

**卷宗編號：**692/2025

(其他訴訟程序卷宗 – 樓宇滲漏水爭議)

**裁判日期：**2026年1月29日

**主 題：**樓宇滲漏水；必要仲裁；對仲裁裁決的上訴；防止損失擴大的減損義務。

### 裁判摘要

1. 考慮到第二被申請人是居於涉案被指引起滲漏水的單位、仲裁卷宗第176頁所取得的另一地址並非有用的地址，且第二被申請人曾親身到仲裁機構簽收文件，且其不論在該刻或其後均沒有提出其不知悉仲裁程序一事，而其後仲裁程序中與其相關的通知均是透過被指引起滲漏水的單位進行，兩名被申請人質疑仲裁庭不應以公示方式進行通知此一理據不成立。

2. 就兩名申請人就仲裁庭所認定的事實事宜所作出的爭執，在缺乏足夠證據基礎支持，以及仲裁庭未有違反適用於仲裁程序的任何程序規定又或基本原則的情況下，應裁定兩名申請人的理由不成立。

3. 根據《民法典》第556條的一般原則，侵害人無疑是負有義務，將損害狀況恢復至原有狀況的一方。

4. 然而，從《民法典》第564條同樣能推導出，受害人根據善意原則、禁止權利濫用原則及個案的具體情況，具採取合理的措施以防止損失擴大的減損義務。就此，若受害人沒有盡其應有的注意和謹慎義務，及時作出那些可合理預期受害人應作出並只要一經其作出便會減少損害擴大的行為時，那麼，侵害人就加重的損害部份的損害賠償責任將有予以免除的可能，尤其是當個案所涉及的，是持續性或具演進性的損害。

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：**692/2025**

(其他訴訟程序卷宗 – 樓宇滲漏水爭議)

裁判日期：**2026年1月29日**

上訴人：**(A)、(B)、(C)及(D)**

被上訴人：**(A)、(B)、(C)、(D)、(E)及(F)**

\*\*\*

**一、 案件概述**

仲裁程序的其中兩名申請人**(A)、(B)**及兩名被申請人**(C)及(D)**，不服世界貿易中心仲裁庭就樓宇滲漏水爭議於2025年8月7日作出編號為057/AN/2024之仲裁裁決，向本中級法院提起上訴。

上述仲裁裁判涉及上述兩名申請人的判決內容如下：

“- 裁定第一及第二申請人**(A)**和**(B)**之部分請求成立，判處第一及第二被申請人**(C)**及**(D)**須以連帶方式向第一及第二申請人**(A)**和**(B)**支付合共澳門幣玖萬肆仟貳佰零玖元正（MOP94,209.00）之損害賠償，以及自仲裁裁決作出之日起至完全清償為止之法定遲延利息；

- 判處第一及第二被申請人(C)及(D)須以連帶方式向第一及第二申請人(A)和(B)支付回復整個XX樓1樓A座單位的工程費及進行工程期間所損失的租金部分，有關之賠償金額待有關裁決執行時再行結算，以及自結算日起算至完全清償為止之之法定遲延利息；”

為此，上述兩名申請人提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

### 上訴標的

1. 本案上訴標的為被上訴仲裁裁決駁回自2024年7月（含提起仲裁申請）至進行鑑定期間的損失租金、單位的結構、承托力、耐久力及壽命所受的損失（其金額留待於執行仲裁裁決時進行結算）及其等法定遲延利息的決定，且上訴人亦根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第599條規定就事實方面之裁判作出爭執；

#### 針對被上訴仲裁裁決第44條獲證事實認定的爭執

2. 上訴人爭執被上訴仲裁裁決第44條獲證事實之認定，因其不予證實有關翻新工程及裝修為完好（必要仲裁申請書第62條最後一句）；

3. 按照獲採信的(G)的證言（第一次聽證會議-250422\_1507.mp3中0:25:47至0:26:46、0:29:40至0:30:19及0:31:00至0:31:25時段的錄音）、仲裁卷宗第92至97頁（第92背頁上半部份）的相片，應得出在2018年翻新工程後XX樓1樓A座單位的翻新工程及裝修為完好的事實；另一方面，對比被上訴仲裁裁決第67條獲證事實及心證理由，對XX樓1樓A座單位的翻新工程及裝修為完好的事實應具有更強證據獲得證實；

4. 因此，第44條獲證事實之認定構成審查證據明顯錯誤的情況，應根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第629條第1款a)項規定，將之變更為：**第一及第二申請人於2018年12月期間曾對單位重新進行翻新工程，當中單位內更換了兩部全新的冷氣機，且單位的翻新工程及裝修均為完好。**

#### 針對被上訴仲裁裁決第58條獲證事實認定的爭執

5. 上訴人爭執被上訴仲裁裁決第58條獲證事實之認定，因該認定不予證實：1)（XX樓1樓A座單位的天花）鋼筋被鏽蝕；2) 該單位樓宇結構受損；3) 上述受損狀況與滲漏水之間具因果關係；4) 前述結構受損的狀況導致單位結構的承托力、耐久力及壽命受損。

6. 按照勘驗證據〔包括第597至629頁（尤其是第606及609頁）的勘驗相片〕、第581至583頁（尤其是第582頁）的相片及描述及(I)的證言（第二次聽證會議-250430\_1015.mp3中2:08:11至2:08:23時段的錄音）足以證實（XX樓1樓A座單位的天花）

鋼筋被鏽蝕的事實，故被上訴仲裁裁決的不予證實的認定構成審查證據明顯錯誤的情況；另一方面，對比被上訴仲裁裁決第84條獲證事實結合(K)的證言（第一次聽證會議-250422\_1507.mp3中2:57:23至2:58:26及3:09:05至3:10:02時段的錄音）及仲裁卷宗第306頁的相片，已證實XX樓1樓A座單位與XX樓1樓A座之受損程度相若，且前者的鋼筋因涉案滲漏水而被鏽蝕，但其卻不予證實（XX樓1樓A座單位的天花）鋼筋被鏽蝕，故兩者之間存在矛盾，而考慮上述證據，應證實（XX樓1樓A座單位的天花）鋼筋被鏽蝕的事實以補正此一矛盾；

7. 與此同時，如證實XX樓1樓A座單位內天花的石屎剝落、露出鋼筋且鋼筋被鏽蝕的話，則意味著單位的結構已經受損，這是因為樓宇單位的結構是由鋼筋混凝土的三維架構所組成，而當鋼筋被鏽蝕、使石屎（混凝土）剝落並使鋼筋外露，這個鋼筋混凝土的三維結構已經受到破壞，包括鋼筋混凝土的物理性（剝落及鋼筋外露）及化學性（鋼筋被鏽蝕）的破壞，故亦應證實單位的結構已經受損；

8. 此外，因被上訴仲裁裁決第26頁已認定XX樓4樓B單位為本次滲漏水之源頭，同時按照被上訴仲裁裁決第45條獲證事實，已證實XX樓1樓A座單位的天花及牆身長期泡水，故應以“（因）長期被XX樓4樓B座的滲漏水浸泡”取代被上訴仲裁裁決第58條獲證事實中的“在有關滲漏水問題持續影響的情況”；

9. 而不予證實XX樓1樓A座單位天花的石屎剝落、露出鋼筋且鋼筋被鏽蝕等結構受損狀況與上述滲漏水具因果關係的認定明顯違反經驗法則及科學常識（鐵遇水會生鏽，鋼筋的主要成份是鐵及鋼筋長期泡水會生鏽），結合本案第40、55及59條所證實的事實（白華及侵蝕性混合物），且按照(H)的證言（第二次聽證會議-250430\_1015.mp3中01:11:09至01:12:00時段的錄音）及(I)的證言（第二次聽證會議-250430\_1015.mp3中2:13:42至2:15:00時段的錄音）亦因上述滲漏水亦導致該單位石屎剝落、露出鋼筋且鋼筋被鏽蝕（按第二次聽證會議-250430\_1015.mp3中0:17:35至0:43:58時段的錄音，證人(J)完全沒有講述相關內容，故其非心證理由中所指的「相關專業人員」），而按照youtube及facebook影片《滲漏水仲裁法律出台，一天都光晒？》（12:40至13:20的片段）中已清楚展示XX樓1A的天花及牆身濕度已達至最大的99.9，該濕度足以令單位鋼筋被鏽蝕；

10. 至於被上訴仲裁裁決因懷疑XX樓1樓A座單位的鋼筋本身可能有質量問題而不予證實上述事實，上訴人認為，該事實為妨礙性事實並應由被上訴人陳述及證明，而在其沒有陳述及證明下被上訴仲裁裁決單純假定或懷疑鋼筋可能存在質量問題而不予證實因果關係的事實違反《民法典》第335條第2款所規定的陳述及證明責任的分配規則；

11. 同時，對比被上訴仲裁裁決第72條獲證事實的認定，可以得出，其在無須證實XX樓2樓A座電熱水爐本身沒有質量問題亦沒有作出相同假定或懷疑下便證實該電熱水爐生鏽是因為天花長期滴水及牆身泡水而造成，上訴人認為，上述兩情況雖為相同，但卻作出不同（甚至相反）的認定，故其不予證實XX樓1樓A座單位的鋼筋被鏽蝕的認定存在邏輯錯誤且與第72條獲證事實的認定及理由說明之間出現矛盾，因此，應對此作補正並證實XX樓1樓A座單位天花的石屎剝落、露出鋼筋且鋼筋被鏽蝕等結構受損的狀況與單位長期被XX樓4樓B座的滲漏水浸泡之間具有因果關係；

12. 在證實XX樓1樓A座單位遭受天花石屎剝落、露出鋼筋且鋼筋被鏽蝕等結構損害、單位多處出現白華（現象）及牆身滲出具有侵蝕性的混合物（第40、55及59條獲證事實）下，按照科學常識、經驗法則（鋼筋混凝土中的鋼筋鏽蝕會導致其結構造成損傷、白華可能腐蝕鋼筋及降低結構物的耐久性）及建築業的專業法則（*legis artis*）（尤其是第60/96/M號法令所核准的《鋼筋混凝土及預應力混凝土結構規章》第8條第2款至第4款、第16條第2款、第62條第1款及第2款、第66條、第73條第1款、第76條、第150條第4款及第152條第2款規定），應予證實混凝土中的鋼筋被鏽蝕加上石屎剝落及鋼筋外露對單位結構的承托力、耐久力及樓宇壽命造成影響，而相反的認定則違反上述科學常識、經驗法則及專業法則（*legis artis*）；

13. 倘不如此認為，為穩妥起見，上訴人補充地認為，按上述科學常識、經驗法則還是建築業的專業法則均不導致不予證實單位結構的承托力、耐久力及樓宇壽命受影響的結論，只是並不清楚其受到多大影響，為調查事實真相，仲裁庭應根據第9/2023號法律第11條第1款及第9/2023號法律第23條第2款結合《民事訴訟法典》第6條第3款、第500條及第556條第1款規定，依職權採取必需措施，尤其是鑑定措施，以查明此一事實，但其並沒有為之；

14. 因此，上訴人認為應根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第629條第1款a)項規定將被上訴仲裁裁決第58條獲證事實變更為以下答覆：亦因長期被XX樓4樓B座的滲漏水浸泡，使XX樓1樓A座單位內天花的石屎剝落、露出鋼筋的部份以及鋼筋被鏽蝕，造成單位的結構受損，**並影響單位結構的承托力、耐久力受損及樓宇壽命**。（上訴人加上底線及粗體字型）；

補充地，

15. 倘若尊敬的法官閣下認為上述加上底線及粗體字型的事實部份尚未達至證實，則請求根據第9/2023號法律第14條第1款結合《民事訴訟法典》第629條第4款規定，認定被上訴仲裁裁決就上述事實事宜所作之裁判內容有缺漏，並撤銷被上訴仲裁裁決以便由仲裁庭重新審理必要仲裁申請書第71及84條事實中“令單位（結構）的承托力、耐久力及壽命受損”之事實，並命令進行法官閣下認為根據第9/2023號法律第

11條第1款及第23條第2款結合《民事訴訟法典》第6條第3款、第500條及第556條第1款規定應進行的調查措施，尤其是鑑定措施；

#### **針對被上訴仲裁裁決獲證事實第89及90條事實認定的爭執**

16. 上訴人認為其證實上述兩項事實屬過度審理（excesso da pronúncia），因雙方當事人從來沒有援引上述事實，且該事實對上訴人請求的成立具有重要性（至少其可用以計算上訴人於回復整個XX樓1樓A座單位的工程期間的損失租金），故其屬於訴因事實或必要事實且不屬依職權調查的事實；

17. 被上訴仲裁裁決在上述情況下自行加入該兩項事實違反前述處分原則（《民事訴訟法典》第5條第1款），同時亦違反辯論原則（前述條文第3款），按照上文所闡述的理據，上訴人不同意加入這兩項事實；

18. 因此，根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第563條第3款及第571條1款d)項規定，被上訴仲裁裁決因過度審理而導致裁決無效，從而應刪除其獲證事實第89及90條事實予以補正；

19. 同時，基於辯論原則，並根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第616條規定，上訴人提交XX樓1樓A座單位業主(K)先生於2025年9月11日（上訴人於辯論終結後方取得）給予上訴人的租賃合同（文件1），以質疑財政局上述估值資訊的可信性；

#### **針對部份駁回租金損害賠償及其法定遲延利息的決定**

20. 首先，上訴人認為應判處賠償自2024年7月至協商不成之日期間之喪失租金，理由是第9/2023號法律強制要求首先進行協商，而按照《民法典》的損害賠償規則應首先以回復原狀（而非金錢賠償）作為賠償手段，故是否先重新裝修亦應首先與被上訴人協商，但本案基於被上訴人一直的不理會及不配合態度（第36、41及42條獲證事實及被上訴仲裁裁決第27頁的上述論述）而導致原先可於2024年7月進行的協商被延誤至2024年11月下旬才完結，因此，直至該協商不成之日因上述原因未能重新裝修單位以致喪失的租金與涉案滲漏水加上被上訴人的態度之間具有適當因果關係，屬可賠償的損害；

21. 其次，上訴人亦認為應判處賠償自協商不成之日至勘驗/鑑定之日之喪失租金，理由是，一方面，被上訴仲裁裁決要求上訴人自行取得的證據，上訴人雖已取得，但有關證據未能全面保全單位受損的全部面貌，其需依賴由仲裁庭進行的勘驗才得以全面證實有關損害，另一方面，對於單位內在結構受損事實的證明，因損害是內藏的，其需要一些入侵性及專業性的檢驗方能證實，而這必須透過鑑定為之，但被上訴仲裁裁決所指的專門機構或公證機關並沒有任何法律依據可對上述受損狀況作出具有鑑定效力或特別證明效力的檢測（其不同於根據第9/2023號法律第4條第3款、第7條

第2款及第3款、第12條第4款及第5款、第20條及第21條規定的滲漏水檢測報告），且該檢測無法依據第9/2023號法律第23條第2款及《民事訴訟法典》第490條至第512條規定制作而不能被視作鑑定的證據來看待，且欠缺如同鑑定般的程序保障（欠缺檢測人的法定承諾、報告內容要求及爭執機制），故只應透過仲裁程序中的鑑定為之；

22. 被上訴仲裁裁決令上訴人處於兩難的境地：1) 要麼上訴人為免在協商不成後的喪失租金不獲賠償，便必須立即進行裝修及回復，而裝修及回復將導致單位的受損情況被除去，使現存的證據被毀滅，導致他日再進行勘驗及鑑定將完全失去效用；2) 要麼上訴人為了保全現場受損證據以在仲裁程序中進行勘驗及鑑定，便要忍受自協商不成後的喪失租金不獲賠償的後果。一方面，明顯侵犯/損害了上訴人的舉證權利，違反《民法典》第334條、第335條第1款及《民事訴訟法典》第433條規定；另一方面，上訴人因行使舉證權利（勘驗/鑑定）而保留單位受損的原貌，是仲裁程序的常態事件，故對因此而無法裝修所造成的喪失租金與滲漏水的事實之間具有適當因果關係，從而亦屬應賠償之損害；

23. 這樣，仲裁庭駁回自2024年7月（含提起仲裁申請）至進行鑑定期間的損失租金的決定違反《民法典》第556條、第55條、第558條、第560條第1款及第5款規定，考慮到本案目前僅完成了勘驗而沒有進行鑑定，應變更為判處被上訴人賠償至少自2022年11月至2025年7月7日的喪失租金合共港幣152,964.87元〔HKD4,300.00\*10個月（2022年11月至2023年8月）+HKD4,730.00\*12個月（2023年9月至2024年8月）+HKD5,203.00（HKD4,730.00增幅10%的租金，按第49條及53條獲證事實之租約加租條款）\*（10+7/31）個月（2024年9月至2025年7月7日）=HKD152,964.87〕，折算為澳門幣元157,553.82元（HKD152,964.87\*1.03），以及自結算日至完全清償為止之法定遲延利息；

#### **針對駁回單位的結構、承托力、耐久力及壽命所受損失的賠償及其法定遲延利息的決定**

24. 被上訴人單位的滲漏水對上訴人的單位所造成的損害有三：1) 破壞了單位的外在裝修；2) 因無法居住而妨礙了上訴人對單位的使用及享益；3) 損害了單位的內在結構。被上訴仲裁裁決判處了前兩項的損害賠償，但對於單位的內在結構所造成的損害則沒有判處任何賠償；

25. 事實上，本案已證實/應證實單位內在結構所遭受的以下損害：1) 白華現象/牆身滲出混合物；2) 鋼筋被鏽蝕；3) 單位承托力、耐久力受損及樓宇壽命受影響。不論是上述白華現象還是鋼筋被鏽蝕的情況，均導致單位內的鋼筋混凝土變質，此一變質破壞或影響單位內鋼筋混凝土的結構、承托力、耐久性及壽命，而被上訴仲裁裁決所判處的回復工程費用雖可以回復上訴人單位的外在裝修（或者說回復單位的

外貌），但有關回復工程並不能將已變質/損毀的鋼筋混凝土復原到未發生白華或鏽蝕前的狀態，亦無法回復受影響的單位結構的承托力、耐久力受損及樓宇壽命，即被上訴仲裁裁決所判處的回復工程（費用）並不覆蓋上述具有適當因果關係的可賠償的損害；

26. 因此，被上訴仲裁裁決駁回單位的結構、承托力、耐久力及壽命所受損失的賠償的決定違反《民法典》第556條、第557條、第558條及第560條第1款規定，從而應改為判處被上訴人支付前述損害賠償及法定遲延利息，其金額將留待於執行時結算；

27. 然而，如尊敬的法官 閣下認為對上述損害賠償可適用《民法典》第560條第6款規定，則補充請求在按衡平原則在考慮到案件的情節（尤其是單位的價值、滲漏水浸泡的持續時間、上述損害對單位造成影響的嚴重性及被上訴人的過錯（或然故意））後，訂出合理的損害賠償金額（上訴人認為其應不少於澳門幣250,000元），以及自結算日起至完全清償為止之法定遲延利息。

\*

兩名被申請人(C)及(D)同樣不服上指仲裁裁決並提出上訴。為此，被申請人提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1. Conforme a descrição na decisão recorrida, em 13 de Janeiro de 2025 o Recorrente (C) foi citado por via postal, sendo porém frustrada a mesma modalidade de citação para com a Recorrente (D). Por virtude disso, o Tribunal arbitral determinou a citação edital para com a citanda em 11 de Março de 2025, fixando o respectivo edital em 13 de Março de 2025.

2. Pois, decorrido o prazo referido no edital, ficaram ainda os Recorrentes calados.

3. De acordo com o art.º 9, n.º 3 da Lei n.º 9/2023, é óbvio que só se pode proceder à notificação edital quando o demandado for desconhecido ou estiver ausente em parte incerta ou se recusar a assinar o aviso de recepção.

4. Para que se verifique o estado de ausente em parte e as demais situações referidas no n.º 3 do art.º 9 da Lei n.º 9/2023, é necessário proceder à diligência prevista no n.º 2 do mesmo preceito, a fim de obter informações sobre a residência, o domicílio e o endereço de contacto de demandado.

5. Conforme a fls. 131 e 145 do Processo de arbitragem n.º 057/AN/2024, o Tribunal arbitral solicitou a cópia da escritura relativa ao imóvel pertencente aos ora Recorrentes e as informações de contacto da Recorrente.

6. Após efectuadas diligências, o Tribunal arbitral proferiu de modo directo a decisão de proceder à notificação edital (fls. 179 do mesmo processo de arbitragem).

7. Contudo, salvo o respeito que é muito, afigura-se de que o Tribunal arbitral não tinha analisado e contemplado as informações de fls. 140 e 176, donde constam o outro endereço da Recorrente - 澳門...街...號...樓2樓b室.

8. Nada, porém, fez o Tribunal arbitral em face daquelas informações!

9. Ademais, no caso em apreço, nunca existe nenhum elemento sobre o estado de parte incerta da Recorrente.

10. Por não se verifica o requisito previsto no n.º 3 do art.º 9 da Lei 9/2023, não pode o Tribunal arbitral proceder directamente à notificação edital para com a Recorrente.

11. Constatando-se a inobservância da formalidade legal da primeira notificação, que pode, sem dúvidas, gravemente afectar e prejudicar a defesa da ora Recorrente, quebra-se o pilar do processo - o contraditório.

12. Em virtude da violação do princípio do contraditório, deverá a decisão ora recorrida ser anulada, ao abrigo do art.º 69.º , n.º 2, al. 1, (3) da Lei 19/2019.

13. Pelo supra exposto, deverá ser dado ao presente recurso provimento e, em consequência, declarando anulada a recorrida decisão arbitral.

\*

兩名被申請人提交了卷宗第176至180頁的答覆，主張應裁定兩名申請人提起的上訴理由不成立。

\*

兩名申請人則提交了卷宗第184至198頁的答覆，主張應裁定兩名被申請人的上訴理由不成立。

其餘兩名申請人/被上訴人(E)及(F)在法定期限內沒有提交答覆。

\*

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. 第一及第二申請人是澳門...街 13 號 XX 樓 1 樓 A 座單位之業權人，該物業於澳門物業登記局之標示編號為...，房地產記錄編號為...，業權人登錄編號為...。
2. 第三及第四申請人是澳門...街 15 號 XX 樓 2 樓 A 座單位之業權人，該物業於澳門物業登記局之標示編號為...，房地產記錄編號為...，業權人登錄編號為...。
3. 第一及第二被申請人是澳門...街 13 號 XX 樓 4 樓 B 座單位之業權人，該物業於澳門物業登記局之標示編號為...，房地產記錄編號為...，業權人登錄編號為...。

### XX 樓 1 樓 A 座的滲漏水情況：

4. 自 2022 年 5 月份起，屬於第一及第二申請人的 XX 樓 1 樓 A 座的客廳中央的天花及臨靠 XX 樓的柱陣逐漸開始有滲漏及滴水的情況。

5. 其後上述滲漏及滴水的情況持續發生，有關滲漏及滴水的範圍由客廳中央的天花及旁邊的柱陣位置逐漸擴展至客廳牆身、洗手間的天花及牆身、兩間房間的天花及牆身及廚房的天花及牆身。
6. 自 2022 年 10 月下旬開始，XX 樓 1 樓 A 座變得無法居住。

#### **XX 樓 2 樓 A 座的滲漏水情況：**

7. 於 2021 年年底：屬於第三及第四申請人的 XX 樓 2 樓 A 座單位的廁所天花位置逐漸開始有滲漏及滴水的情況。
8. 其後上述滲漏及滴水的範圍延伸擴展至客廳的天花、入口大門位置的牆身及柱陣以及廚房的天花及廚櫃部分。
9. 因長期滲水潮濕，單位內的天花及牆身開始發霉。

#### **XX 樓及 XX 樓之滲漏水檢測**

10. 除四名申請人之單位受滲漏水影響外，XX 樓 3 樓 A 座、XX 樓地舖、XX 樓 1 樓 A 座、XX 樓 3 樓 A 座及 XX 樓 3 樓 B 座單位亦受到滲漏水所困擾。
11. 為查明滲漏水的源頭，申請人方曾先後委託房屋局樓宇滲漏水聯合處理中心對 XX 樓及 XX 樓各單位進行多次的滲漏水檢測。
12. 上述各次檢測均有對被檢測單位進行色粉水排水測試，但申請人方之單位均沒有色水滲出，故能排除被檢測各單位的排水渠出現滲漏的可能性。申請人方及其他受有關滲漏水影響之單位業主因長期受到上述滲漏困擾且苦無解決方法，於是曾尋求 XXX 議員協助。
13. 在 XXX 議員及傳媒人 XXX 先生的幫助下，XX 樓及 XX 樓的滲漏個案被拍攝為專題影片「傳新專題《滲漏水仲裁法律出台，一天都光晒？》」，並在 youtube 及 facebook 上公開廣播。
14. XXX 議員及其人員曾協助申請人方及受困擾單位業主以便試圖妥善解決兩座大廈長期滲漏的問題，包括：
15. 曾在 XX 樓 5 樓 A 維修好冷熱水管後，因 XX 樓及 XX 樓的滲漏情況毫無改善，而到 XX 樓及 XX 樓觀察兩大廈各單位的水錶，並發現僅有 XX 樓 4 樓 B 單位的水錶一直明顯轉動。
16. 亦因有此發現並在 XXX 議員的協助下開立了編號 1151/CITIA/2023 之房屋局滲漏水個案，並隨後於 2023 年 8 月 4 日開展了包括房屋局、衛生局及市政署在內的聯合檢測，及後澳門土木工程實驗室製作了編號為 1599/NII/2023 之滲漏水檢測報告。

17. 聯合檢測當天，檢測人員曾接觸兩名被申請人以講述兩大廈下方單位的滲漏情況並請求配合滲漏水聯合處理中心人員的檢測，但兩名被申請人起初拒絕提供合作，其後在衛生局人員勸喻後，亦同意檢測人員進內並進行檢測。
18. 而在製作 1599/NII/2023 滲漏水檢測報告後，房屋局已約於 2023 年 8 月下旬將檢測報告寄送至被申請人之單位以通知兩名被申請人。
19. 但有關滲漏水的情況仍然持續。
20. 透過由房屋局樓宇滲漏水聯合處理中心所委託的澳門土木工程實驗室 (LECM) 於 2023 年 8 月 7 日作出的編號 1599/NII/2023 之滲漏水檢測報告檢驗出以下重要內容：

“檢測過程：

- 10) 進入 XX 樓 4 樓 B 並進行目測，廁所冷熱供水管為暗管。
- 11) 對 XX 樓 4 樓 B 廁所坐廁、企缸進行色粉水排水測計，測試期間，返回 XX 樓 1 樓 A 觀察，沒有發現有色粉水滲出。
- 12) 要求 XX 樓 4 樓 B 住戶暫時停止用水，並記錄其水錶讀值，讀值期間，發現水錶讀值持續轉動。

檢測結果 (檢測分析)：

1) 本次檢測...，根據現場目測及圖則比對，發現受影響位置靠近靠近 XX 樓及 XX 樓單位廁所，而對 XX 樓 4 樓 B 進行水錶讀值記錄時發現其讀值有持續變動，故建議對 XX 樓 4 樓 B 冷熱供水管進行維修。...

檢測建議：

1) 建議對 XX 樓 4 樓 B 冷熱供水管進行維修。...

21. 受滲漏水影響的七戶單位亦曾委託澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司 (其於工務局之提供滲漏水檢測服務的合資格實體名單註冊編號為 7073/2024) 對 XX 樓及 XX 樓各單位進行滲漏水檢測。
22. 有關檢測由澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司的檢測員(I)先生進行，其於 2024 年 6 月 25 日製作的滲漏水檢測報告 (以下簡稱“快驗樓檢測報告”) 總結出以下重要內容：

“檢測綜合分析：

- LECM 檢測報告中多次之色水測計和本公司之色水測試都未見有在 XX 樓 (1 樓 A 座 & 2 樓 A 座 & 3 樓 A 座 & 3 樓 B 座) & XX 樓 (1 樓 A 座 & 3 樓 A 座) 滲出色水，委託人之後亦沒有發現有滲出色水。可見未發現 XX 樓和 XX 樓之排水系統出現問題之支持。
- XX 樓 (1 樓 A 座 & 2 樓 A 座 & 3 樓 A 座 & 3 樓 B 座) & XX 樓 (1 樓 A 座 & 3

樓A座)滲漏水問題持續事宜中之滲出之水pH值=pH7，pH值和自來水相約。

- XX樓4樓B座以下之滲漏事宜，XX樓(1樓A座&2樓A座&3樓A座&3樓B座)&XX樓(1樓A座&3樓A座)滲漏水問題持續事宜中之滲出之水，檢測員5次現場未嗅任何異味，委託人一直未嗅出任何異味，和自來水無異味吻合。

- XX樓(1樓A座&2樓A座&3樓A座&3樓B座)&XX樓(1樓A座&3樓A座)座牆身一直滲出之水為自來水(無異味)，在滲漏水分析技術上和XX樓4樓B座水錶一直明顯轉動問題源頭，十分有匹配吻合。

- 因檢測員未能進入XX樓4樓B座，但LECM 1599NII/2023檢測報告中第4頁檢測內容中10-12已明確指出XX樓4樓B座停用水之後水錶都一直明顯轉動。

- 加上LECM檢測報告中檢測建議只有1599NII/2023檢測報告中第5頁檢測建議內容中第1點未進行和跟進。

- XX樓5樓B座廚房鋅盆下兩個廚櫃有水明顯滲漏情況，但因水錶沒有明顯轉動，現場分析可能是星盆和淋浴間週邊防水和打膠老化導致水入侵至廚櫃，評估滲水量較為低。但都建議XX樓5樓B改善或維修進行冷熱水管壓力測試和進行冷熱水管壓力測試以助排查和排除多源滲漏。

檢測分析結論：

檢測結論1：

XX樓4樓B座水錶一直明顯轉動已成為了唯一分析上吻合之源頭。

因由1：同時引用了LECM 1599/NII/2023檢測報告中第5頁檢測建議內容中第1點以明確建議XX樓4樓B冷熱水管進行維修。

引用：

LECM 1599NII/2023檢測報告中第4頁檢測過程內容中10-12以明確指出XX樓4樓B座停用水之後水錶讀值都一直持續轉動。

因由2：在3份LECM有關滲漏水檢測報告中XX樓4樓B座冷熱水管進行維修成為唯一未進行事項和唯一無法跟進事項。

因由3：因XX樓4樓B座業主沒有執行LECM 1599/NII/2023檢測報告中第5頁檢測建議內容中第1點，已明確建議XX樓4樓B座業主冷熱水管進行維修。

因由4：因XX樓4樓以下一直有滲漏水，特別是XX樓2樓可見天花有滴水問題是一直穩定和持續。

因由5：因在XX樓和XX樓已沒有穩定和持續滲漏水源頭，檢測員已經將其他已知問題都以排除和跟進，加上檢測員未發現其他單位存有穩定持續和量大問題。

因由6：因在XX樓和XX樓住戶和檢測員5次現場未嗅任何異味，委託人一直未嗅出任何異味，和自來水滲漏無異味吻合。

因由7：XX樓4樓B座水錶一直明顯轉動等，因自來水管有壓力，所以自來水管滲漏一般是穩定持續和量大。

檢測結論 2：

XX 樓 5 樓 B 座廚房鉅盆下兩個廚櫃有水明顯滲漏情況，但因水錶沒有明顯轉動，現場分析可能是星盆和淋浴間週邊防水和打膠老化導致水入侵至廚櫃，評估滲水量較為低，但都建議 XX 樓 5 樓 B 改善或維修廚房鉅盆下兩個廚櫃有水明顯滲漏情況。

建議措施：

1. 建議委託人和 XX 樓 4 樓 B 座業主協商跟進 1599/NII/2023 檢測報告中第 5 頁檢測建內容中第 1 點。
  2. 若 XX 樓 4 樓 B 座業主同意維修冷熱水管，為確保維修有效，建議委託人同時必須要求 XX 樓 4 樓 B 座業主在維修冷熱水管後必須交維修記錄和維修後冷熱水管壓力測試記錄。
  3. 建議委託人和 XX 樓 5 樓 B 座業主協商跟進 XX 樓 5 樓 B 座廚房鉅盆下兩個廚櫃有水明顯滲漏情況，為確保維修有效 XX 樓 5 樓 B 座，建議在維修冷熱水管後必須進行冷熱水管壓力測試。
  - ...
  5. 建議所有接受滲漏水影響之業主用文書和拍攝記錄同時用文書描述。
  - ...
  7. 若所有接受滲漏水影響之業主需進行裝修或復修。建議保留所有單據，其提醒施工方需詳細記錄和描述維修時可能見到之滲漏水情況。
  - ...
  10. 完成 1) 後，委託人先自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。”
23. 快驗樓檢測報告亦排除各檢測單位排水系統出現滲漏之可能性。
  24. 快驗樓檢測報告透過檢測滲漏水的酸鹼值及氣味（無味）而結論出滲漏水為自來水。
  25. 澳門土木工程實驗室所製作的其他檢測報告（編號 2182/NII/2022、935/NII/2023 及 936/NII/2023）曾先後懷疑 XX 樓 5 樓 A、XX 樓 I 樓 A、XX 樓 4 樓 A、XX 樓 5 樓 A 及 XX 樓 3 樓 A 之冷熱供水管為滲漏源頭之單位。
  26. 但快驗樓檢測報告透過排除法排除了 XX 樓 5 樓 A、XX 樓 1 樓 A、XX 樓 4 樓 A、XX 樓 5 樓 A 及 XX 樓 3 樓 A 之冷熱供水管為申請人方單位滲漏情況之源頭。
  27. XX 樓 5 樓 A 於 2023 年 5 月 17 日所進行之檢測中已確認更換明水管（檢測的報告編號為 936/NII/2023），確認沒有冷熱供水管滲漏。
  28. XX 樓 1 樓 A 已沒法居住，同時停用水，關了水錶閘制。加上 XX 樓 1 樓 A 座在下方，在分析上，水不會向上 2 層滲水或漏

- 水。（載於快驗樓檢測報告的第 15 頁第 2 點）
29. XX 樓 4 樓 A 座在 2023 年 11 月 25 日由澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司所進行之檢測中已確認停用水之後水錶沒有轉動。（載於快驗樓檢測報告的第 15 頁第 2 點）
  30. 上指情況與澳門土木工程實驗室載於編號 2182/NII/2022 之檢測報告中，對 XX 樓 4 樓 A 座於 2022 年 10 月 19 日所進行之檢測結果一致。
  31. 澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司的檢測員(I)曾對 XX 樓 3 樓 A 及 5 樓 A 的冷熱供水管進行壓力測試，冷熱水管壓力都保持（載於快驗樓檢測報告的第 16 頁）。
  32. 澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司檢測員(I)在檢測期間發現 XX 樓 4 樓 B 座水錶一直明顯轉動。
  33. 維修 XX 樓 4 樓 B 的冷熱水管是上述澳門土木工程實驗室滲漏水檢測報告的唯一未進行及無法跟進的事項。
  34. 澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司受申請人方及其他受影響單位委託對各單位進行檢測時，由於兩名被申請人拒絕開門，因而未能成功進入 XX 樓 4 樓 B 座之單位進行檢測。
  35. 被申請人曾勸說其鄰居單位 XX 樓 4 樓 A 的住戶無需配合澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司的檢測。
  36. 在澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司於 2024 年 6 月 25 日作出滲漏水檢測報告後約一星期內，申請人方及 XX 樓 1 樓 A 座業主(K)先生曾一同到 XX 樓 4 樓 B 座將前述滲漏水檢測報告告知及交予兩名被申請人，當時第一被申請人表示已維修好有關水管，但第一被申請人卻拒絕收取該報告。
  37. 於 2024 年 6 月份未能確定之日期，被申請人自行維修了其洗手間內企缸位置的部份供水管。
  38. 及後，申請人方之單位、XX 樓 3 樓 A 座及 XX 樓地舖、1 樓 A 座、3 樓 A 座及 3 樓 B 座單位隨即不再有滲漏情況而且各滲漏位置逐漸變乾。
  39. 其後經澳門土木工程實驗室於 2024 年 7 月 30 日作出了編號 1740/NII/2024 及 1741/NII/2024 之檢測報告，亦檢測出申請人方之單位已沒有水滲出及沒有水滴。
  40. 透過澳門土木工程實驗室於 2024 年 7 月 30 日作出的編號 1740/NII/2024 及 1741/NII/2024 之滲漏水檢測報告檢驗出以下重要內容：

a) 編號 1740/NII/2024

檢測結果 (檢測分析) :

1) 通過上述檢測，沒有在 XX 樓 2 樓 A 發現色水滲出。而 XX 樓 2 樓 A 在場人士表示 6 月 24 日開始發現沒有水滴，XX 樓 1 樓 A 在場人士表示 6 月 28 日開始發現沒有水滲出，以及是次檢測 XX 樓 2 樓 A 洗手間天花沒有發現水滴、XX 樓 3 樓 A 洗手間地台沒有發現有水、XX 樓公共走廊，發現天花有白華，沒有發現水滴。故建議投訴人先自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。

b) 編號 1741/NII/2024

1) 通過上述檢測，沒有在 XX 樓 1 樓 A 發現色水滲出。而 XX 樓 1 樓 A 在場人士表示 6 月 28 日開始發現沒有滲出，XX 樓 2 樓 A 在場人士表示 6 月 24 日開始發現沒有水滴；以及是次檢測 XX 樓 1 樓 A 洗手間天花沒有發現有水、XX 樓 3 樓 A 洗手間地台沒有發現有水、XX 樓公共走廊，發現天花有白華，沒有發現水滴。

故建議投訴人先自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。

41. 申請人方、XX 樓 1 樓 A 座業主、XX 樓 3 樓 A 座業主、XX 樓 3 樓 B 座業主、XX 樓地舖業主及 XX 樓 3 樓 A 座業主曾於 2024 年 9 月 24 日透過掛號信件方式將澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司及澳門土木工程實驗室所進行檢測之部分報告內容通知兩名被申請人，以及通知兩名被申請人於 2024 年 10 月 30 日下午 4:30 到 XXX 議員辦事處進行商討，而有關之掛號信件亦於 2024 年 9 月 26 日由第二被申請人簽收。
42. 申請人方及 XX 樓 1 樓 A 座業主(K)先生曾在 XXX 議員的協助下，曾聯繫兩名被申請人就有關之滲漏水問題進行協商，惟無果。

#### 第一及第二申請人之損失：

43. XX 樓 1 樓 A 座為一個用作居住用途的獨立單位：面積為 29.66 平方米，即約為 319.24 平方呎（ $29.66 \text{ 平方米} * 10.764 = 319.24104$ ），位於澳門司打口區。
44. 第一及第二申請人於 2018 年 12 月期間曾對單位重新進行翻新工程，當中單位內更換了兩部全新的冷氣機。
45. 約自 2022 年 10 月下旬起，單位內的電線因天花及牆身長期泡水，出現短路的情況，自此經常發生跳掣斷電的情形，使無法穩定地接通及使用電力。
46. 而常發的短路亦破壞了單位內的電線電路，使其不能安全使用，同時亦使單位內的電器損壞，包括兩部空調，該空調亦因長期暴露單位的發霉環境而被細菌蔓延以致無法健康使用。

47. 自 2022 年 10 月下旬開始，XX 樓 1 樓 A 座變得無法居住。
48. XX 樓 1 樓 A 座的承租人因滲漏水問題導致無法居住因而於 2022 年 10 月遷出單位及退租。
49. 根據第一申請人與(L)及(M)於 2022 年 8 月 2 日就澳門...街 13 號 XX 樓 1A 單位所簽署的租賃合約（續租）第二條約定“本租約的租賃期間由 2022 年 9 月 5 日起至 2023 年 9 月 4 日止。若任何一方有意於前述租賃期間屆滿起終止本租約，須以書面方式提前九十日通知他方，否則將自動按本租約之條款每次為期一年續租，且每次續租的新租金自動調整為該次續約前的租金加上百分之十（10%）增幅的金額，而無須另行簽約或通知。如以其他租金續租，雙方須互相同意並簽訂續租協議。如乙方有欠租或延遲交租記錄，甲方有權拒絕乙方續租。”
50. 該租約第三條約定“本租約每月租金為港幣肆仟叁佰元正 (HKD\$4,300.00)，.....”
51. 倘若沒有發生上述滲漏問題，上述承租人會一直承租 XX1 樓 A 座。
52. 按照與承租人的租約，自 2023 年 9 月 5 日起，將加租 10% 至每月租金港幣 4,730.00 元，以兌換率為 1.03 折合澳門整幣 4,871.90 元。
53. 而至 2024 年 9 月 5 日起，將加租 10% 至每月租金港幣 5,203.00 元：以兌換率為 1.03 折合澳門幣 5,359.09 元。
54. 單位的天花及牆身長期泡水亦導致廁所及廚房的瓷磚不牢固、被侵蝕以致有部分出現脫落。
55. 單位內的供水管因牆身長期泡水而滲出的混合物所侵蝕而發黑及形成銅綠。
56. 大量的積水因無適當的地方排走，於是四處蔓延至單位內的主閘門、木門、兩個房間的木門及廁所門，上指門框表層皆出現脫離及裂開的情況。
57. 因長期滲水潮濕，單位內的天花及牆身開始發霉並蔓延至全屋，並致部份牆身長出菇類植物。
58. 亦在有關滲漏水問題持續影響的情況下，單位內天花的石屎亦有剝落從而露出鋼筋的部分。
59. 滲漏水情況亦影響 XX 樓 1 樓 A 座單位之地面，使地面在滲漏水情況停止後出現白華現象。
60. 單位大部分地方都出現滲漏及滴水的情況，在滲漏水影響期

間，單位處於不能居住的狀態。

61. 於 2024 年 9 月，第一及第二申請人曾委託三間裝修公司對上述損害作出回復的重新翻新工程進行報價，分別報價澳門幣 149,000 元、澳門幣 153,000 元及澳門幣 149,450 元。
62. 上述報價並不包括以下事項：兩房一廳地面瓷磚及雲石、牆身瓷磚、瓷磚上樓費（部份報價包括）、燈具、廁所馬桶潔具、水龍頭、電掣位（部份報價包括）、電掣面板、廚櫃及其安裝、空調及其安裝、熱水爐及其安裝以及抽油煙機及其安裝。報價的預算工期為三個且。
63. 受滲漏水影響的部分至今仍未作出維修。
64. 另外，為委託合資格實體進行檢測，申請人方聯同 XX 樓 3 樓 A 座及 XX 樓地舖、1 樓 A 座、3 樓 A 座及 3 樓 B 座單位等業權人合共七個單位共花費了澳門幣 8,400 元的檢測服務及檢測報告費用，當中第一及第二申請人分攤支付了澳門幣 1,200 元。

### 第三及第四申請人之損失：

65. 第三及第四申請人一家五口居於 XX 樓 2 樓 A 座單位。
66. 該單位為一房一廳單位，面積為 27.860 平方米，即約為 299.89 平方呎(27.86 平方米\*10.764=299.88504)，位於澳門司打口區 XX 樓隔壁。
67. 在出現滲漏前，XX 樓 2 樓 A 座單位的客廳、房間、廁所及廚房的天花牆身、電箱、入牆電線電路、供水管及電熱水爐均為完好。
68. 自 2022 年 5 月，XX 樓 2 樓 A 座單位的廁所靠近 XX 樓側的天花開始有滲漏並出現滴水，隨後滲漏蔓延至客廳大部份天花及靠近 XX 樓側的牆身，再至靠近 XX 樓側的廚房牆身及廚櫃。
69. 因長期滲水潮濕，單位內客廳的天花及牆身開始發霉，廚房之廚櫃亦因滲漏水導致發霉及裂開。
70. 其後，約自 2023 年下旬起，單位內的電線因天花及牆身長期泡水，出現短路的情況，自此經常發生跳掣斷電的情形，使無法穩定地接通及使用電力，
71. 而有關之滲漏水情況亦影響了單位內受影響位置的電線電路及插座，使其不能安全使用。
72. 廁所內的電熱水爐因受天花長期滴水及牆身泡水而生鏽，不能使用。
73. 為此，在必須緊急處理的情況下，第三及第四申請人於 2023 年

10月3日委託力信裝修設計工程檢查短路斷電（漏電）的情況，並更換了電箱及重新拉換明（電）線。

74. 第三及第四申請人支付了上述檢查及維修費用合共澳門幣14,000元。
75. 亦在有關滲漏水問題持續影響的情況下，單位內天花的石屎亦有剝落從而露出鋼筋的部分。
76. 於2024年9月，第三及第四申請人曾委託上述裝修公司對有關損害作出回復的重新翻新工程進行報價，當中包括廁所天花，做防水，重新批灰為澳門幣5,000、更換電熱水爐為澳門幣4,500、全屋油漆翻新，所有天花鏟地灰，重新批灰為澳門幣15,000及全屋重拉電線行名管，包制位，包工包料為澳門幣10,000，合共金額為澳門幣34,500元。
77. 第三及第四被申請人亦於2025年1月3日就單位內的電熱水爐作出了更換及安裝，有關費用為澳門幣3,000元正。
78. 其餘受滲漏水影響的部分至今仍未維修。
79. 最後，為委託合資格實體進行檢測，第三及第四申請人分攤支付了澳門幣1,200元。

#### **對案件重要的其他事實**

80. XX樓4樓B座單位的用水量由2019年1月10日的抄錶日期顯示為9立方米的用水量，至2019年3月11日的抄錶日期顯示為16立方米的用水量。
81. 及後於2019年5月至2024年7月10日的抄錶期間，其用水量一直處於十位數數字，特別是於2022年9月9日及2023年7月10日的抄錶日期的用水量為44立方米，2024年1月10日抄錶日期的用水量甚至到達87立方米。
82. 直至2024年9月9日抄錶日期的用水量才降回個位數值9立方米，及後一直維持個位數立方米的用水量。
83. 根據澳門自來水股份有限公司記錄，當中載有：
  - a) 兩名被申請人之單位（即XX樓4樓B座）曾於2023年5月24日及2024年1月25日因單位水用量高，要求申請維修，有關之檢查結果為“在單位沒有用水的情況下水錶仍然不停轉動，懷疑單位內用水設施可能存在滲漏問題。建議用戶自行聘請水喉匠作詳細檢查及維修。”
  - b) 兩名被申請人之單位（即XX樓4樓B座）曾於2024年1月8日因錶位漏水，要求申請維修，有關之檢查結果為水錶位沒有

漏水。”

84. XX樓1樓A座業主(K)先生因其單位受滲漏水影響非常嚴重，有關單位與XX樓1樓A座之受損程度相若，處於不能居住的狀態，因此於有關滲漏水情況停止後約兩個月，即2024年9月時便對自身單位重新進行裝修。
85. 上指單位之更換水、電、全屋維修費用約為澳門幣16萬元，連同家電及傢俬合共澳門幣19萬元。
86. 且在裝修完成後，XX樓1樓A座業主(K)先生已將有關單位出租，租金為每月港幣6,500元。
87. 被申請人沒有給予申請人方相關的維修記錄及水管壓力測試記錄。
88. XX樓1樓A座業主曾於XX樓及XX樓的公共位置張貼通告，以告知已聘請私人滲漏水公司於2023年11月25日早上10:30進行檢測。
89. 根據澳門財政局不動產估價委員會於2025年5月23日對澳門...街13號XX樓1樓A座單位進行之估價，評定有關單位之價值為澳門幣1,868,000元，即每平方米為澳門幣63,000元，年租值為澳門幣42,700元。
90. 根據澳門財政局不動產估價委員會於2025年5月23日對澳門...街15A號XX樓2樓A座單位進行之估價，評定有關單位之價值為澳門幣1,755,000元，即每平方米為澳門幣63,000元，年租值為澳門幣40,100元。

\*\*\*

#### 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。

根據《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，包括下方列明的各項問題。

\*

#### - 兩名被申請人的上訴

根據各上訴理據之間的邏輯關係，應首先審理兩名被申請人所提出的上訴。準確而言，兩名被申請人是透過上訴的機制，提出一些與撤銷仲裁裁決有關的理據。根據第9/2023號法律第14條第3款，該等理據應在本上訴程序中一併審理。

兩名被申請人所質疑的，是仲裁庭在首次通知第二被申請人(D)一事上，未有按照仲裁卷宗所搜獲的其他資料，尤其是仲裁卷宗第176頁所取得的另一地址作必要嘗試的情況下，便命令以公示方式進行通知。兩名被申請人認為，仲裁庭以上做法損害了第二被申請人(D)的防禦及辯論權利並構成影響，因此，其認為應根據第19/2019號法律第69條第2款第1項第3分項撤銷仲裁裁決。

本院現分析有關問題。

涉案的仲裁程序是於2024年12月16日提起。仲裁卷宗第135頁顯示，第一被申請人(C)於2025年1月13日簽收收件回執，而有關通知書正是寄往涉案的XX樓4樓B座單位。

仲裁庭向同一地址寄出了另一封收件人為第二被申請人的通知書，但有關信件因無人領取而被退回(見仲裁卷宗第137頁)。其後，仲裁庭向相關部門索取了與第二被申請人有關的資料，其中，從法務局所獲得的一份於2005年簽立的公證書(仲裁卷宗第140頁；即兩名被申請人買入XX樓4樓B座單位時所聲明的地址)以及治安警察局提供的資料(仲裁卷宗第176頁)，均提及澳門...街...號...樓2樓B室此一地址。

第9/2023號法律第9條規定了仲裁程序中的通知方式。值得注意的是，有關通知手續有別於民事訴訟程序中與傳喚有關的規定，相比後者而言，前者更為簡易和快捷<sup>1</sup>。

本案中，兩名被申請人是夫妻關係，且一如上方所述，第一被申請人已於2025年1月13日被首次通知。另外，根據仲裁卷宗內的資料，尤其是仲裁卷宗第111、135、956、1018頁等資料顯示，兩名被申請人的住所位於涉案的XX樓4樓B室(因此亦不難理解，寄往該單位的通知書已被第一被申請人所收取)。本上訴中，兩名被申請人除了指摘仲裁庭沒有嘗試透過仲裁卷宗第140及176頁的地址向第二被申請人作出通知外，彼等並無陳述亦沒有提供任何證據，以顯示澳門...街...號...樓2樓B室仍屬第二被申請人之物業又或其仍然是居住其中。事實上，仲裁卷宗第176頁由治安警察局所提供的資料足以顯示，澳門...街...號...樓2樓B室屬於多年前申報的舊地址，而第二被申請人現居住於涉案的XX樓4樓B室。

值得一提的是，獲證事實第41條(相關收件回執見仲裁卷宗第111頁)進一步支持第二被申請人是居於涉案的XX樓4樓B室。

---

<sup>1</sup> 立法會第5/VII/2023號意見書第28及29頁。

另一方面，仲裁卷宗第380及382頁顯示，第二被申請人曾於2025年5月15日親身到仲裁機構簽收文件。第二被申請人不論在該刻或其後均沒有提出其不知悉仲裁程序一事，且及後仲裁程序中與其相關的通知均是透過涉案XX樓4樓B室進行。

基於上述理由，仲裁庭透過XX樓4樓B室卻無法成功通知第二被申請人後，選擇透過公示方式，且考慮到澳門...街...號...樓2樓B室並非有用的地址，應裁定兩名被申請人上訴理由不成立。

\*

接續將審理仲裁中的其中兩名申請人(A)及(B)所提出的上訴。

首先，本院將根據《民事訴訟法典》第599條及第629條的規定，審理兩名申請人對仲裁庭的事實事宜所提出的爭執。

#### - 獲證事實第44條

簡言之，兩名申請人主張，仲裁庭對獲證事實第44條之認定構成審查證據明顯錯誤的情況，應根據第9/2023號法律第14條第1款及《民事訴訟法典》第629條第1款a)項規定，將之變更為：第一及第二申請人於2018年12月期間曾對單位重新進行翻新工程，當中單位內更換了兩部全新的冷氣機，且單位的翻新工程及裝修均為完好。

就兩名申請人所提出的問題，仲裁聲請狀第62條載有以下內容：“即在出現滲漏前，XX樓1樓A座的天花牆身、大門、廁所門、房門及門框及冷氣乃重新翻新及新安裝的，且其餘裝修及水電管道均為完好。”

仲裁庭所認定的獲證事實第44條內容則如下：“第一及第二申請人於2018年12月期間曾對單位重新進行翻新工程，當中單位內更換了兩部全新的冷氣機。”

為支持其理據，兩名申請人援引多項載於仲裁卷宗的證據，尤其是涉案XX樓1樓A單位前承租人(G)的證言、仲裁卷宗第92至97頁（第92背頁上半部份）的相片、仲裁庭對另一涉案XX樓2樓A座的所採納的認定標準(見獲證事實第67條)，從而得出仲裁庭理應能證實XX樓1樓A座單位完好狀態的結論。

分析兩名申請人為質疑仲裁庭的事實認定而羅列的具體證據，可見涉案單位在2018年12月期間確曾被重新進行翻新工程，當中單位內更換了兩部全新的冷氣機，而此等事實亦已被仲裁庭視為獲證。綜觀仲裁聲請狀第62條，當中所陳述的，是重新翻新及新安裝的“天花牆身、大門、廁所門、房門及門框及冷氣”以外的其餘裝修及水電管道均為完好。兩名申請人現提出的問題，是涉及單位的其他部份是否完好，該問題除了在範圍上有別於仲裁庭透過獲證事實第67條對另一涉案XX樓2樓A座所作出的認定(後者被指完好的均是具體的位置)，一定程度上亦具主觀性及相對性。考慮到涉案的單位並非新落成，本院未能單憑證人具結論性的用語以及案中的照片便視有關內容為客觀事實並視之獲得證實。基於此，經審視兩名申請人在上訴中所指出的證據以及其他載於仲裁卷宗的證據，本院與仲裁庭看法一致，亦因此，兩名申請人此一部份的上訴理由不成立。

\*

## - 獲證事實第58條

仲裁庭所認定的獲證事實第58條內容如下：亦在有關滲漏水問題持續影響的情況下，單位內天花的石屎亦有剝落從而露出鋼筋的部分。

兩名申請人主張，獲證事實第58條應變更為以下答覆：亦因長期被XX樓4樓B座的滲漏水浸泡，使XX樓1樓A座單位內天花的石屎剝落、露出鋼筋的部份以及鋼筋被鏽蝕，造成單位的結構受損，並影響單位結構的承托力、耐久力受損及樓宇壽命。

兩名申請人所請求的，可分為以下兩部份：其一，是仲裁庭所認定的“有關滲漏水問題持續影響的情況下……”應改為“亦因長期被XX樓4樓B座的滲漏水浸泡”；其二，是應視“……以及鋼筋被鏽蝕，造成單位的結構受損，並影響單位結構的承托力、耐久力受損及樓宇壽命”同樣應改為獲得證實。

兩名申請人列出了仲裁卷宗的照片，檢測員(I)、議員辦事處人員...、LECM檢測人員(J)及(H)的證言，上訴理由陳述中所主張的科學常識、經驗法則、建築業專業法則等論據及論點，以支持仲裁庭認定事實錯誤。此外，兩名申請人尚援引了仲裁庭對XX樓2樓A座的受損程度所作的事實認定，認為仲裁庭在認定XX樓1樓A座單位的事實狀況時，未有循相同的標準。

本文中，無人質疑的是，兩名被申請人的單位出現滲漏水情況，並影響兩名申請人的單位以及另一XX樓2樓A的單位。然而，兩名申請人的單位受到影響，且單位內天花有石屎剝落從而露出鋼筋的部分是一回

事，但有關鋼筋是否因為是次事件被鏽蝕(而非只是發生氧化現像的鏽漬)，甚至是單位的結構、承托力、耐久力以至樓宇壽命受損，卻是另一回事。

審視兩名申請人所羅列的證據，以及仲裁卷宗的其他證據，包括照片及各份報告(LECM人員分別於2023年8月4日及2024年7月30日所製作之1599/NII/2023、1740/NII/2024及1741/NII/2024三份檢測報告，澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司於2024年6月25日製作之檢測報告)，均並無直接的證據支持兩名申請人的單位因滲漏水導致鋼筋鏽蝕，以及結構強度、承托力、耐久力以至整間樓宇的壽命受損。

此外，在仲裁程序進行期間，兩名申請人曾要求就有關受影響之不動產進行鑑定措施，以確定有關之受損程度，但有關措施最終因兩名申請人要求撤回而沒有進行。

XX樓2樓A座的具體受影響情況不必然與兩名申請人的單位相同，故此，與後者單位相關的事實認定應根據客觀的證據予以判定。

除應有尊重及更佳見解，在缺乏更為專業、客觀及科學的檢測所組成的證據基礎支持下，本院無法單從單位的表見狀況及一般經驗或行業經驗就滲漏水的程度作判斷以及作出有關單位存在兩名申請人所指的損害此一推論。

基於此，兩名申請人此一部份理由不成立。

\*

## - 獲證事實第89及90條

兩名申請人主張，仲裁庭證實獲證事實第89及90條兩項事實屬過度審理，亦違反處分原則及辯論原則，因為雙方當事人從沒有援引有關事實，該有關事實屬訴因事實或必要事實且不屬依職權調查的事。

獲證事實第89及90條內容如下：

“89- 根據澳門財政局不動產估價委員會於2025年5月23日對澳門...街13號XX樓1樓A座單位進行之估價，評定有關單位之價值為澳門幣1,868,000元，即每平方米為澳門幣63,000元，年租值為澳門幣42,700元。

90- 根據澳門財政局不動產估價委員會於2025年5月23日對澳門...街15A號XX樓2樓A座單位進行之估價，評定有關單位之價值為澳門幣1,755,000元，即每平方米為澳門幣63,000元，年租值為澳門幣40,100元。”

涉案的，是一個必要仲裁程序。根據第9/2023號法律第9至12條及第17條第2款、第137/2023號行政長官批示、《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》，以及《澳門世界貿易中心仲裁中心內部規章》的規定，仲裁程序的進行並非依照《民事訴訟法典》的規則。

無論如何，仲裁庭有責任確保程序公正尤其是上述程序規章中的規定得以遵守以及辯論原則得以貫徹，否則，將有可能引致仲裁裁決的撤銷(第19/2019號法律第69條第2款第1項及第3分項)。

從仲裁卷宗第466及續後頁可見，仲裁庭命令向財政局取得相關資料以得悉涉案其中兩個單位當刻的估價及租值一事已為雙方當事人所知

悉。涉案被指受影響的單位的估價及租值與仲裁程序中涉及與租金及單位受損的請求有一定的關連，其有助於支持或質疑申請人一方所主張的損害的真實性或合理性。本案中，仲裁庭不過是將調查所得結果羅列在已證事實當中，有關內容亦不過是官方機構進行評估所得出的結論，屬有關機構自身的見解。故此，兩名申請人透過上訴所提交的文件，僅屬財政局所持觀點之外的另一種見解，惟獲證事實第89及90條中所獲證實的，不過是記載了財政局所持見解此一客觀事實。

由於未見仲裁庭違反上述程序規章中的規定又或任何基本原則，兩名申請人此一部份理由不成立。

\*

#### **- 兩名申請人針對仲裁庭的法律適用所提出的上訴理據**

兩名申請人主張，仲裁庭駁回自2024年7月（含提起仲裁申請）至進行鑑定期間的損失租金的決定違反《民法典》第556條、第557條、第558條、第560條第1款及第5款規定，應變更為判處被上訴人賠償自2022年11月至2025年7月7日（即補充勘驗之日）的喪失租金合共港幣152,964.87元，折算為澳門幣元157,553.82元，以及自結算日至完全清償為止之法定遲延利息。

兩名申請人請求兩名被申請人以連帶方式，向前者支持2022年11月1日至提交仲裁申請（本）期間合共25.5個月的喪失租金。

仲裁庭則認為，XX樓1樓A座之單位未能使用的情況於滲漏水情況中止時便應停止計算，因此只給予2022年11月1日至2024年6月期間的喪失租金。

仲裁庭指出：

“……透過獲證事實我們得知XX樓及XX樓的滲漏水情況自2024年6月，兩名被申請人自行維修有關之水管後便得以停止，原受滲漏水影響的單位已不再出現滴水的情況，且有關之水漬亦已逐漸變乾，亦即有關之單位在當時是可透過修復有關之損壞後，得以繼續使用。

正如獲證事實中我們得知XX樓1樓A座單位亦是在滲漏水情況停止後，便對單位作出重新裝修及出租，從而獲得享益。因此，現時第一及第二申請人要求兩名被申請人就有關單位未能使用，從而追討直至提出仲裁申請時之租金金額，仲裁庭認為根據因果關係的規定，我們只能認定兩名被申請人之行為所影響XX樓1樓A座之單位未能使用的情況於滲漏水情況終止時便應停止計算，結合第一及第二申請人之請求，有關之期間應為2022年11月1日至2024年6月期間……”

獲證事實第47及48條顯示，自2022年10月下旬開始，XX樓1樓A座變得無法居住，而XX樓1樓A座的承租人因滲漏水問題導致無法居住因而於2022年10月遷出單位及退租。

本案例中，單位無法居住此一狀況令物主無法對單位有效地進行享益，不論是自用或出租。

兩名被申請人的單位所引起的漏水情況獲得修復不會自動令到XX樓1樓A座無法居住的狀況出現逆轉，概因有關單位需透過修復有關損壞後，方得以繼續使用。

除應有尊重及更佳見解，有別於仲裁庭的觀點，本院認為問題的核心不在於因果關係及滲漏水的源頭已修復，而是在於既然兩名申請人在客觀層面上可以一如XX樓1樓A座業主般先自行對有關單位重新進行裝修(獲證事實第84條)，但彼等卻沒有在更早的時刻進行維修，以儘可能避免損失持續擴大的情況下，會否令其請求不應全數得到滿足。

一如兩名聲請人所指出，根據《民法典》第556條的一般原則，兩名被申請人無疑是負有義務，將損害狀況恢復至原有狀況的一方。

然而，從《民法典》第564條同樣能推導出，受害人根據善意原則、禁止權利濫用原則及個案的具體情況，具採取合理的措施以防止損失擴大的減損義務。就此，若受害人沒有盡其應有的注意和謹慎義務，及時作出那些可合理預期受害人應作出並只要一經其作出便會減少損害擴大的行為時(例如不遵從或無視醫生決定的治療手段，而該等治療手段是慣常並可預期一般處相同情況的患者都不會拒絕)<sup>2</sup>，那麼，侵害人就加重的損害部份的損害賠償責任將有予以免除的可能，尤其是當個案所涉及的，是持續性或具演進性的損害<sup>3</sup>。

---

<sup>2</sup> 就有關問題，參見 JOSÉ BRANDÃO PROENÇA, *in* Comentário ao Código Civil, 2021, Universidade Católica Editora, p. 577 e 578; MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.<sup>a</sup> Edi., 2013, Almedina, p. 782 及 JOÃO GIL DE OLIVEIRA e JOSÉ CÂNDIDO DE PINHO, *Código Civil de Macau Anotado e Comentado*, Livro II, Vol. VIII, 2020, CFJJ, p. 169.

<sup>3</sup> 比較法上的司法見解，例如葡萄牙最高法院2013年1月17日在2395/06.3TJVN.F.P1.S1號卷宗的合議庭裁判；里斯本上訴法院2020年12月3日在第500/19.9T8AMD.L1-2號卷宗的合議庭裁判。

何謂合理措施以及受害人被合理預期應在何時作出有關措施，是根據個案的具體情況予以判斷，不能一概而論。

本文中，從仲裁庭視為獲證的事實第4條可見，兩名申請人的單位自2022年5月份起開始有滲漏及滴水的情況。及後，透過房屋局樓宇滲漏水聯合處理中心所委託的澳門土木工程實驗室(LECM)，以及由澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司所進行的檢測，至2024年6月，基本可以肯定滲漏水的源頭是源於兩名被申請人的單位。獲證事實第36條顯示，在澳門快驗樓樓宇檢驗服務有限公司於2024年6月25日作出滲漏水檢測報告後約一星期內，申請人方及XX樓1樓A座業主曾一同到兩名被申請人的單位將前述滲漏水檢測報告告知及交予兩名被申請人，當時第一被申請人表示已維修好有關水管，但第一被申請人卻拒絕收取該報告。事實上，於2024年6月份未能確定之日，被申請人自行維修了其洗手間內企缸位置的部份供水管。而根據獲證事實第38點，及後，兩名申請人的單位隨即不再有滲漏情況而且各滲漏位置已逐漸變乾。

客觀上，自2024年6月，在滲漏水源頭問題已獲處理的情況下，兩名申請人的單位在客觀上有進行維修的可能。

儘管根據獲證實第36條，第一被申請人曾表示已維修好有關水管，但我們認為，面對第一被申請人單方面表示已維修好有關水管，兩名申請人在未核實漏水情況是否確實已得到解決的情況下，不貿然對自身單位進行維修，亦非毫無可予理解之處。

無論如何，按照獲證事實第39條，澳門土木工程實驗室(LECM)於2024年7月30日作出之檢測報告，證實申請人方之單位已沒有水滲出及沒

有水滴。在該刻，倘兩名申請人願意，彼等可選擇對有關單位進行維修。

除更佳見解，本院認為，案中獲證事實一方面未有事實顯示兩名申請人不具備相應的經濟能力以致無法對有關單位進行維修，此外，亦未見任何應予以考慮的原因妨礙彼等對單位進行維修。事實上，在侵害事件發生後，單位的使用受到影響，而在雙方當事人對有關事件的成因及處理方式仍懸疑未決之際，兩名申請人作為管控單位的一方，其最有條件透過自身行為，使損害不再擴大。正如獲證事實所顯示般，同樣在事件中受影響的XX樓1樓A座業主亦在滲漏水情況停止後約兩個月，即2024年9月時便對自身單位重新進行裝修。

本案例中，雖然我們認為，兩名申請人在得悉澳門土木工程實驗室於2024年7月30日作出之檢測報告後，從合理角度亦非事必要立刻對單位開展維修工程，彼等亦可嘗試與兩名被申請人接洽，以了解對方會否承認責任，甚至是願意修復受影響單位的損壞部份並達成任何方案，但值得注意的是，獲證事實第41至42條足以顯示，至2024年10月30日，已可斷言兩名被申請人無意與兩名申請人協商。面對此一情況，一如XX樓1樓A座業主，兩名申請人應採取合理的措施，保留與損害有關的證據(包括與單位的裝修甚至被指存在的結構性損壞有關的證據)，並先行維修單位，以免單位的情況進一步惡化，以及讓單位不能有效地享益的狀況持續下去。

承上，在2024年10月30日後仍未有採取合理措施以防止損失進一步擴大下，此後損失不應予以支持。

基於以上理由，上訴理由應部份成立。就2024年7月至10月之喪失租金部分，兩名被申請人應向兩名申請人(A)及(B)賠償之金額為澳門幣20,462元(=2024年7月及8月合共澳門幣9,744元+2024年9月及10月合共澳門幣10,718元)。

\*

除以上問題外，兩名申請人尚指出，仲裁庭駁回單位的結構、承托力、耐久力及壽命所受損失的賠償的決定違反《民法典》第556條、第557條、第558條及第560條第1款規定，從而應改為判處被上訴人支付損害賠償及法定遲延利息，其金額將留待於執行時結算；或補充地，訂出合理的損害賠償金額（應不少於澳門幣250,000元），以及自結算日起至完全清償為止之法定遲延利息。

就此，上述請求的成立前提是案中要先證明涉案單位的結構、承托力、耐久力及壽命在事件中受到損害。然而，如上所言，兩名申請人就事實事宜的爭執理由不成立。

因此，在有關損害事實最終無法獲得證實的情況下，此一部份的上訴理由亦不能成立。

\*\*\*

## 五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定：

- 兩名申請人(A)及(B)所提出的上訴理由部份成立，就仲裁裁決的第一項裁決內容，改為判處第一及第二被申請人(C)及(D)須以連帶方式向第一及第二申請人(A)和(B)支付合共澳門幣114,671元之損害賠償，當中的澳門幣94,209元附加自仲裁裁決作出之日起至完全清償為止之法定遲延利息，而餘下的澳門幣20,462元附加自本判決作出之日起至完全清償為止之法定遲延利息；
- 維持仲裁裁決的其餘部份；
- 兩名被申請人(C)及(D)所提出的上訴理由不成立。

\*

訴訟費用由雙方上訴人按照各自的勝負比例承擔(不妨礙兩名被申請人(C)及(D)獲批給的司法援助)。

依法登錄本裁判並作出通知。

\*\*\*

澳門特別行政區，2026年1月29日

\_\_\_\_\_  
盛銳敏(裁判書製作人)  
\_\_\_\_\_

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos  
(第一助審法官)

---

蔡武彬(第二助審法官)