

卷宗編號：942/2025

(其他訴訟程序卷宗 – 樓宇滲漏水爭議)

裁判日期：2026年5月7日

主 題：樓宇滲漏水；必要仲裁；對仲裁裁決的上訴；嗣後無用；

裁判摘要

1. 訴訟後續出現的不可能性或無用性，是指在案件審理的過程中，因某種事實的發生，使得原告的請求無法再維持。這可能是因為訴訟的主體或標的消失，或原告的請求已在訴訟之外獲得滿足，不再需要透過其所要求的司法手段來得到解決。在此等情況下，爭議的解決便失去了意義 – 一方面是因為無法再達致原本所欲達致的效果；另一方面則是因為有關效果已透過其他途徑得以實現。

2. 就案中必要仲裁程序所發生的嗣後無用情況，根據《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第16條第3款所適用的《民事訴訟法典》第377條第1款規定，如訴訟程序因進行訴訟屬不可能或無用而消滅，則訴訟費用由原告負擔；但因可歸責於被告之事實而引致進行訴訟屬不可能或無用者除外。

裁判書製作人

盛銳敏

澳門特別行政區
中級法院合議庭裁判

卷宗編號：**942/2025**

(其他訴訟程序卷宗 – 樓宇滲漏水爭議)

裁判日期：**2026年5月7日**

上訴人：**(A)**

被上訴人：**(B)及(C)**

一、 案件概述

仲裁程序的其中一名被申請人(A)，不服世界貿易中心仲裁庭就樓宇滲漏水爭議於2025年10月20日作出編號為051/AN/2024之仲裁裁決，向本中級法院提起上訴。

上述仲裁裁判的判決內容如下：

“- 裁定申請人提出之理由及請求成立，然而，由於申請人在聽證中明確表示不需要再行作出檢查，故不就具體須進行的檢查安排及自願履行期等方面作出決定；

- 本案之仲裁費用（包括仲裁中心之行政費用、仲裁員的服務費及開支等），由被申請人方全數承擔（100%）；”

*

被申請人(A)所提交的上訴理由陳述中載有以下結論：

- 一、本案所指滲漏水爭議的必要仲裁裁決在程序處理、法律適用及事實認定上均存在重大瑕疵，應予撤銷。
- 二、兩名申請人於聽證中明確表示「不需要再行作出檢查」，等同於捨棄本案唯一請求，仲裁程序之核心目的已嗣後消滅。
- 三、根據處分原則及《民事訴訟法典》第 380 條第 1 款之規定，仲裁庭應宣告程序消滅，並由捨棄請求之一方承擔仲裁費用。
- 四、仲裁庭未依法處理此一程序變更，反而繼續作出實體裁決，構成程序上之重大錯誤。
- 五、上訴人於仲裁期間主動委託合資格檢測實體進行檢查，並未反對申請人之檢查請求，顯示其並無不配合之意圖。
- 六、申請人自 2024 年 11 月起已知悉 13F 單位滲漏情況已停止，卻未向仲裁庭如實說明，反而繼續質疑上訴人提交之 XX 工程顧問有限公司發出的滲漏水檢測報告並推動程序，違反善意原則。
- 七、申請人於 2025 年 5 月 6 日仍請求繼續程序，卻於同年 9 月 29 日聽證中放棄檢查，其行為前後矛盾，浪費司法資源。
- 八、上訴人曾於 2025 年 8 月 11 日向仲裁庭提出「嗣後無用」之抗辯，請求宣告程序消滅，惟仲裁庭不予批准，續行無實益之措施。
- 九、原裁決將 100% 仲裁費用判由上訴人（即被申請人一方）承擔，完全無視申請人捨棄請求、違反善意及程序拖延之事實。
- 十、該費用分擔決定違反《民事訴訟法典》第 376 條所定之公平原則及比例原則，構成明顯不公。
- 十一、上訴人於仲裁程序中所為之一切行為，均為協助釐清事實、促成爭議解決，不應被誤解為不配合或過錯方。
- 十二、倘若中級法院認同上述事實，至少可以認定仲裁程序自 2025 年 8 月 11 日起所生之費用，不應由上訴人承擔。
- 十三、仲裁庭將「未積極溝通」認定為過錯，並以此作為費用分擔之依據，屬法律適用錯誤。
- 十四、第 9/2023 號法律第 4 條所定之「協商優先」，僅為程序引導規則，並非為被申請人設定強制性溝通義務。

- 十五、 法律並未規定「不協商」或者「協商失敗」可作為認定過錯或費用分擔之依據，仲裁庭之解釋逾越法律文義，違反立法本意。
- 十六、 上訴人於 2025 年 2 月 25 日及 3 月 22 日委託 XX 工程顧問有限公司進行檢測，該檢測報告經仲裁庭引用作為事實認定依據。
- 十七、 仲裁庭於 2025 年 2 月 14 日通知中亦明確要求上訴人提交該檢測報告，足見其屬於調查證據之一部分。
- 十八、 仲裁庭其後卻以「非由仲裁庭要求進行」為由，拒絕將相關檢測費用列為程序負擔，其決定前後矛盾。
- 十九、 仲裁庭拒絕將上訴人自行委託之檢測費用列為程序負擔，亦屬不當剝奪上訴人應有之權利。
- 二十、 見 B) 經調查而獲證之事實第 12 條，仲裁庭認定上訴人「直至 2024 年 11 月 1 日未作任何檢測、維修或協商」；
- 二十一、 見 B) 經調查而證實之事實第 13 條，第一被申請人在收到申請人於 2023 年 10 月 30 日向被申請人發出要求處理滲漏水狀況的函件，至少直至 2024 年 12 月 30 日，並沒有告知申請人其已作出或將作出任何的處理。
- 二十二、 上訴人認為上述兩項獲證事實存在審查證據之瑕疵。
- 二十三、 上訴人於 2023 年 10 月 30 日已委託 XX 裝修有限公司進行檢測，該檢測結果為「無滲漏」，仲裁庭卻以該公司非合資格實體為由完全排除其證明力。
- 二十四、 目前澳門法律並未規定滲漏水檢測人員須有專業資格認證後才能執業，仲裁庭不得以此為由否定該檢測之事實存在。
- 二十五、 上訴人認為應增加一項經調查而證實之事實，就是於 2023 年 10 月 30 日，被申請人(A)委託 XX 裝修有限公司於 2023 年 10 月 30 日針對 D14 單位進行滲漏水檢測，檢測結果是沒有滲漏水現象出現。
- 二十六、 上訴人於 2024 年 8 月 8 日已允許 LECM 人員進入單位檢測，並於 2024 年 11 月上旬完成防水工程及水管檢測：足見其積極配合。
- 二十七、 仲裁程序本身沒有證人出席，上訴人亦配合 LECM 人員進入 D14 單位進行檢測，卷宗內並無任何證據證明上訴人曾明確拒絕協商或檢測，仲裁庭之事實認定純屬推測。
- 二十八、 上訴人為年逾八十之長者，需家人協助處理檢測事宜，其行為已屬合理且善意。
- 二十九、 在保持應有之尊重下，上訴人完全未能認同仲裁庭判定被申請人屬於不協商一方的事實認定依據，尤其針對 B) 經調查而證實之事實第 12 及 13 項事實當中涉及「至少直至 2024 年 11 月 1 日，上訴人並未根據檢測報告的建議作出任何檢測、維修或改善，亦未有與申請人作出任何協商」的事實應不獲證實。
- 三十、 懇請中級法院根據《民事訴訟法典》第 629 條相關規定，針對書證

9.1 第 1 至第 6 項文件及 B) 經調查而證實之事實第 12 條及第 13 條作出重新調查證據。

三十一、 綜上所述，原仲裁裁決之法律適用、事實認定及費用分擔均存有重大瑕疵，已影響裁決之公正性與合法性。

三十二、 懇請中級法院撤銷 051/AN/2024 號案件樓宇滲漏水爭議的必要仲裁裁決，並判處如下：

- 由申請人(B)及(C)支付該案件之仲裁費用；
- 倘若上級法院認同存在嗣後無用狀況，則懇請上級法院重新判處仲裁程序費用負擔比例；
- 根據《民事訴訟法典》第 629 條相關規定，針對書證 9.1 第 1 至第 6 項文件及經調查而證實之事實第 12 條及第 13 條作出重新調查證據；
- 接納 XX 工程顧問有限公司進行滲漏水檢測所產生的費用列為仲裁程序負擔。

*

兩名申請人沒有就上述上訴提交答覆。

*

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

三、 事實

在仲裁裁決中，仲裁庭認定了以下事實：

1. 申請人為澳門**大馬路**號XX花園13樓F座(以下簡稱為“F13單位”)的所有權人；
2. 被申請人為澳門**大馬路**號XX花園14樓D座(以下簡稱為“D14單位”)的所有權人。

經調查而證實之事實：

1. 申請人於2023年10月30日向被申請人發出要求處理滲漏水情況的函件；
2. 於2024年3月13日，F13單位客廳天花有水漬和白華，房間1牆身有水漬；
3. 於2024年3月13日，澳門土木工程實驗室實驗員未能進入D14單位；
4. 於2024年8月8日，F13單位客廳天花有水漬、白華及水滴，房間1牆身有水漬；
5. 於2024年8月8日，澳門土木工程實驗室實驗員要求D14單位住戶暫時停止用水，並記錄其水錶讀值，約10分鐘後，水錶讀值沒有變動；

6. 於2024年8月8日，D14單位廚房現為房間，平台供水管部分為暗管；
7. F13單位受滲漏水影響的位置靠近D14單位平台；
8. 於2024年8月8日，第一被申請人向澳門土木工程實驗室實驗員表示不方便對D14單位進行拍照記錄；
9. 於2024年8月26日，澳門土木工程實驗室出具之編號為2051/NII/2024的檢測報告，建議對D14單位的冷熱供水管進行檢測（如壓力測試），如發現滲漏，則進行維修；完成後，如滲漏持續，則改善D14單位平台地台之防水性能；
10. 於2024年11月2日至11月7日期間，第一被申請人委託了木土設計工程有限公司對D14單位平台地台位置進行防水工程；
11. 第一被申請人現時居住於D14單位，而第二被申請人至第四被申請人均非居住於D14單位；
12. 第一被申請人在收到澳門土木工程實驗室出具的第2051/NII/2024號檢測報告後，至少直至2024年11月1日，並未根據檢測報告的建議作出任何檢測、維修或改善，亦未有與申請人作出任何協商；
13. 第一被申請人在收到申請人於2023年10月30日向被申請人發出要求處理滲漏水情況的函件，至少直至2024年12月30日，並沒有告知申請人其已作出或將作出任何的處理；

14. 自2024年11月開始，F13單位受任何滲漏水影響的情況已沒有持續及/或惡化；
15. 於2025年3月22日，第一被申請人委託XXX土木工程師（註冊編號5221/2014）對D14單位的冷熱供水管進行檢測（包括對供水水錶進行觀察及溫度檢測儀進行檢查）及對D14單位內空調排水及平台排水管道進行色水檢測；
16. 於2025年3月22日，D14單位平台上方的15樓及16樓單位有新建排水管接入至相關單位內。

四、 法律適用

根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第14條第1款，針對仲裁裁決可向中級法院提起上訴，有關上訴適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定。

在開始具體審理上訴人(即第一被申請人)所提出的各項問題前，為穩妥起見，本院認為適宜就上訴的可接納性作出說明。綜觀第一被申請人的理據，其請求圍繞兩部份：分別是仲裁庭是否應視兩名申請人(即被上訴人)捨棄請求，而非裁定兩名申請人提出之理由及請求成立的同時，確認兩人在聽證中明確表示不需要再行作出檢查，故不就具體須進行的檢測作安排及自願履行期等方面作出決定；以及仲裁案件的訴訟費用應由誰人負擔。

根據《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第14條第1款規定：

“對本法律所指的仲裁裁決可向中級法院提起上訴，並適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定。”

以上規定如同第9/2021號法律《消費者權益保護法》第81條第1款般，只表明適用《民事訴訟法典》中關於對引致訴訟程序終結的裁判提起上訴的規定，而未有根據《民事訴訟法典》第583條就上訴利益設定任何限制¹。

根據以上規定，第一被申請人的上訴應予接納與否，無須考慮其在仲裁程序中的敗訴利益值。

另一方面，主流意見認為，遇有原審法院就訴訟費用問題的審判錯誤，當事人得透過上訴進行爭議，而無須首先向原審法院要求訴訟費用的糾正。²

基於以上理由，上訴人具上訴的正當性。

*

作出以上說明後，本院繼續審理上訴。

¹ 正如立法會第一常設委員會第5/VII/2023號意見書所援引的第一常設委員會第4/VI/2021號意見書第183至185頁所提到：“還需指出，由於這裡並沒有根據《民事訴訟法典》第五百八十三條關於提起平常上訴的條件，設定任何消費爭議金額的限制，中級法院可能會審理針對金額極低的案件，如不超過第一審法院法定上訴利益限額的十萬澳門元以下的案件。”

² Viriato Manuel Pinheiro de Lima, Manual de Direito Processual Civil, Acção Declarativa Comum, 3^a Edi., 2018, CFJJ, p. 570 a 571.

根據《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第14條第2款所適用的《民事訴訟法典》第589條第3款及第598條規定，上訴要審理的問題由上訴陳述中的結論所劃定，但不妨礙上訴法院就須依職權處理的問題進行審理。

本上訴要審理的，包括以下問題：

- 仲裁庭是否應基於兩名申請人捨棄請求，繼而宣告程序消滅，並由捨棄請求之一方承擔仲裁費用；
- 倘若上級法院認同存在嗣後無用狀況，是否應重新判處仲裁程序費用負擔比例；
- 審理上訴人對仲裁庭所認定的事實事宜進行爭議；
- 是否應接納XX工程顧問有限公司進行滲漏水檢測所產生的費用為仲裁程序負擔。

*

本院首先審理第一被申請人對仲裁庭的事實事宜所提出的爭執。

根據《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第14條第2款的規定，對仲裁裁決所提的上訴，按平常上訴的規則進行。

第一被申請人認為：

- 應增加一項經調查而證實之事實，內容如下：於2023年10月30日，被申請人(A)委託XX裝修有限公司於2023年10月30日針對D14單位進行滲漏水檢測，檢測結果是沒有滲漏水現象出現。
- 經調查而證實之事實第12及13條事實當中涉及「至少直至2024年11月1日，上訴人並未根據檢測報告的建議作出任何檢測、維修或改善，亦未有與申請人作出任何協商」的部份不應獲得證實。

就上述第一項問題，透過仲裁卷宗第15及51頁的文件，可以得知早在2023年10月30日，申請人向被申請人發出要求處理滲漏水情況的函件前，雙方已曾就有關事宜進行協商，並最終達成共識由被申請人一方聯絡相關人員檢查滲水源頭。在上引函件中，申請人提及“自本月初，與貴方協商並達成共識由貴方聯絡師傅檢查滲水源頭，至今已超過20天，一直未見有任何進展”。本院認為，雙方曾在2023年10月初就有關滲漏水問題進行協商一事並無爭議之處。縱然有關函件的發出日期與被申請人委託XX裝修有限公司對自身單位進行滲漏水檢測之日期相同，但卷宗內並無任何穩妥證據足以支持仲裁卷宗第51頁的文件屬虛假。因此，本院認為，有關證據足以支持第一被申請人確曾於2023年10月30日委託XX裝修有限公司對自身單位進行滲漏水檢測。

基於以上理由，第一被申請人此部份的上訴理由成立，並因此，本院決定新增此下獲證事實，內容如下：

於2023年10月30日，被申請人(A)委託XX裝修有限公司於2023年10月30日針對D14單位進行滲漏水檢測，檢測結果如仲裁卷宗第51頁文件所示。

至於上述第二項問題，經調查而被仲裁庭視為證實之事實第12及13條內容如下：

“12. 第一被申請人在收到澳門土木工程實驗室出具的第2051/NII/2024號檢測報告後，至少直至2024年11月1日，並未根據檢測報告的建議作出任何檢測、維修或改善，亦未有與申請人作出任何協商；

13. 第一被申請人在收到申請人於2023年10月30日向被申請人發出要求處理滲漏水情況的函件，至少直至2024年12月30日，並沒有告知申請人其已作出或將作出任何的處理；”

第一被申請人主張，其於2023年10月30日已委託XX裝修有限公司進行檢測，該檢測結果為「無滲漏」，此外，其亦於2024年8月8日允許LECM人員進入單位檢測，並於2024年11月上旬完成防水工程及水管檢測，足見其積極配合。故其認為上述兩項獲證事實存在審查證據之瑕疵。

本案例中，縱觀仲裁卷宗的資料，當中並無任何穩妥證據足以支持第一被上訴人在2024年8月28日收到澳門土木工程實驗室出具的第2051/NII/2024號檢測報告後，直至2024年11月1日期間(即其對單位露台位置進行防水工程之前)，曾作出任何檢測、維修或改善，且亦未見其在該期間內曾與申請人作出任何協商。因此，在缺乏足夠證據的情況下，本院認為仲裁庭對經調查而證實之事實第12及13條之認定並無不妥之處，應予以維持。

*

接續下來，本院將繼續分析第一被申請人的其餘三項上訴理據。

為此，本院先梳理仲裁程序中曾發生並對審理有關上訴理據具有重要性的各項情節。

從仲裁卷宗可知，兩名申請人是於2024年11月11日針對合共四名被申請人提起必要仲裁，請求對涉案14樓D單位的冷熱供水管進行滲漏檢測(仲裁卷宗第32頁)。

於2024年8月28日，澳門土木工程實驗室發出載於仲裁卷宗第11至14頁的檢測報告，當中建議對14樓D單位的冷熱供水管進行檢測(如壓力測試)，如發現滲漏，則進行維修。

由此可見，在澳門土木工程實驗室發出有關報告後，儘管報告未能斷言滲漏源於第一被申請人的單位，但考慮到其單位與兩名申請人的單位的位置（13樓F單位天花及牆身出現滲漏的位置上方約為14樓D單位的廚房水盆位），第一被申請人至低限度不能忽視其單位是滲漏源頭的可能性。在該刻，第一被申請人應採取積極的態度，以探究有關滲漏原因，並妥善處理此一鄰里間之爭端。

我們相信，站於被申請人的立場，其一方也無法徹底排除有關滲漏源頭是源於其單位，否則其不會自稱曾於2023年10月30日委託XX裝修有限公司進行檢測，亦不會在對其單位的露台進行防水工程(就此，見仲裁卷宗第47至49頁，被申請人於2024年12月30日所提交的答辯，當中第17及19條)。

第一被申請人於2024年12月30日透過律師提交答辯，當中除了對其被指在處理本案問題上表現不合作一事作出爭執外，尚表示其已對露台進行了防水工程，且其亦表明認同進行滲漏水檢測測試。

其後，於2025年2月6日，兩名申請人對此進行回覆，就第一被申請人表示曾對露台進行防水工程一事，兩名申請人表示其單位房間的牆身仍有水漬，需要一段合理時間觀察才可作結論，並表明在其未確認事件已完全解決的情況下，其請求仍有繼續進行的需要(見仲裁卷宗第93及其背頁)。

根據仲裁卷宗第89、第98頁及其背頁，仲裁員於2025年1月27日，因應第一被申請人說明了其有配合兩名申請人對涉案單位進行滲漏水檢測之意願，故先行要求第一被申請人提供可供檢查的時段以及欲委託之合資格實體的資料等意見。就此，第一被申請人於2025年2月12日作出回覆，當中除提供其可供檢查的時段以及欲委託之合資格實體的資料外，尚表示由於兩名申請人之請求為對14樓D單位的冷熱供水管及防水性能進行檢測，其並沒有向仲裁庭提出其他請求，因此，第一被申請人願意提供檢檢測時段及委託合資格實體進行上述檢測，兩名申請人之請求已經獲得滿足，故第一被申請人認為，有關仲裁程序已沒有繼續進行的必要，屬於嗣後無用。

至於兩名申請人，根據仲裁卷宗第104頁，其認為倘被申請人建議的檢測安排及跟進處理未能解決申請人單位的滲漏水問題，在協商未能解決爭議的情況下，申請人仍須通過仲裁程序以解決有關問題。因此，申

請人同意暫停仲裁程序6個月，倘有關期間內申請人確認單位的滲漏水問題已通過協商方式解決，則同意撤銷仲裁案件。

隨後，仲裁庭作出了卷宗第110及111頁的通知，當中以緊急方式通知申請人及被申請人，以便彼等得以協商方式，按被申請人指出之可供檢查的時段以及由被申請人指出的合資格實體進行滲漏水檢測。此外，仲裁庭尚透過仲裁卷宗第111頁，表示就申請人建議中止仲裁程序6個月一事，不予批准。

從仲裁卷宗第110及120頁可見，雙方當事人在仲裁員促成下，均同意於2025年2月25日下午進行檢測。

XX工程顧問有限公司於2025年2月25日及3月22日進行了檢測。簡要而言，檢測公司認為由於其對14樓D單位的冷熱供水系統進行檢測後均未見滲漏，故可排除因單位內之冷熱供水系統管道破損導致出現滲漏水情況。此外，經對14樓D單位使用中之排水管進行色水測試，亦未見13樓F單位滲漏水位置有色水滲出。而檢測公司經現場視察後發現，13樓F及14樓D單位滲漏水位置之牆身，均可見上層15樓及16樓新建排水管，管道由外牆接入至相關單位，建議對相連的15樓及16樓單位進行排水管道滲漏水檢測工作。

於2025年4月22日，仲裁員考慮到涉案仲裁程序的請求為“進入被申請人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意”，為此，仲裁員要求申請人在10日期限內就滲漏水檢測報告發表意見，以及就維持涉案必要仲裁程序與否，或是否能與被申請人達成和解方面作出必要的說明。此外，雖然涉案仲裁程序的請求已獲得適當滿足，但按照卷宗內的資料，申請

人與被申請人尚未達成任何協議，且考慮到涉案仲裁程序尚未完成傳喚，為此，仲裁員同樣要求被申請人在10日期限內就維持涉案仲裁程序與否，或是否能與申請人達成和解方面作出必要的說明。

申請人於2025年5月6日作出回覆，當中表示被申請人稱其已於2024年11月對14樓D單位露台位置進行了防水工程，且申請人的單位過去出現滲漏水的位置由2024年11月至今尚未發現有滲漏水情況。

第一被申請人於2025年5月13日作出回覆，其認為涉案仲裁程序已嗣後無用，此外，由於其完成防水工程後，XX工程顧問有限公司才介入並進行檢測，故其無法觀察被申請人單位未做露台防水工程之前的狀況，所以無法準確分析出“防水工程之前”及“完成防水工程之後”的具體效果差別如何，只能說露台防水工程會發揮一定程度的作用。第一被申請人尚表示，倘仲裁員認為露台防水工程效果對本案具有重要性，並不妨礙其召開聽證並且聽取滲漏水檢測報告繕立人之證言後，綜合卷宗書證作出裁判。然而，經檢閱XX工程顧問有限公司檢測報告所作出之結論，未見14樓D單位露台防水工程與13樓F單位滲漏水狀況存在直接關係。故此，第一被申請人反對本案終止仲裁程序60天，並請求仲裁員裁定涉案仲裁程序構成嗣後無用。

根據仲裁卷宗第267頁文件，由XX工程顧問有限公司所作出之滲漏水檢測費用為18,750澳門元，第一被申請人認為有關費用應列入程序費用當中。然而，透過仲裁卷宗第275頁的通知，仲裁員表示由於有關費用單據並非仲裁庭根據《澳門世界貿易中心仲裁中心樓宇滲漏水爭議必要仲裁

程序規章》所規定而要求進行的調查證據，而僅屬於第一被申請人用以自證者，故有關費用不予批准。

涉案仲裁程序於2025年9月29日上午11時進行了聽證，當中，申請人明確表示不需要再行作出檢查。然而，由於不存在任何第9/2023號法律第12條第1款規定的協議，為此，仍有需要對涉案仲裁程序的爭議作出裁決，尤其針對仲裁費用方面。

最後，仲裁員考慮到涉案仲裁程序的提起，僅是由於第一被申請人消極地處理鄰里關係所致，以及由於第一被申請人對14樓D單位平台地台位置進行防水工程後令13樓F單位受任何滲漏水影響的情況沒有持續及/或惡化，根據第9/2023號法律第16條第3款適用《民事訴訟法典》第376條第1款之規定，仲裁庭決定應由第一被申請人所屬之被申請人方承擔本案件全部之仲裁費用。

*

從上可見，兩名申請人是於2024年11月11日針對合共四名被申請人提起必要仲裁，請求對涉案14樓D單位的冷熱供水管進行滲漏檢測，以查明前者單位受滲漏水影響的源頭。

由於兩名申請人無法基於其單方意願進入涉案14樓D單位進行檢測，在仲裁程序提起一刻，彼等具有提起必要仲裁程序的利益³。

³ Antunes Varela, J. Miguel Bezerra, Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª Edi., 1985, Coimbra Editora, p. 182 a 183.

在此意義上，正如終審法院的司法見解所指出，訴訟利益是原告訴諸法庭以滿足其主張的必要性，所提起的司法保護請求是不可避免的，或者說司法保護不僅必要而且有用，以至於如果不是請求了相關保護，原告是無法享受其所主張之權利所帶來的益處⁴。

早在2025年2月6日仲裁程序待決期間，兩名申請人表示其單位房間的牆身仍有水漬，需要一段合理時間觀察才可作結論，並表明在其未確認事件已完全解決的情況下，其請求仍有繼續進行的需要。

正是因為兩名申請人未能確認其單位受影響的情況是否已解決，仲裁程序方繼續進行。

在XX工程顧問有限公司進行相關檢測工作以後，於2025年9月29日進行聽證之上，申請人明確表示不需要再行作出檢查。

應當認為，兩名申請人從沒有捨棄其請求。本案發生的情況是：兩名申請人本欲透過仲裁程序所擬達致的效果，最後透過仲裁庭正式作出裁決之外的其他方式已得到滿足。

一如學理所指出，訴訟後續出現的不可能性或無用性，是指在案件審理的過程中，因某種事實的發生，使得原告的請求無法再維持。這可能是因為訴訟的主體或標的消失，或原告的請求已在訴訟之外獲得滿足，不再需要透過其所要求的司法手段來得到解決。在此等情況下，爭

⁴ 終審法院2022年7月27日在第60/2022號上訴案的合議庭裁判。

議的解決便失去了意義 - 一方面是因為無法再達致原本所欲達致的效果；另一方面則是因為有關效果已透過其他途徑得以實現。⁵

基於以上情節，第一被申請人指仲裁庭應視兩名申請人捨棄請求並無道理。

*

儘管仲裁庭似曾審理案件的實體問題，而非援用類同於《民事訴訟法典》中嗣後無用的機制使仲裁程序歸於消滅，但從其理由說明可以得知，仲裁庭的審理無非是為了解決引起仲裁程序的責任誰屬以及有關的訴訟費用應由何人負責。

如上所言，仲裁程序其實是發生了嗣後無用的情況。

就仲裁負擔，《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第16條規定：

“一、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。

二、仲裁負擔由當事人支付。

三、仲裁負擔的分擔方式，由仲裁庭適用經作出必要配合後的《民事訴訟法典》有關訴訟費用的規定作出決定。

四、仲裁負擔及與該負擔有關的其他事宜，以公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。”

⁵ José Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, 2ª Edi., 2008, Coimbra Editora, p. 555.

根據上引第16條第3款所適用的《民事訴訟法典》第377條第1款規定：

“如訴訟程序因進行訴訟屬不可能或無用而消滅，則訴訟費用由原告負擔；但因可歸責於被告之事實而引致進行訴訟屬不可能或無用者除外。”

分析本案的具體情節，一如雙方當事人所確認，早於2023年9月初，第一被申請人曾讓兩名申請人及後者的裝修師傅進入其單位以了解有關滲漏水情況，且於2023年10月30日，第一被申請人曾委託XX裝修有限公司針對D14單位進行滲漏水檢測。儘管雙方續後的協商情況未有進展，但在2024年8月，澳門土木工程實驗室的檢測人員確實是進入了雙方的單位進行檢測。在澳門土木工程實驗室於2024年8月28日發出的檢測報告中，其建議對第一被申請人的14樓D單位的冷熱供水管進行檢測(如壓力測試)，如發現滲漏，則進行維修，惟其最終並無得出滲漏是源於第一被申請人的單位的結論。

從仲裁卷宗第52至53頁可見，於2024年11月2日，第一被申請人委託木土設計工程有限公司對其單位進行檢測後，發現其單位的其中一個房間的天花位置同樣有水漬和白華，而且該公司對有關單位平台中供水管明管部份的管道及管道接駁位置進行檢測後，並沒有發現漏水及滲水情況。此外，於2024年11月2日至7日期間，該公司按第一被申請人的要求，對單位露台位置進行了防水工程。

在2024年11月2日至仲裁程序提起一刻，雙方當事人的具體溝通狀況到底如何，仲裁卷宗並無任何穩妥資料以資說明。然而，從上可見，第

一被申請人對澳門土木工程實驗室的報告並非漠視不理，其甚至委託了另一工程公司作出跟進。

此外，從仲裁卷宗亦可得悉，2024年11月以後，兩名申請人的單位客觀上已再無漏水情況發生。因此，由仲裁庭審於2025年9月進行一刻向前回看—倘雙方當事人在2024年11月初曾事先聯絡並得悉有關情況—本案所涉及的仲裁程序其實並無提起的必要。

根據上引《民事訴訟法典》第377條第1款規定，如訴訟程序因進行訴訟屬不可能或無用而消滅，一般原則下是由原告負擔有關訴訟費用，除非引致訴訟無用之事實屬可歸責於被告。

本案中，仲裁程序的嗣後無用體現在兩名申請人經過時間(以及嗣後由XX工程顧問有限公司所進行的檢測結果)的驗證，認為其單位再沒有受滲漏水影響。然而，對於有關滲漏水情況已得到解決一事，縱觀仲裁庭視為獲證的事實，從中也無法得出有關滲漏水源頭必然是來自於第一被申請人的單位此一結論。經調查而證實之事實第16條一定程度上甚至反映出有關滲漏水源頭或與其他單位有關的可能性。此外，不能忘記的是，不論是澳門土木工程實驗室、木土設計工程有限公司，抑或XX工程顧問有限公司所出具的檢測報告，均未有明確斷言第一被申請人的單位即為導致兩名申請人單位出現滲漏水情況的責任方。

基於以上理由，考慮到仲裁卷宗並無資料顯示在2024年11月2日至仲裁程序提起一刻在雙方的溝通問題上過錯誰屬，且最終亦無法斷言第一被申請人的單位屬滲漏源頭，除應尊重及更佳見解，本院認為引致訴訟

無用之事實非屬可歸責於第一被申請人者，因此，按照《民事訴訟法典》第377條第1款的一般規定，仲裁程序的費用應由兩名申請人承擔。

*

至於XX工程顧問有限公司所作之檢測所引起的費用。

如仲裁程序所見，在第一被申請人答辯時，其除了表明認同進行滲漏水檢測測試外，亦表明其已對自身單位的露台進行了防水工程。

於2025年2月6日，就第一被申請人表示其已對單位露台進行防水工程一事，兩名申請人表示其單位房間的牆身仍有水漬，需要一段合理時間觀察才可作結論，並表明在其未確認事件已完全解決的情況下，其請求仍有繼續進行的需要。

因應第一被申請人於2025年2月12日表達仲裁程序已沒有繼續進行的必要，屬於嗣後無用的意見，兩名申請人於2025年2月17日除其他內容外，表明同意暫停仲裁程序6個月，倘有關期間內申請人確認單位的滲漏水問題已通過協商方式解決，則同意撤銷仲裁案件。

除應有尊重及更佳見解，仲裁程序發展至該刻，仲裁員實可考慮取得雙方當事人的共識，等待一段合適的時間，以核實有關滲漏水情況是否已停止，尤其是考慮到即使有關仲裁程序具緊急性，但提出申請的一方亦同意先行觀察。

即使他方或仲裁員另有意見，認為不應中止個案而應繼續進行有關程序，但值得注意的是，仲裁員在2025年1月27日及其後，依第一被申請

人之意見，指導雙方進行協商，就可供檢查的時段以及合資格實體進行滲漏水檢測一事達成共識時，亦應事先就有關檢測所可能引致的開支、其墊付方式、有關費用若在雙方當事人未達成共識下會否計入仲裁案件考慮，以及由誰負擔有關費用等問題，使雙方當事人知悉並進行協商。

本文中，有關檢測是在仲裁員的推動之下，並在雙方當事人有共識的情況下進行，且最終案件得以被視為解決亦顯然是有賴於XX工程顧問有限公司所作之檢測報告的結論，因此，本院認為有關開支應納入仲裁程序的費用中作考慮。

考慮到有關檢測進行時，在客觀層面上，兩名申請人單位的滲漏水問題已不復存在，縱然事後回看有關檢測並非必不可少但其卻是在雙方有共識的情況下進行，因此，亦考慮到本案沒有穩妥及確切證據支持滲漏水源頭是來自於第一被申請人的單位，有關開支應由雙方各半承擔。

五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定第一被申請人(A)所提出的上訴理由部份成立，並作出裁決如下：

- 新增一項獲證事實，其內容如下：於2023年10月30日，被申請人(A)委託XX裝修有限公司於2023年10月30日針對D14單位進行滲漏水檢測，檢測結果如仲裁卷宗第51頁文件所示；

- 就仲裁裁決的第二項裁決內容，改為判處由兩名申請人(B)及(C)承擔全數的仲裁費用，但就XX工程顧問有限公司所作之檢測費用18,750澳門元，則由兩名申請人(B)及(C)承擔一半，而另一半則由第一被申請人(A)承擔；
- 維持仲裁裁決的其餘部份。

*

本上訴的訴訟費用由雙方按照各自的勝負比例承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

澳門特別行政區，2026年5月7日

盛銳敏

(裁判書製作人)

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(第一助審法官)

(Foi-me traduzido o acórdão para a
língua portuguesa)

蔡武彬
(第二助審法官)