

澳門立法會一般性通過樓宇滲漏水仲裁制度

立法會日前一般性通過《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》法案。法案建議當事人可以在提起仲裁程序前，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，則有關報告可以作為主張仲裁請求的證據。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

理樓宇滲漏水問題。雖然大部分求助個案經過協調及各方溝通後可以得到解決，但由於部分業主不配合的人屋難等問題，仍有不少個案長期無法解決。為應對上述問題，經過深入研究並聽取相關社團及業界的意見後，制定了本法案。

他指出，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。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，受影響的戶主可以提起必要仲裁程序，請求仲裁庭作出取代他方當事人同意的裁決，以便入屋進行檢查。

為了讓仲裁庭能夠以科學的證據作出裁決，法案建議當事人可以在提起仲裁程序前，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，則有關報告可以作為主張仲裁請求的證據。



澳門行政法務司司長張永春(中)列席立法會全體會議。

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。

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

滲漏水問題有不少個案無法解決

澳門行政法務司司長張永春在引介時表示，樓宇滲漏水問題對住戶的生活造成困擾，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

據的費用，法案建議該等負擔由行政長官批示訂定。

八十八%個案可透過中心介入解決

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。此外，仲裁裁決具有等同初級法院判決的執行效力，當事人可按照《民事訴訟法典》的規定強制執行有關裁決。

在討論環節，多位議員對法案表示支持，並關注仲裁制度執行成效，例如法案無任何罰則，若住客拒絕開門，如何有效處理入屋檢測的問題；關注檢測機構或人員的資格問題，以及政府可考慮增加外判服務，提升服務質量和效率；法案生效後可縮短多少處理樓宇滲漏水的時間等。

張永春表示，樓宇滲漏水聯合處理

法律讓土木工程師可簽署檢測報告

入屋難的前置是檢測問題，目前土木工程實驗室排期時間長，故通過法律讓土木工程範疇的工程師有權限簽署檢測報告。目前註冊土木工程範疇有五一人，聘用土木工程範疇人員的機構及企業有八十多間，相信將檢測工作及權限交予市場專業人士做，檢測難問題基本上可迎刃而解。

他又指，仲裁庭作出的裁決等同法院的人屋令，有執行力及法律後果，若業主仍拖時間不配合，可強制性維修，之後再收取有關維修費用及賠償費用。

最後，法案獲大會一般性通過。多位議員在表決聲明中指出，該法案具必要性和迫切性，因此投下贊成票。他們關注仲裁機制如何有效落實執行，以及公權力的介入範圍和力度。此外，對於部分已嚴重影響公共衛生、情節較緊急的滲漏個案，又或因單位空置等原因一直無法聯絡戶主，建議當局研究可行的機制適度介入或規範。另外，為配合法律的生效及更好處理滲漏水問題，當局應加強培訓專業人員和技工，設立相關的技能認證，提升專業技能，以強化本澳有關專業檢測和維修人員的發展。他們稱，目前樓宇滲漏水聯合處理中心處理個案極多，而且需時較長。希望在建立仲裁制度的同時，優化中心的運作及效率，更好協助居民處理滲漏水問題。



引入必要前提以仲裁解決入屋難問題。