

《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》QA

情境一：

A 單位的天花出現滲漏水，為了找出源頭，A 單位住戶自行聘請合資格的師傅做檢測，報告認定滲漏水是樓上 B 單位引致，須 B 單位進行修補。

1. Q：在此情況下，A 單位住戶應該怎樣做？

A：根據第 9/2023 號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》規定，如果出現滲漏水爭議，須優先透過協商方式解決。因此，A 單位住戶須先找 B 單位住戶了解情況，並就倘有的滲漏水爭議進行協商。

2. Q：如果雙方協商不成，B 單位住戶拒絕維修，A 單位住戶可以怎樣做？

A：A 單位住戶可向澳門世界貿易中心仲裁中心提起必要仲裁（不須聘請律師），只要仲裁庭裁定維修及追討財產損害賠償的請求理由成立，A 單位住戶就可以憑藉有關裁決，要求進入 B 單位進行維修工程，以及要求就滲漏水所造成的財產損害作出賠償。但如 B 單位住戶仍不自願進行維修及作出損害賠償，則 A 單位住戶可依據該仲裁裁決，向初級法院聲請強制執程序。

3. Q：仲裁費用是多少呢？由誰繳付仲裁費用？

A：對於進行維修工程及追討財產損害賠償的情況，仲裁費用按爭議涉及的金額計算，如屬澳門元 10 萬元或以下的爭議，費用為澳門元 7,950 元，由敗訴方繳付。

4. Q：A 單位住戶可否到法院提起訴訟要求 B 單位住戶就滲漏水進行維修及作出損害賠償？

A：不可以直接到法院提起訴訟。因為自第 9/2023 號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》生效後，以下滲漏水爭議必須透過仲裁解決：（一）強制入屋檢查或維修；（二）進行滲漏水維修工程；（三）因滲漏水而引致的財產損害賠償；（四）因不當檢查或工程，又或經證實與滲漏水無關的檢查而造成的財產損害賠償。在經過仲裁程序及獲得仲裁裁決後，B 單位住戶仍不自願進行維修及作出損害賠償，則 A 單位住戶可依據該仲裁裁決，向初級法院聲請強制執程序。

情境二：

A 單位的天花出現滲漏水，懷疑是樓上 B 單位引致的。於是，A 單位住戶到 B 單位，以協商解決滲漏水問題，但 B 單位住戶不同意協商，並堅持自己的單位非屬滲漏水源頭。

1. Q：在此情況下，A 單位住戶應該怎樣做？

A：由於 A 單位住戶與 B 單位住戶協商不成，在此情況下，A 單位住戶可以透過第 9/2023 號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》解決滲漏水爭議，以仲裁方式取代進入涉事單位檢查或施工的同意等。

2. Q：由於 B 單位住戶否認其單位滲漏水，且不願意讓 A 單位住戶入屋檢查，為確定滲漏水源頭，A 單位住戶可以怎樣做？

A：為適用《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》，倘 A 單位住戶擬申請必要仲裁以取代 B 單位住戶的入屋同意，以便檢查滲漏水源頭，則 A 單位住戶應聘請合資格簽發滲漏水檢測報告實體在 A 單位內進行檢測，以製作滲漏水檢測報告，有關實體的名單及相關聯絡資料，可透過《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》的專題網頁 (<https://www.dsaj.gov.mo/Service/ranlriae.aspx>)，又或土地工務局網頁 (<https://www.dsscu.gov.mo/zh/publicinfo/node-389>) 查詢。

3. Q：滲漏水檢測報告會列明哪些內容？

A：滲漏水檢測報告至少列明下列內容：(一) 檢測方法及過程；(二) 檢測分析；(三) 檢測結論及建議措施，包括指出入屋檢查的必要性。如果檢測結果已認定 B 單位與滲漏水有關，則報告內容須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內容。

有關滲漏水檢測報告的範本，可參閱《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》的專題網頁 (<https://www.dsaj.gov.mo/Service/ranlriae.aspx>)。

情境三：

A 單位廚房天花出現滲漏水，A 單位住戶已找合資格的師傅做檢測，檢測報告的結果顯示懷疑滲漏源頭是 B 單位。於是 A 單位住戶與師傅手持檢測報告一同到 B 單位，以進一步了解有關情況，但 B 單位住戶拒絕配合檢測。

1. Q：在此情況下，A 單位住戶可以怎樣做？

A：由於 A 單位與 B 單位的住戶未能協商解決滲漏水爭議，A 單位住戶可向

澳門世界貿易中心仲裁中心申請必要仲裁，只要仲裁庭裁定入屋檢查的請求（取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意）理由成立，A 單位住戶可憑藉有關裁決，要求 B 單位住戶開門，讓相關人士進入單位進行檢查。但如 B 單位住戶仍拒絕開門，則 A 單位住戶可依據有關仲裁裁決，向初級法院聲請強制執行情序。

須注意的是，如當事人擬透過必要仲裁方式取得進入涉事單位進行檢測的同意，其向仲裁中心所提交的申請，須附同由合資格簽發滲漏水檢測報告實體發出的滲漏水檢測報告副本。有關實體的名單及相關聯絡資料，可透過《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》的專題網頁（<https://www.dsaj.gov.mo/Service/ranlriae.aspx>），又或土地工務局網頁（<https://www.dsscu.gov.mo/zh/publicinfo/node-389>）查詢。

2. Q：滲漏水檢測報告會列明哪些內容？

A：滲漏水檢測報告至少列明下列內容：（一）檢測方法及過程；（二）檢測分析；（三）檢測結論及建議措施，包括指出入屋檢查的必要性。如果檢測結果已認定 B 單位與滲漏水有關，則報告內容須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內容。

有關滲漏水檢測報告的範本，可參閱《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》的專題網頁（<https://www.dsaj.gov.mo/Service/ranlriae.aspx>）。

3. Q：仲裁費用是多少呢？由誰繳付仲裁費用？

A：對於強制入屋檢查的情況，仲裁費用按每一樓宇或獨立單位計算，為澳門元 7,950 元。而仲裁費用由敗訴方繳付。

4. Q：如果透過仲裁裁決強制入屋檢查後，證實是 B 單位引致滲漏水，但 B 單位住戶拒絕維修，怎麼辦？

A：A 單位住戶可再次向澳門世界貿易中心仲裁中心提起必要仲裁程序，只要仲裁庭裁定維修及追討財產損害賠償的請求理由成立，A 單位住戶便可憑藉有關裁決，要求進入 B 單位進行維修工程，以及要求就滲漏水所造成的財產損害作出賠償。但如 B 單位住戶仍不自願進行維修及作出損害賠償，則 A 單位住戶可依據該仲裁裁決，向初級法院聲請強制執行情序。

5. Q：仲裁費用是多少呢？由誰繳付仲裁費用？

A：對於進行維修工程及追討財產損害賠償的情況，仲裁費用按爭議涉及的金額計算，如屬澳門元 10 萬元或以下的爭議，費用亦為澳門元 7,950 元，由

敗訴方繳付。

情境四：

A 單位天花出現滲漏水，懷疑是樓上 B 單位引致，但 A 單位住戶聽說 B 單位沒有人居住，不知如何聯絡業主。

1. Q： A 單位住戶可以申請必要仲裁進入 B 單位進行檢查嗎？

A： 雖然無法聯絡涉事單位業主，但 A 單位住戶仍可以申請必要仲裁，但此前仍應嘗試將其請求的內容及依據告知涉事單位住戶，以便就滲漏水爭議進行協商。

2. Q： A 單位住戶已多次嘗試找尋 B 單位住戶，但都仍找不到他，A 單位住戶如何與他進行協商？

A： A 單位住戶只要將請求的內容（強制入屋檢查/維修/追討財產損害賠償）及有關依據（例如滲漏水檢測報告）張貼於 B 單位的入口處，並進行記錄（例如拍照），這樣就會視為已經告知 B 單位住戶希望就滲漏水爭議進行協商。

情境五：

A 單位客廳天花出現滲漏水，懷疑是樓上 B 單位引致，A 單位住戶親自到 B 單位了解情況，但 B 單位住戶聲稱自己只是租客，不肯開門。

1. Q： 是否一定要 B 單位業主同意才可以入屋做檢測？租客同意可以嗎？

A： 可以的。不一定只有業主同意才可以入屋檢查滲漏水源頭，租客同意也可以。

2. Q： 如果找不到 B 單位業主，而租客又不肯開門，可以怎麼做？

A： A 單位住戶可向澳門世界貿易中心仲裁中心申請必要仲裁，只要仲裁庭裁定入屋檢查的請求理由成立，A 單位住戶就可憑藉有關裁決，要求 B 單位內的人（包括業主或租客等）開門，配合滲漏水檢查。但如 B 單位住戶仍拒絕開門，則 A 單位住戶可依據有關仲裁裁決，向初級法院聲請強制執程序。

3. Q： 由於 B 單位住戶不肯開門，而申請必要仲裁須附同滲漏水檢測報告，那麼應怎樣做？

A： 為尋找滲漏水的可能源頭，A 單位住戶可以透過合資格簽發滲漏水檢測報告實體，先在自己的單位做檢測，以判斷滲漏水源頭是否屬 B 單位，並憑

藉該檢測報告申請必要仲裁。

4. Q：滲漏水檢測報告的內容，是否一定要註明類似“須入屋檢查”的字眼？

A：是的。滲漏水檢測報告的內容除了要列明檢測方法及過程、檢測分析等，還應列明檢測結論及建議措施，當中包括指出有必要入屋檢查等。

5. Q：如果為了入屋檢查而申請必要仲裁，仲裁費用是多少？

A：仲裁費用按每一樓宇或獨立單位計算，為澳門元 7,950 元，其中包括獨任仲裁員的服務費為澳門元 3,750 元，行政費用為澳門元 4,200 元。

情境六：

A 單位牆身出現滲漏，懷疑是 B 單位的水管破裂引致。經商討後，B 單位住戶認為此事與自己無關，A 單位住戶遂聘請合資格的師傅檢測。檢測報告確定是 B 單位引致滲漏。經再次協商後，B 單位住戶仍不配合維修及作出賠償。

1. Q：A 單位住戶可以怎樣做？

A：可向澳門世界貿易中心仲裁中心申請必要仲裁。

如果最終勝訴，可憑藉仲裁裁決要求進入 B 單位維修及要求作出損害賠償。但如 B 單位住戶仍不自願進行維修及作出損害賠償，則 A 單位住戶可依據該仲裁裁決，向初級法院聲請強制執执行程序。

2. Q：申請必要仲裁須遞交甚麼文件及支付哪些費用？

A：須提交申請書及繳付預付金。

3. Q：申請書要填寫甚麼內容？

A：要填寫的資料包括：當事人的資料、B 單位的資料、事實經過、具體訴求、指出已嘗試進行協商、附同證據，以及其他重要情節。如屬強制入屋檢查，亦須附同滲漏水檢測報告的副本；如屬進行滲漏水維修工程，則須附同滲漏水檢測報告的副本或其他證明須在 B 單位進行維修工程的文件或資料。

4. Q：申請書有範本或格式要求嗎？

A：有。申請書的表格可於澳門世界貿易中心仲裁中心網頁（<https://www.mac.org.mo/static/2023/11/21/5fc5b443-c29f-46fc-87d2-62f35518b2ef.pdf>）下載。

5. Q：要支付多少預付金？

A：預付金是仲裁費用的 50%。

對於進行維修工程及追討財產損害賠償的情況，仲裁費用按爭議涉及的金額計算，如屬澳門元 10 萬元或以下的爭議，預付金為澳門元 3,975 元。

6. Q：由誰繳付仲裁費用？

A：由敗訴方承擔。假設 B 單位住戶最終敗訴，就需要承擔全部的仲裁費用。

7. Q：勝訴方之前所支付的預付金，可以追回嗎？

A：可以。如果仲裁庭在仲裁裁決中定出由敗訴方承擔費用，則勝訴方已支付的預付金可以全數退回。

情境七：

懷疑滲漏的 B 單位住戶“拒絕開門”，受影響的 A 單位住戶向澳門世界貿易中心仲裁中心提交了“入屋檢查”的仲裁申請後，近日收到該中心要求補交資料。

1. Q：仲裁中心可要求補交資料嗎？

A：可以。如所提交的資料未齊備，仲裁中心會通知申請人（即 A 單位住戶）補交資料。

2. Q：補交資料有期限嗎？

A：有。補交期限會由仲裁庭指定。

3. Q：如果 A 單位住戶未於指定期限內補交文件，會有甚麼後果？

A：仲裁庭會拒絕 A 單位住戶的仲裁申請。如仲裁庭拒絕有關仲裁申請，申請人所繳付的預付金將不獲退回，故應配合仲裁庭的要求補交資料。

情境八：

懷疑滲漏的 B 單位業主拒絕與受影響的 A 單位住戶協商，並“拒絕開門”不讓檢測。他心想自己並非常居於上址，只要不理會、不配合，就不用處理。不過，他近日收到澳門世界貿易中心仲裁中心發出的掛號信通知。

1. Q：為何會收到仲裁中心的掛號信通知？

A：因為 A 單位住戶已向澳門世界貿易中心仲裁中心申請必要仲裁。仲裁中心在收到相關申請書之日起 6 日內，會以具收件回執的掛號信通知懷疑滲漏水源頭的 B 單位業主，即被申請人。

2. Q：仲裁中心如何找到懷疑滲漏水的 B 單位業主的通訊資料？

A：仲裁中心可透過仲裁申請書得悉 B 單位的通訊資料，仲裁中心也有權向公共部門取得 B 單位業主的居所、住所及通訊地址的資料。

3. Q：B 單位業主收到仲裁庭的通知後，如需要表明自己的立場，可以怎樣做？

A：可於法定期間內提交回覆，當中須載明對爭議及請求所持的立場，以及有關理據。

4. Q：B 單位業主作出回覆有期限嗎？

A：有。回覆期有 10 日（強制入屋檢查的情況）及 20 日（其他情況，例如進入單位進行維修、要求損害賠償），自 B 單位業主收到具收件回執的掛號信之日起計。如果 B 單位業主沒有收取有關掛號信，仲裁庭就會在仲裁中心的網頁上作出公示通知，以及在 B 單位所在樓宇或其單位入口處張貼公示通知；在作出上述通知後，通知視為完成。

5. Q：如果 B 單位業主不作回覆，仲裁程序會繼續嗎？

A：會的。即使沒回覆，仲裁庭亦會以“沒有回覆”的情況繼續進行相關的仲裁程序。

情境九：

A 單位住戶發現天花滲水，找了合資格的師傅做檢測，懷疑是 B 單位滲漏水引致，繼而向該住戶請求入屋檢查但被拒絕，協商無果後，向澳門世界貿易中心仲裁中心申請必要仲裁。其後，B 單位住戶又表示願意讓 A 單位住戶入屋檢查。

1. Q：在此情況下，A 和 B 單位的住戶可不可以私下協商解決有關爭議？

A：可以的，只要仲裁庭未有作出仲裁裁決，A 和 B 單位的住戶仍可就滲漏水爭議進行協商。

2. Q：A 和 B 單位的住戶就滲漏水爭議達成協議後，是否要通知仲裁庭？

A：被申請人（即 B 單位住戶）須於 6 日內以書面方式將有關協議通知仲裁庭，並提供有關資料。

3. Q：如果 A 和 B 單位的住戶就滲漏水爭議達成協議，會產生甚麼效果？

A：如果雙方就全部爭議達成協議，視為爭議已獲解決，仲裁庭會在接獲上述協議的通知起 10 日內作出裁決，並載明認可有關協議。

4. Q：如果 A 和 B 單位的住戶只是就部分爭議達成協議，會產生甚麼效果？

A：倘雙方僅就部分爭議達成協議，則視為涉及該部分的爭議已獲解決，其餘部分爭議仍然要交由仲裁庭審議。

5. Q：如果 A 和 B 單位的住戶在作出仲裁裁決前就全部爭議達成協議，仲裁費用有沒有減免？

A：有的，視乎達成協議的時間，可獲減少一定比例的仲裁費用。在提交回覆或回覆期間屆滿之前，減少 75%；在開始聽證之前或仲裁庭決定不舉行聽證之日前，減少 50%；在作出仲裁裁決之前，減少 25%。

情境十：

A 單位住戶發現牆身滲水，與懷疑引致滲漏的 B 單位住戶協商入屋檢查無果後依法申請必要仲裁，但 B 單位住戶仍然堅持拒絕“開門”，亦拒絕協商，而且在接獲仲裁庭的通知後也不作任何回覆，企圖以消極方式應對。

1. Q：在此情況下，仲裁庭甚麼時候會作出仲裁裁決？

A：如有舉行聽證，仲裁裁決須自最後一次聽證日起 20 日內作出；如無需聽證，在 B 單位住戶沒有提交回覆的情況下，仲裁裁決於提交回覆的期間屆滿日起 20 日內作出。

2. Q：如果 B 單位住戶提交了回覆，甚麼時候會作出仲裁裁決？

A：如有舉行聽證，仲裁裁決須自最後一次聽證之日起 20 日內作出，如無需聽證，仲裁裁決須於 B 單位住戶提交回覆之日起 20 日內作出。

3. Q：就入屋檢查申請必要仲裁後，如雙方未能和解，仲裁員會作出甚麼裁決？

A：如屬取代入屋檢查同意/強制入屋檢查的申請，仲裁庭應作出解決該爭議的仲裁裁決，並指出自願履行期，以及在沒有自願履行的情況下，就檢查情況作出規定，尤其包括進行檢查的時段及檢查方。

4. Q：整個必要仲裁程序所需要的時間是多長？

A：原則上，有關程序大約在 60 日內完成及取得仲裁庭作出的仲裁裁決。但要強調的是，法律上所規範的期間並非必須完整經過的時間，在各方配合的情況下，有關行為可以在更短的時間內完成，則整個程序需時亦會縮短。

情境十一：

A 單位住戶發現牆身滲水，與懷疑引致滲漏的 B 單位住戶協商入屋檢查無果後，向澳門世界貿易中心仲裁中心申請了必要仲裁，請求強制進入 B 單位進行檢查。其後，仲裁庭裁定 A 單位住戶的請求理由成立，但 B 單位住戶不服裁決。

1. Q： 如果 B 單位住戶對仲裁裁決不服，可否提出上訴？

A： 可以的。如對仲裁裁決不服，可向中級法院提起上訴（須聘請律師），但對中級法院的合議庭裁判，則不得向終審法院提起上訴。

2. Q： 仲裁裁決具有甚麼效力？

A： 已確定的仲裁裁決（沒有提起上訴或就上訴已作出裁判）具有等同於初級法院判決的執行效力。

3. Q： 如果 B 單位住戶仍然拒絕讓他人入屋檢查，可以怎麼辦？

A： 由於仲裁庭所作的仲裁裁決等同初級法院的判決，所以 A 單位住戶可以該仲裁裁決為依據，向初級法院聲請強制執行，如果在執行時遇到 B 單位住戶不開門，又或者 B 單位住戶作出抵抗的情況，則法院可要求警察部門提供協助。