. 委員會關注本條第二款的規定，經聽取提案人的解釋後，委員會明白到有關規定的設置有助於優先和更快速解決入屋難的問題。

“取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意”的請求之所以規定只能獨立提出，不能與第一款其餘各項一併提出的主要原因包括：i) 入屋難和因此未能查明滲漏水源頭是最難和最急需解決的問題，因此應當予以優先處理；ii) 倘若未能入屋認定該單位是否導致滲漏水前，針對該單位戶主提出維修工程或損害賠償是不可能的；iii) 至於取代入屋同意的申請所需提出的證據方面，法案已有具體規定，即第三章所規定的滲漏水檢測報告，有關報告既嚴謹又科學，有助於減省仲裁庭審查證據的時間。

96. 關於第三款，是新增的。在民法領域，損害賠償包括財產損害賠償和非財產損害賠償（俗稱的精神損害賠償），由於第一款所指的是不包括非財產損害賠償，第三款增加的原因是要明確本條的規定不妨礙當事人如有需要，可根據民法的一般規定，向法院提出非財產損害賠償的請求。

第六條 仲裁庭的組成及任命

97. 第 19/2019 號法律《仲裁法》第二十一條第二款規定：“除非當事人另有約定，仲裁庭由三名仲裁員組成”。但法案採用了由獨任仲裁員組成仲裁庭的模式，委員會對此表示關注，尤其是樓宇滲漏水問題屬跨專業的事項（包括工程和法律等專業）。

98. 政府代表回應：

- 為使仲裁程序更快捷及減少費用，法案建議採用由獨任仲裁員



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

組成仲裁庭的模式處理申請個案。

- 另一方面，雖然樓宇滲漏水問題涉及不同專業，但考慮到本制度涉及的爭議較為單一，仲裁庭可根據當事人提出及調查所得的證據作出裁決，法案亦同時規範了滲漏水檢測報告的內容及合資格發出報告的實體，進一步為仲裁庭提供科學證據，如仲裁庭認為有需要，可聽取撰寫報告的專業技術員的意見，相信有關措施已可令獨任仲裁員公平合理審理爭議。

99. 在必要仲裁制度下，仲裁員的權利和義務有助於確立其公信力，但法案沒有明確規定，因此委員會請提案人對此作出說明。

100. 政府代表表示：補充適用本法案的第 19/2019 號法律《仲裁法》規定了仲裁員的地位，包括其權利及義務（如第五條（四）項及（七）項、第二十二條第一款、第二十七條至第三十條、第三十三條、第三十五條及第四十七條）；而對於仲裁員的職業道德及操守方面，亦規範於仲裁機構自身通過的職業道德守則中，故法案無須重覆規定。

101. 委員會還提出如何確保仲裁員的專業素質？對於負責處理必要仲裁的仲裁員，當局有否清單？當事人能否自行選定仲裁員？

102. 政府代表回應：

- 仲裁員的要件補充適用第 19/2019 號法律《仲裁法》的規定（如《仲裁法》第二十二條第一款、第三款及第四款），包括被指定的仲裁機構自身的組成規章，法案無意就有關事宜作特別規定。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 澳門世界貿易中心仲裁中心亦有在其公開網頁上登載相關的仲裁員名單。

- 另外，法案第六條規定“仲裁庭由獨任仲裁員組成，並由仲裁機構作出任命。”，由於法案建議設立的是必要仲裁制度，故根據法案的規定由仲裁機構任命仲裁員，當事人不能自行選定。

103. 在行文上，本條沒有任何修改。

第七條 申請仲裁

104. 關於第一款（四）項，有新增的內容，其原因是為配合第十二條第六款的規定。該項規定：“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”。

105. 第一款（五）項是新增的，以配合第四條所規定的必要協商，規定：“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”，倘申請人沒有完成第四條的程序而提出仲裁申請，有關申請會被拒絕。

106. 第二款有修改，旨在強調如提出第五條第一款（一）項的請求，必須具備第三章所指的滲漏水檢測報告。

107. 第七條第三款有修改，旨在明確如屬第五條第一款（二）項所指的請求，證據可以是第三章的報告或其他證據。此外，第三款刪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

除了“應指出建議進行的工程方案”，原因是有關內容在第一款（四）項新增的部分已有規定。

第八條 拒絕申請

108. 這條是新增的，提案人表示是聽取了仲裁機構的意見而引入的。

第九條 仲裁程序的通知（原標題：通知）

109. 本條是最初文本的第八條，由於最後文本增加了第八條（拒絕申請），故由本條開始，條文編碼順延。另外，本條標題有修改，避免與其他性質的通知混淆。

110. 有議員引述居民意見指出，樓宇滲漏水聯合處理中心現時處理部份個案時，只是單純地在住戶門外貼上通知，不能解決滲漏水問題。委員會請提案人解釋第九條的規定是否已解決上述問題。

111. 政府代表回應：

- 法案第九條明確了仲裁機構須作出通知的期間及方式，相較《民事訴訟法典》中的規定更為簡易和快捷。
- 法案規定開展仲裁程序時以其收件回執的掛號信通知被申請人，倘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。
- 一旦作出公示通知，則視已通知被申請人，仲裁程序將繼續進行。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 此規定是確保當事人權利與程序快捷之間的平衡，原則上需透過書面通知，但如果出現無法進行書面通知的情況，則作出公示通知，現時行政程序和民事訴訟程序中亦有類似作出公示通知的規定。

112. 在行文上，第一款因應第八條的增加而有所修改；第四款刪除“分層建築物”的表述，以簡化行文；第四款葡文版有完善行文的修改。

第十條 回覆

113. 有完善行文的修改。

第十一條 續後步驟

114. 中文版有完善行文的修改。

第十二條 仲裁裁決

115. 本條主要有兩部分的增加，第一部分是增加第一款，第二款和第三款（三）項；第二部分是增加第六款。

116. 關於第一部分，第一款、第二款和第三款（三）項的增加旨在明確在仲裁過程中直至仲裁裁決作出前，雙方當事人可就全部或部分爭議達成協議，且仲裁裁決須認可有關協議，以鼓勵當事人以溝通協商解決問題。分別規定：

“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。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

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）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。”

117. 委員會關注當局會否推出鼓勵措施，如針對仲裁負擔方面，以促進雙方達成協議？

118. 政府代表表示會在訂定仲裁負擔時作考慮。

119. 對於第二款的規定，倘若雙方達成協議，該規定不妨礙申請人向仲裁庭作出有關通知和為此提供所需的資料。

120. 關於第二部分是新的第六款，法案最後文本規定當仲裁申請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（第五條第一款（一）項及（二）項），申請人須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。仲裁庭經審查有關申請後，須在裁決中“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”。

121. 第六款的增加明確入屋的程序，對私人住所提供更好的保障。

122. 需指出的是，當仲裁庭作出取代入屋同意的裁決轉為確定後，如被申請人始終不履行有關裁決，又或涉及空置單位無人履行裁決



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

時，申請人可向法院提出執行仲裁裁決的請求，已確定的仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力¹⁴。

123. 考慮到法案最後文本第五條第一款各項爭議的申請所要求的證據，第四款（一）項和（二）項的規定經重新梳理。

124. 對於第五款的規定，委員會關注其目的。

125. 提案人解釋：第五款的規定，是指當仲裁庭作出的判斷與檢測報告不相同，例如檢測報告認為有可能源自某單位，但仲裁庭經過聽證及審查其他證據文件後，判定是源自公共渠管或外牆公共部分，這種情況下，裁決需要就有關判斷說明理由。在說明仲裁裁決的理由義務方面，“相關規定可進一步確保當仲裁庭在作出不同於文件證明的事實時，需要在裁決中作出相關說明”。

126. 第五款都有完善行文的修改。

第十三條 適用法例

127. 標題略有修改以及葡文行文有完善行文的修改。

第十四條 對仲裁裁決的上訴

128. 當懷疑導致滲漏水單位的住戶不同意入屋檢查，當事人經必要仲裁後取得有關的仲裁裁決，然而裁決被提起上訴，在此情況下要

¹⁴ 第十九條第一款的規定；此外，同條第二款規定：“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”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

多少時間和金錢才可實現入屋檢查？

129. 政府代表回應：

- 根據法案規定，針對仲裁裁決可向中級法院提起上訴，上訴具緊急性質，較任何非緊急的司法工作優先進行，故訴訟程序比較其他類型的上訴案件會更快速完成。
- 上訴費用方面，按一般民事訴訟規則，以利益值計算，並由敗訴方負責，如利益值為澳門元 1 萬元，則司法費用為澳門元 500 元及委託律師費用，如當事人經濟能力不足，可適用第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》獲得司法援助。

130. 第十四條第一款的上訴規定與《消費者權益保護法》第八十一條第一款的規定基本相同，當時審議該法案的委員會就中級法院在必要仲裁的上訴管轄權有過深入的討論，詳情可參閱第一常設委員會第 4/VI/2021 號意見書中文版第 183 頁至 185 頁。委員會希望提案人在將來倘有的檢討《司法組織綱要法》和相關法例的工作上關注有關問題，研究是否需要修法。

131. 政府代表回應：

- 正如當時提案人的說明，由於第 9/1999 號法律《司法組織綱要法》第三十六條（十七）項已規定中級法院行使法律賦予的其他管轄權，該項的目的正是為了當擬賦予中級法院一項新的管轄權時，無須對《司法組織綱要法》進行修改。
- 將來倘有檢討《司法組織綱要法》和相關法例時，將進一步研



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

究是否需要明確規定中級法院在必要仲裁方面的上訴管轄權，但目前暫未計劃僅針對此原因修改《司法組織綱要法》。

132. 本條第一款的行文有修改，旨在與其他法律關於相同的規定作統一行文的處理；在葡文文本有完善行文的修改。

第十五條 無行為能力人、不確定人及失蹤人的代理

133. 在葡文文本有完善行文的修改。

第十六條 仲裁負擔

134. 關於仲裁負擔，委員會關注行政長官以批示訂定的有關金額將會是多少？仲裁程序的負擔是否會高於法院的訴訟費用？是一般市民可接受的合理費用？

135. 政府代表回應：法案規定仲裁負擔，包括仲裁員的服務費、程序的行政負擔及調查證據的費用等將由行政長官批示訂定，在訂定費用時尤其考慮同類司法訴訟所需的費用、市民的承擔能力等因素，確保不超過合理範圍。

136. 第一款和第四款略有修改，以完善行文。

第十七條 仲裁機構

137. 第 19/2019 號法律《仲裁法》第二條（三）項對“仲裁機構”定義為：“是指按照內部規章，持續對仲裁協議當事人提交的爭議進行仲裁的一般或專門性質的公共或私人實體”（橫綫是後加的）。由於必要仲裁當事人之間並沒有上述仲裁協議，所以本條第



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

一款所指的“仲裁機構”理應不適用上指的規定。因此，委員會提出就適用本法案而言，“仲裁機構”一詞是什麼意思？

138. 政府代表表示：就本法案而言，仲裁機構是由行政長官按照法案第十七條第一款指定的機構。

139. 委員會也關注指定仲裁機構的標準和預計會指定仲裁機構的數量。

140. 政府代表表示：將考慮在現有的仲裁機構中選定一間作為處理滲漏水爭議仲裁的機構，待法案通過後會落實。

141. 法案最初文本第十六條第二款提到“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”。委員會關注該規章具體規定的內容，以及提出該規章如何與第19/2019號法律《仲裁法》所指的仲裁機構的內部規章銜接？尤其是與第36/2019號行政法規第二條第三款（三）項所指的仲裁程序規章的銜接？法務局如何介入該規章的制定？

142. 政府代表回應：

- 為保障雙方當事人在必要仲裁上的權利，仲裁機構須為進行必要仲裁程序訂定專門的程序規則，並為此聽取法務局的意見，法務局會對有關內容是否符合法案規定的程序要求發表意見。
- 由於將考慮在現有的仲裁機構中選定負責執行與滲漏水相關的必要仲裁程序的機構，故有關仲裁機構可能存在兩套規章，一是



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

適用於自願仲裁的程序規章，另一是專門適用於解決滲漏水爭議的必要仲裁的程序規章，兩者各自適用於不同的仲裁情況。

143. 委員會希望政府代表提供仲裁員任命及培訓事宜的資料。

144. 政府代表回應：

- 按照法案第十七條第一款規定，將由行政長官批示指定的仲裁機構負責滲漏水的必要仲裁程序。對於仲裁員的要件，適用第19/2019號法律《仲裁法》的規定，以及仲裁機構對列入相關仲裁員名單的具體要求，法案沒有就有關事宜作特別規定。

- 關於仲裁員的培訓方面，仲裁機構可對自身名單上的仲裁員訂定培訓的要求。另一方面，仲裁員在審理滲漏水案件時，如有疑問，並不妨礙其依職權聽取專家的意見。

145. 第二款的行文有修改，旨在與其他法律關於相同的規定作統一行文的處理。

第十八條 司法援助

146. 法案第十八條規定《司法援助的一般制度》的規定，經作出必要配合後，適用於法案的必要仲裁程序。然而，根據《司法援助的一般制度》第七條的規定，司法援助的批給對象不適用於分層建築物所有人或分層建築物所有人大會，因此僅以第十八條的行文作規定是否足以讓司法援助適用於上述實體？委員會請提案人加以解釋。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A8', 'An', 'Ch', 'ju', 'u', 'cs', '17', 'Ma', and 'h'.

147. 政府代表回應：

- 根據第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》的規定，司法援助的批給對象為經濟能力不足的澳門居民和住所設於澳門的非具營利目的之法人，由於分層建築物所有人大會及其管理機關不具備法人資格，因而不能獲批給司法援助。
- 就分層建築物所有人大會及其管理機關是否應納入司法援助的適用範圍，宜留待整體修改《司法援助的一般制度》時作探討。

148. 此外，委員會關注當獲批司法援助後有哪些仲裁費用可以獲免除。

149. 政府代表回應：

- 法案第十六條規定，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。
- 經作出必要配合後，按照第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》第三條規定，司法援助包括豁免支付預付金及豁免支付仲裁負擔。
- 由於在仲裁程序中並不強制當事人聘請律師，故司法援助不包括委任代理人和支付代理費用，但如果他方當事人已委託律師代理，司法援助亦包括委任代理人和支付代理費用。

150. 在行文上，本條沒有任何修改。

第十九條 執行效力



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

151. 最初文本第十八條規定“已確定的仲裁裁決具有等同於初級法院判決的執行效力”，委員會關注在取得“已確定的仲裁裁決”作為入屋檢查的憑證後，涉事單位的業主仍然不配合，當事人如何展開仲裁裁決的執行程序以及所需的時間和費用。

152. 政府代表回應：

- 法案最初文本第十八條規定“已確定的仲裁裁決其有等同於初級法院判決的執行效力。”因此，當事人可根據《民事訴訟法典》的一般規定申請強制執行；按照《民事訴訟法典》第六百七十七條及第三百七十四條第二款的規定，如以仲裁裁決作為依據的執行之訴，以簡易形式進行。

- 至於有關執行程序和費用，適用《民事訴訟法典》及十月二十五日第 63/99/M 號法令核准的《法院訴訟費用制度》的規定。

153. 委員會關注如上指的涉事單位業主，即被執行人不遵守執行命令，會被控觸犯違令罪？

154. 政府代表回應：

- 如不遵守仲裁裁決，當事人可根據《民事訴訟法典》的規定，以仲裁裁決作為依據提起執行之訴。

- 單純不遵守仲裁裁決不會構成違令罪，但不妨礙在實際執行仲裁裁決過程中，如被執行人作出違法行為而可能構成其他刑事犯罪（如傷害他人身體），對此將適用一般刑法的規定處理。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

155. 提案人在最後文本第十九條增加第二款以明確有關執行的內容，該款規定：“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。”¹⁵

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

156. 第一款有修改，以明確報告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。
157. 第二款（三）項有修改，以配合第三條增加了維修工程的內容。
158. 委員會關注第二款（五）項所規定的“其他對檢測屬重要的事宜”。
159. 政府代表回應：第二款（五）項是作為“兜底條款”，倘技術員認為除該款上述四項所指的資料外，仍有認為重要的其他事宜，則亦可在申請中載明有關情節。例如：樓宇某部分改建對檢測分析及結論具有的重要性影響。

¹⁵ 《民事訴訟法典》第七百二十五條（實際交付）

“一、（…）

二、遇有門戶關閉或遭任何抵抗之情況，則司法人員要求警察部隊協助；如有需要，則破開該等門戶，並就所發生之事製作筆錄。

三、如查封應於有人居住之房屋或在該房屋之任一封閉附屬部分進行，則僅得於上午七時至晚上九時為之；司法人員應將命令查封之批示副本交予事實支配進行查封之地方之人，而其得於查封時在場，亦得由其信賴之人陪同或代替其在場，而該人必須為不會造成任何延誤下到場者。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二十一條 合資格實體

160. 委員會關注本澳是否有足夠數量符合最初文本第二十條規定的合資格實體，以滿足需求，尤其是適時編製滲漏水檢測報告？

161. 政府代表回應：至 2022 年 12 月，有效註冊的“土木工程專業範疇”技術員、自然人商業企業主和公司有 602 個。從樓宇滲漏水聯合處理中心現時仍在跟進個案 645 宗（至 2023 年 1 月）來看，能滿足市場需求。

162. 此外，委員會同樣關注就檢測人員的資格上，會否容許完成滲漏水檢測相關課程的學員編制報告？正如當局在網站上有提供該等學員的清單，卻不容許其發出報告？

163. 政府代表回應：

- 樓宇滲漏水檢測的人員要準確判斷源頭，需要有綜合認識樓宇結構的能力，結合自身專業知識作出綜合分析判斷。
- 建議土木工程專業範疇的原因，是土木工程師相對而言可以掌握較全面的樓宇知識，包括樓宇建築結構、供排水佈局，能確保有足夠的知識查找和判斷滲漏水源頭及成因；另一方面亦有能力結合理論支持、事實分析、對工程及法律規範的認識，以理論和實踐結合作出結論並形成報告。
- 需要考慮有關專業檢測報告在必要仲裁中的效力，由其有專業知識的人員簽署及制作，對證據的質量、嚴謹程度有保障。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 同時，註冊技術員簽署的報告，其有職業責任確保該報告真實正確，如屬虛假有相應機制追究，包括民事以至刑事責任方面。

- 法案並不妨礙一般的檢查由具知識及經驗的技工進行，情況就如升降機設備維修保養的檢驗合格聲明書由技術員簽署，但不妨礙過程中有專業技工參與和協助。

164. 委員會還關注當局是否具備提供滲漏水檢測機構的資料，包括人員、機構數量及費用等）供市民知悉？

165. 政府代表回應：

- 政府對公開合資格的滲漏水檢測機構和技術員的名單持開放態度，會持續與業界溝通，並作整體考慮。

- 有關費用方面，檢測費用難以一概而論，據了解市場會視乎檢測的複雜程度、所用檢測儀器的類型、工程師經驗、技工參與等因素訂定收費，因此未必能簡單公佈費用資料，會持續與業界溝通，並作整體考慮。

166. 委員會還提出考慮到參與檢測的技術員是否具備處理滲漏水的經驗，提案人會否研究設立必要的培訓課程？而負責檢測和發出報告的人士是否需要購買保險？

167. 政府代表回應：法案建議已註冊的“土木工程專業範疇”私營部門技術員、自然人商業企業主和公司可以簽發法案所指的檢測報



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

告，不考慮再規定額外完成特定的培訓課程，也無意為此訂定購買特定保險的要求。

168. 法案最後文本對原第一款作修改，將其內容分成兩項，分別規定：

“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。”

169. 提案人解釋：

- 由於按照第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》的規定，自然人商業企業主或公司的註冊沒有如技術員般區分專業範疇，故此相應調整並清晰第一款行文。

- 另外，按照第二十條第二款（四）項的規定，簽署滲漏水檢測報告者，必須在報告中指出其已按第 1/2015 號法律的規定註冊的資料，因此，第二十一條第一款（二）項所指的自然人商業企業主或公司仍須是已按第 1/2015 號法律註冊者。

- 新增第三款，增加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，如符合法案規定，亦可視為屬第三章所指的滲漏水檢測報告，而由於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—澳門土木工程實驗室，以及其工作人員均不屬第 1/2015 號法律可進行註冊的實體，故有需要規定該實驗室所簽發的報告只須包括第二十條

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a checkmark at the bottom.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二款（一）項至（三）項規定的資料，無須載有第二十條第二款（四）項關於指出註冊的資料。

170. 本條的規定是希望讓居民因應自身需要作出選擇，尤其解決輪候較長時間才能安排進行檢測的問題，而新增的第三款，使現在由土地工務局¹⁶委托澳門土木工程實驗室發出的報告，只要載明第二十條第二款（一）項至（三）項規定的內容，亦視為屬第三章所指的滲漏水檢測報告，讓有需要的居民仍可以尋求政府委託的實體進行檢測，委員會對此表示認同。

第四章 最後規定

第二十二條 個人資料的處理

171. 本條略有修改。

最初文本第二十二條 修改第 14/2017 號法律

172. 最初文本第二十二條已刪除，原因是有關內容改由第一條第二款規定。

第二十三條 補充法律

173. 最初文本第二十三條規定：“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。二、第 19/2019 號法律《仲裁法》的規定，經作出

¹⁶ 根據土地工務局提供資料，現時澳門土木工程實驗室就滲漏水檢測服務投入共 4 隊檢測隊（每隊 3 人），每隊檢測隊人員包括一名檢驗員/工程師（大學理科學畢業/土木工程系畢業）及兩名技術人員，每個個案現場檢測時間一般為 1.5~2 小時。

每隊檢測隊每日檢測數目為 2 個個案，假設一個月有 22 個工作日，即每隊檢測隊每月共檢測 44 個個案。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

必要配合後，適用於本法律關於仲裁未作規定的事宜。”

174. 委員會關注的是，法案規定在法律關於仲裁未有規定的事宜，補充適用訂定自願仲裁法律制度的第 19/2019 號法律，而“自願仲裁”與“必要仲裁”是有所不同的。

175. “自願仲裁”源於合同以及以當事人使用這種解決爭議方式的意願為基礎¹⁷。在這種情況下，當事人在訂立仲裁協議時決定將現存的或日後可能會發生的爭議交由仲裁解決¹⁸。一般而言，在仲裁協議中，當事人尤其會訂定爭議標的並將之交由仲裁解決，並就程序、仲裁員的選擇、適用於協議的法律、仲裁地點的選擇以及仲裁裁決的可上訴性等方面作出規定。第 19/2019 號法律除了第二章專門規範仲裁協議外，亦有很多提及仲裁協議的條文分散於該法律內¹⁹。

176. 而“必要仲裁”則是基於一項立法行為產生的，它規定當事人有義務將特定事項的爭議交由仲裁員解決，在這種情況下，與“自願仲裁”不同，並不存在仲裁協議。因此，“必要仲裁”是指當事人因法律規定而訴諸的仲裁，而原則上，當事人無訂定該仲裁的形態和程序步驟之自由²⁰。

¹⁷ 參見 Mariana França Gouveia, *Curso de Resolução Alternativa de Litígios* (替代性爭議解決課程), Almedina 出版社, 2011 年, 第 91-92 頁。

¹⁸ 澳門特別行政區立法會第一常設委員會第 5/VI/2019 號意見書, 事由為: 細則性審議《仲裁法》法案 (卷宗編號 11/2018/VI), 第 24 頁。

¹⁹ “在大多數情況下, 條文只是規定了一個一般制度, 規定當事人可以在仲裁協議中另行約定處置方式。在其他情況下, 協議的提述則如一個用作界定爭議輪廓的要素。” - António de Magalhães Cardoso 和 Sara Nazaré, “必要仲裁 - 性質及制度: 為展開 (同樣的) 一個必要的討論的少許貢獻”, *Estudos de direito de arbitragem em homenagem a Mário Raposo* (為紀念 Mário Raposo 而進行的仲裁法研究), 葡萄牙天主教大學, 2015 年, 第 48 頁。

²⁰ 參見 Paula Costa e Silva 和 José Miguel Figueiredo, 澳門《仲裁法》注釋, 中葡雙語版, 第一冊 (第一條至第四十五條), 澳門律師公會, 2022 年, 第 21 頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

177. 為此，委員會請提案人詳細說明第 19/2019 號法律中有哪些規定可經必要配合後補充適用於法案所規範的仲裁程序。

178. 提案人回應：“第 19/2019 號法律《仲裁法》以下規定可經適當配合後補充適用：第二條(六)項至(十)項、第五條、第七條第一款(一)項及(二)項及第二款及第三款、第八條、第九條、第十四條、第十五條、第十六條至第二十條、第二十二條第一款、第三款及第四款、第二十六條、第二十七條、第二十八條第一款、第二十九條、第三十條至第三十三條、第三十五條至第四十三條、第四十四條第一款至第四款、第六款及第八款、第四十五條、第四十六條第一款、第四款、第六款至第十款、第四十七條、第四十八條、第四十九條第三款、第五十條、第五十二條至第五十五條、第五十六條第三款、第五十七條第三款及第四款、第五十八條第一款(二)項至(四)項及第二款、第五十九條至第六十一條、第六十三條、第六十四條第一款、第三款至第五款、第六十五條、第六十六條、第六十八條第一款、第六十九條第一款、第二款(一)項(3)至(5)分項、(二)項及第三款至第七款、第七十四條第一款及第三款、第七十五條及第八十一條。

179. 為此，委員會還請提案人介紹已生效兩年多的《仲裁法》的適用情況，尤其是可適用於仲裁程序的規定。

180. 提案人回應：

- 第 19/2019 號法律《仲裁法》訂定了自願仲裁的法律制度，其適用於臨時仲裁及機構仲裁，即不論仲裁的管理是否由仲裁機構進



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

行。

- 《仲裁法》對於仲裁程序主要訂定框架性的規定，除強制性規定外，當事人可自由協議訂定不同的程序規則，同時仲裁機構亦設有自身的仲裁程序規章，以規範由其管理的仲裁程序的進行。因此，在實踐中，《仲裁法》是在結合仲裁機構的程序規章及當事人意願的情況下適用，實務上使仲裁程序靈活及非形式化，從而快捷有效地解決爭議。

- 另一方面，由於《仲裁法》是以聯合國國際貿易法委員會的最新版《國際商事仲裁示範法》為基礎，該示範法已在國際上獲廣泛採用，有關做法使澳門特區的仲裁制度與國際接軌，更容易被法律的適用者理解和適用，故在適用上沒有引起大問題。

181. 考慮到最初文本第二十三條第一款的規定，為明確適用的補充法律，委員會請提案人解釋補充適用《民事訴訟法典》及《民法典》的規定的情況。這個解釋對將來法律的適用十分重要。

182. 提案人回應：法案最初文本第二十三條第一款規定：“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。”例如：在仲裁程序中對賠償責任的判定及金額的釐定、有關仲裁裁決上訴至中級法院，以及仲裁裁決的執执行程序等，可補充適用《民法典》和《民事訴訟法典》的相關規定。

183. 經考慮委員會的意見，為明確有關制度的補充適用，提案人對本



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

條作出了如下修改：“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。”

第二十四條 生效

184. 提案人建議法案訂於 2023 年 9 月 1 日開始生效，使仲裁機構和業界有足夠時間作準備。

185. 委員會希望當局做好法律的宣傳和為有需要人士提供合適的培訓，以有利於法律的適用。

V - 結論

186. 委員會經細則性審議及分析後認為：

- (1) 本法案具備在全體會議作細則性審議及表決的必需要件；
- (2) 建議邀請政府委派代表列席為細則性表決本法案而召開的全體會議，以提供必需的解釋。

二零二三年六月二日於澳門



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會

李靜儀
(主席)

宋碧琪
(秘書)

何潤生

崔世平

陳亦立



胡祖杰

謝誓宏

顏奕恆

馬耀鋒

4

Ca

Chen

[Handwritten signature]

