

中國澳門特別行政區 中級法院合議庭裁判

卷宗編號：306/2025

(樓宇滲漏水爭議上訴)

日期：2025 年 10 月 15 日

上訴人：A 及 B (被申請人)

被上訴人：C 及 D (申請人)

一、概述

A 及 B (以下簡稱“上訴人”或“被申請人”)，不服世界貿易中心仲裁員就樓宇滲漏水爭議作出的仲裁裁決，向本中級法院提起上訴，並在上訴陳述中點出以下結論：

“1) 尊敬的仲裁員閣下於 2025 年 3 月 7 日作出仲裁裁決並指出，根據雙方當事人陳述、證人證言以及結合書證，特別指澳門土木工程實驗室(以下簡稱為“LECM”)的檢測報告，認定被上訴人所受之損害與上訴人的侵害性事實之間存在因果關係，故上訴人須就其所造成之損害對被上訴人負有賠償義務。

2) 對此給予尊重，上訴人難予認同，並認為被上訴之仲裁裁決：(1)認定事實方面出現錯誤；(2)在認定事實方面出現遺漏；(3)適用事實及審查證據時出現錯誤，從而得出錯誤結論及未能正確適用法律；(4)玷有過度審理之無效瑕疵；(5)適用法律方面出現錯誤 – 澳門《民法典》第 477 條，以及(6)適用法律方面出現錯誤 – 澳門《民法典》第 556 條

(1)、認定事實方面出現錯誤

3) 上訴人認為尊敬的仲裁庭就獲證事實第 4 條、獲證事實第 5 條及獲證事實

第 9 條的認定均出現認定事實方面出現錯誤；

4) 針對獲證事實第 4 條，尊敬的仲裁庭在獲證事實部分的第 4 點指出獲證實「至少自 2023 年開始，申請人之“C3 單位”出現滲漏水問題」。

5) 然而，根據載於卷宗第 2 頁背頁的起訴狀，被上訴人主張的是「2022 年尾，開始發現客廳天花角落位置出現霉菌...」；被上訴決定內的爭議糾紛簡介部分，亦明確載有上述的被上訴人主張。（卷宗第 169 頁）

6) 事實上，於 2025 年 1 月 7 日舉行的第一次聽證會議中，尊敬的預審員閣下亦有就此向被上訴人提問，而被上訴人回答上述問題時，亦從未否認或向尊敬的仲裁員閣下提出更正，反而是對此予以肯定。（詳見 047-AN-2024 第一次聽證會議錄音-2025.01.07 – 0:09:36 – 0:09:43 及 0:10:43 – 0:11:06）

7) 綜觀整個卷宗，均沒有其他證據足以反映被上訴人的單位是自 2023 年才出現滲漏水問題；尊敬的仲裁員閣下亦未有對獲證事實第 4 條內容的認定作出任何的解釋，相反，根據被上訴人的主張以及載於卷宗內的證據，應得以認定被上訴人的單位是自 2022 年年尾時出現滲漏水問題。

8) 事實上，有關事實對於發現事實真相屬重要，因根據載於卷宗第 18 頁的 LECM 報告中，被上訴人明確主張是因上訴人單位於 2023 年裝修後才出現的滲漏水問題，但事實上，被上訴人一直指出其單位是於 2022 年年尾時已發現發霉的情況，則顯然其單位所遭受的滲漏水損失與上訴人單位的情況不存有適當的因果關係。

9) 不論如何，尊敬的仲裁員閣下基於在審查證據時出現錯誤，繼而在認定事實方面出現錯誤，故應將獲證事實第 4 條的內容更改為：「自 2022 年年尾開始，申請人之“C3 單位”出現滲漏水問題」。

10) 針對已證事實第 5 條，尊敬的仲裁庭在被上訴決定內認定 LECM 於 2024 年 6 月 7 日所進行的屋宇漏水檢測而作出的報告，並將當中的內容轉錄且將之視為獲證事實；

11) 但必須指出，根據卷宗第 19 頁及第 106 頁的資料顯示，載於卷宗第 17 至 18 頁的檢測報告的內容並非完整，因如同已證事實第 7 點的內容顯示，上訴人曾

於 2024 年 8 月 26 日對該檢測報告的內容提出異議並要求澄清。

12) 事實上，在上訴人針對該檢測報告提出異議前，在土地工務局於 2024 年 7 月 10 日向房屋局發出的電郵 (卷宗第 19 頁)，當中已明確指出檢測當天未有得出確定性的滲漏源頭。

13) 另土地工務局針對上訴人提出的異議，而於 2024 年 9 月 16 日作出回覆 (卷宗第 106 頁)時，當中亦明確指出是次檢測水錶讀值有變動未視為滲漏結論。

14) 更需指出，如同 LECM 之檢測報告，上述兩份文書均是公共當局在其權限範圍內依法定手續繕立之文書，屬於澳門《民法典》第 356 條第 2 款所規定之公文書，並產生同一法典第 365 條第 1 款所規定之完全證明力。

15) 即便證人 E 對於檢測報告存有自身的見解，顯然其見解亦不應凌駕於有關報告結果及澄清內容之上。

16) 事實上，證人 E 在 2025 年 2 月 6 日進行聽證會議中作出解釋及澄清，其僅是在其作成的報告內提出意見及其結論，而最終的解釋權及檢測結果是由澳門土木工程實驗室及土地工務局作出。(詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 0:47:03 – 0:47:30)

17) 基於此，因尊敬的仲裁庭在審查證據時出現錯誤，繼而在認定事實方面出現錯誤，故應在獲證事實第 5 條的內容加入：「按該檢測報告中的分析內容，於檢測當天未有得出確定性的滲漏源頭，而檢測水錶讀值有變動未視為滲漏結論」。

18) 針對已證事實第 9 條，尊敬的仲裁庭並未就作出認定而作出詳細解釋，而僅在被上訴決定內指出「證人 E 排除了“C3 單位”曾改建洗手間而導致自身漏水的情況」。

19) 保留應有的尊重，上訴人認為尊敬的仲裁員閣下對有關事實之認定並無依據。

20) 事實上，不論是於 2025 年 1 月 7 日或是 2025 年 2 月 6 日進行的聽證會議中，尊敬的仲裁員閣下均有向證人 E 了解被上訴人改建洗手間的工程情況。

21) 而在 2025 年 2 月 6 日進行的聽證會議中，證人 E 就被上訴人改建洗手

間的工程情況以及是否會對被上訴人單位造成滲漏水影響作出陳述，指出自己並無檢查過被上訴人單位內因改建而成的第二個洗手間內的情況及是否存有水管或供水設備滲漏的情況。（詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 0:48:56 – 0:50:33）

22) 而針對被上訴人單位內因改建而成的第二個洗手間內的水管或供水設備的情況，上訴人於 2025 年 2 月 6 日進行的聽證會議中亦曾作進一步提問，而證人亦清晰地回覆並指出洗手間內必然存有供水設備，但無法析辨該洗手間內的情況。（詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 0:54:52 – 0:56:06）

23) 最後證人亦總結回覆自己無法認定該洗手間內的情況或當中的水管或供水設備情況。（詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 01:03:13 – 01:04:12）

24) 從上述的證人陳述可見，證人 E 根本從來都沒有排除“C3 單位”曾改建洗手間而導致自身漏水的可能性；

25) 相反，證人清晰表述了自己根本從來沒有進入過該單位內的改建洗手間，亦從未觀察或檢查過該洗手間內的水管或供水設備的情況，特別是有否存有滲漏水的情況；亦即，沒有針對被上訴人改建而成的洗手間作出任何觀測檢驗的證人 E，根本不可能排除“C3 單位”曾改建洗手間而導致自身漏水的可能性。

26) 尊敬的仲裁員閣下以證人 E 的證言而認定獲證事實第 9 條的內容明顯違反一般經驗法則及常理並在審查證據時出現明顯錯誤，致使在認定事實方面出現錯誤，故應將獲證事實第 9 條的內容視為不獲證實。

(2)、遺漏認定事實

27) 根據被上訴人於卷宗第 2 頁背頁之起訴狀內的主張，其明確指出：「繼疑是樓上自行維修後，大概 6 月 11 日，客廳天花再沒有出現滲漏水」。

28) 按照於 2025 年 1 月 7 日進行的聽證會議，上訴人亦有確認並提及被上訴人單位內滲漏水停止的情況。（詳見 047-AN-2024 第一次聽證會議錄音-2025.01.07 – 0:19:21 – 0:19:59）

29) 雖然雙方提出的時間不一，但顯然能夠反映的是，被上訴人單位的滲漏水情況已經停止。

30) 而有關事實對於確定滲漏水源頭或造成滲漏水損害之原因，是具有重要價值；原因在於，倘認為滲漏水源頭是由於供排水管道滲漏，顯然必須要進行工程以作出維修方會停止滲漏，而不會因時間流逝而不再滲漏。

31) 因此，在現時未能證明存有任何維修管道工程的情況下，被上訴人單位的滲漏情況卻已終止，顯然難以判定存有適當的因果關係。

32) 但不論如何，有關事實現時並未被尊敬的仲裁庭視為已證或未證；而基於仲裁程序之特別性，不存在清理事實的階段，上訴人僅能在上訴階段方能針對尊敬的仲裁庭未納入有關事實之決定提出爭議。

33) 綜上所述，因尊敬的仲裁員閣下未有將對查明真相屬重要的事實納入審查及作出認定，並基於上述理據及證據，且應將「至少自 2024 年 11 月起，申請人“C3 單位”客廳天花再沒有出現滲漏水」的內容視為獲得證實。

(3)、適用事實及審查證據錯誤

34) 如上所述，尊敬的仲裁庭將轉錄了 LECM 於 2024 年 6 月 7 日所進行的屋宇漏水檢測而作出的報告結果並將之視為獲證事實第 5 條；此外，尊敬的仲裁庭在被上訴決定內第 II 部分的事實部分，當中的獲證事實與未能獲得證實之事實的部分中間，加插了一段「透過證人 E 的證言解讀上述檢測報告，即已證事實第 5 點的解釋」（詳見卷宗第 173 頁）。

35) 而尊敬的仲裁庭現時亦是基於上述報告內容及其心證解讀而認為被上訴人所受之損害與上訴人的侵害性事實之間存在因果關係；

36) 但上訴人認為尊敬的仲裁庭在審查證據時，特別指解讀 LECM 的檢測報告以及審查證人 E 的證言時出現錯誤，繼而錯誤地解讀及適用事實，因為卷宗內根本不存有足夠的證據足以證明被上訴人的“C3 單位”所遭受的滲漏水損害與上訴人“C4 單位”或其行為之間存有因果關係。

I、檢測結果未有得出確定性的滲漏源頭

37) 根據載於卷宗第 17 至 18 頁屋宇漏水檢測報告以及載於卷宗第 19 頁的由土地工務局發出並附於上述檢測報告的電郵均根本無指出上訴人單位冷熱水管出現滲漏並導致被上訴人單位滲漏，亦未有得出確定性的滲漏源頭。

38) 是故，轉錄該報告結果的獲證事實第 5 條是根本不可能得出所謂「有利於申請人」的結論；

II、水標讀值變動不同於確定滲漏源頭

39) 針對屋宇漏水檢測當中的暫停用水測試結果，根據載於卷宗第 19 頁的由土地工務局發出並附於上述檢測報告的電郵以及載於卷宗第 106 頁的土地工務局針對上訴人異議作出之回函，均明確指出在檢測報告中發現的水標讀值變動並不等於已確定了滲漏源頭，亦不等於是滲漏結論。

40) 因此，該報告根本無得出「上訴人單位冷熱水管出現滲漏並導致被上訴人單位滲漏」的結論；是故，轉錄該報告結果的獲證事實第 5 條是根本不可能得出所謂「有利於申請人」的結論；

III、檢測報告簽署人之意見

41) 如上所述，證人 E 在 2025 年 2 月 6 日進行聽證會議時作出了解釋及澄清，其僅是在其作成的報告內提出意見及其結論，而最終的解釋權及檢測結果是由澳門土木工程實驗室及土地工務局作出。

42) 更顯然的是，由證人作成的報告並非最終結果，如已證事實第 7 點所指，上訴人曾向土地工務局提出異議並請求澄清；

43) 而事實上，載於卷宗第 19 頁的由土地工務局發出並附於上述檢測報告的電郵內亦有提出可進行進一步確定滲漏源頭的壓力測試，可見的確存在比證人意見更優更實際的解決方案，惟證人 E 在檢測當日並無指出、建議或實行。

44) 給予應有的尊重，即便證人 E 對於檢測報告存有自身的見解，其見解亦不應凌駕於有關報告結果及澄清內容之上。

IV、證人亦從未能夠確定滲漏源頭，亦從未能認定上訴人單位供水管有滲漏

45) 再次重申，本案漏水檢測報告從未能夠確定滲漏源頭，更從未認定到上訴

人單位的冷熱供水管存有破損滲漏。

46) 針對滲漏水檢測報告之簽署者對檢測報告結論作出的意見或解釋，事實上，證人 E 在兩次聽證會議期間亦從未指出其得以確認上述情況，相反，其清晰地指出，其無法肯定「水標讀數變動必然代表是滲漏原因或其中一個原因之一」，更無法確認兩者之間是否存有因果關係。(詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 0:41:54 – 00:43:51)

47) 由此可見，不論是漏水檢測報告的文義內容，結合該報告之簽署者對檢測報告結論作出的意見或解釋，均不能得出所謂「有利於申請人」的結論。

48) 保留應有的尊重，尊敬的仲裁庭對本案漏水檢測報告的理解顯然是以偏概全，漠視了其後對該報告的澄清及解釋，誤解了證人對報告結論的聲明，更是違反一般經驗及常理的。

V、被上訴人單位遭受滲漏水損害之時序

49) 另一方面，如前所述，根據被上訴人的主張及當事人雙方的聲明均能反映及證明，自 2022 年年尾開始，申請人之“C3 單位”出現滲漏水問題。

50) 在此重申，根據載於卷宗第 18 頁之報告，被上訴人在進行屋宇滲漏檢查時，表示是在上訴人在 2023 年進行工程後才遭受滲漏水損害，同一報告亦反映出，上訴人曾表示在進行滲漏檢測前約一年多進行裝修工程。

51) 倘被上訴人單位於 2022 年年尾已開始遭受滲漏水損害，顯然與上訴人於 2023 年進行的裝修工程之間不存有任何的因果關係。

52) 此外，在本案卷內亦從無證據證明上訴人單位之冷熱供水管存有破損或滲漏，更不存有任何證據證明該冷熱供水管倘有的破損或滲漏是於何時發生的。

53) 由此可見，在時序無法解釋及在證據如此不充分的情況下，實在無法恰當地認為被上訴人單位遭受滲漏水損害與上訴人的行為或其單位的冷熱供水管之間存有任何的因果關係。

VI、上訴人未有進行維修，被上訴人單位之滲漏情況已終結

54) 一如前述，根據被上訴人在起訴狀內的主張，結合雙方當事人在聽證會議

上作出的聲明，均能證明及反映，至少自 2024 年 11 月起，申請人“C3 單位”客廳天花再沒有出現滲漏水。

55) 事實上，根據未證事實第 2 條以及上訴人在 2025 年 1 月 7 日第一次聽證會議中作出的陳述，上訴人並未在進行屋宇滲漏檢測後，包括檢測翌日，作出任何維修；上訴人亦從未按照過滲漏檢測報告的建議，針對自身單位的冷熱供水管作出任何維修。(詳見 047-AN-2024 第一次聽證會議錄音 - 2025.01.07-0:19:21-0:19:59)

56) 然而，客觀事實是，被上訴人單位內的滲漏水情況卻終止了。

57) 根據一般經驗法則及日常生活常理，倘滲漏水源頭確實為水管破損滲漏，則只有對該管道進行維修方可防止滲漏情況出現；而倘若沒有維修該管道，但滲漏情況卻已經終結，則顯然導致該滲漏情況出現的原因並非源自水管破損滲漏，而可能是其他原因導致。

58) 由此可見，被上訴人單位的滲漏水終止情況並非因為上訴人作出檢測報告上建議的維修措施而導致，則顯然，被上訴人單位遭受滲漏水損害與上訴人的行為或其單位的冷熱供水管之間則不存有任何的因果關係。

VII、尚有其他可能的滲漏水源頭

59) 最後亦一如前述，獲證事實第 8 條顯示，被上訴人曾自行改建兩個洗手間；但由於證人 E 並沒有針對被上訴人改建而成的洗手間作出任何觀測檢驗的，故其沒有亦不可能排除“C3 單位”曾改建洗手間而導致自身漏水的可能性。

60) 因此，考慮到雙方當事人所居住的大廈屬舊式唐樓，在設計上無法將管道暗藏於地板，故按圖則會放置在牆身或天花，從而可能因該等管道破損而導致出現滲漏的情況。(詳見 047-AN-2024 第二次聽證會議錄音-2025.02.06 – 0:54:52 – 0:56:06)

61) 故在尚有其他可能導致被上訴人單位遭受滲漏水損害源頭，以及無法得確定性滲漏源頭的情況下，認定被上訴人所遭受的滲漏水損害與上訴人單位管道或其行為之間存有因果關係，顯然屬不當及違反常理。

62) 針對因果關係的判斷，如我們知悉，根據主流學理，是採用適當因果關係

理論，亦即指僅考慮能適當引致相關結果的條件或原因，而評定該適當性的準則是基於“一般的經驗法則及日常的生活經驗”。

63) 而根據 Antunes Verela 教授的教導，適當因果關係所指向的並非孤立地被考慮的事實和損害，而是指向導致損害發生的具體事實過程；對於事實產生損害的一般或抽象能力的判斷所指向的是這一具體過程。同時，“要使一項損害可被事實的行為人彌補，該事實必須曾作為損害的條件。但是僅僅在事實與損害之間存在具體的條件關係是不足夠的。還必須在抽象層面上，該事實是該損害的適當原因”。

64) 由此，上訴人亦認同，根據適當因果關係說的標準，應以一般人所觀察到的情節來判斷行為人所作出的行為在正常的事物演變過程中是否導致損害的產生，但並不是單純單獨地以該行為來推斷是否可能造成有關損害。相反，除了該行為或事實外，仍需考慮整個具體事實的狀況，以判斷損害是否受到其他因素干擾之下而產生，從而得出該行為或事實是否構成損害的適當原因。

65) 另外，亦需要強調，在滲漏水仲裁爭議中，作為申請方的被上訴人亦負有澳門《民法典》第 335 條所規定的舉證責任，並需承擔因未能舉證而帶來的後果；相反，作為被申請方的上訴人卻沒有義務證明有關滲漏情況並非由自身導致，倘未有充分足夠的證據支持申請人的主張，則應裁定其提出的請求不成立，而非作出對他方當事人不利的決定。

66) 綜上所述，尊敬的仲裁庭對本案漏水檢測報告結果的理解顯然出現錯誤，同時亦未有考慮本案內其他重要的事實，從而錯誤地認定被上訴人所遭受的滲漏水損害與上訴人單位管道或其行為之間存有因果關係。

(4)、玷有過度審理之無效瑕疵

67) 此外，根據第 9/2023 號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第 23 條第 2 款規定而補充適用《民事訴訟法典》第 212 條規定，傳喚被告後，訴訟程序在人、請求及訴因方面均應維持不變。

68) 另按《民事訴訟法典》第 564 條第 1 款的規定，判決時所作之判處不得有別於所請求之事項。

69) 事實上，被上訴人在起訴狀內由始至終均只主張客廳天花受滲漏水影響，從來沒有提及廁所亦受影響；另在起訴狀內，提及請求利益值的計算方法時，亦是表明按天花牆身維修來進行計算；（詳見卷宗第 3 頁）

70) 而直至進行聽證會議時，亦仍僅主張客廳天花受損，可見被上訴人根本沒有要求提出洗手間受損的損害賠償。

71) 即使在起訴狀請求部分的欄目內，被上訴人勾選了「滲漏水所造成的財產損害賠償」，亦只是基於請求格式而導致，縱觀被上訴人所提交的起訴狀內的行文內容、請求利益值的計算方法以及提交的資料證據，均是充分顯示出被上訴人並未有提出賠償洗手間受損的請求。

72) 故此，尊敬的仲裁庭現時裁定上訴人向被上訴人支付包括維修洗手間的賠償，顯然已超出了當事人的請求範圍，從而違反了《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 d 項之規定，玷有過度審理的無效瑕疵，並應宣告廢止有關部分的決定。

(5)、錯誤適用法律

73) 倘尊敬的法院並不如此認為，上訴人仍需指出，被上訴人根本從來沒有就洗手間所遭受到的滲漏水損失進行過任何舉證，甚至沒有按尊敬的仲裁庭要求而提交任何證明洗手間受損程度的證據；

74) 根據現時載於卷宗內的證據，根本無法判定被上訴人單位內洗手間因滲漏水而遭受的損失程度，更無法判斷到底實際需要多少金額方可對有關損害進行適當維修。

75) 即使獲證事實第 11 條指出，對客廳天花牆身及洗手間天花進行起底跌灰、油乳膠漆之工程屬維修方法之一，但從未證明到被上訴人提交的維修洗手間的相應費用屬恰當及必須的。

76) 更令人遺憾的是，尊敬的仲裁庭在被上訴決定內指出：「儘管申請人提交的圖片僅有客廳天花的受損情況，但在 LECM 檢測報告中亦有「客廳及廁所天花板有水漬」的描述，不難判斷洗手間天花亦需作維修」（詳見卷宗第 175 及 176 頁）。

77) 當中清楚顯示僅是基於推斷而認定被上訴人的洗手間亦應需作維修，從而

認定上訴人需要對此進行賠償；

78) 再次需要強調，作為申請方的被上訴人需承擔因未能舉證而帶來的後果，倘未有充分足夠的證據支持申請人的主張，則應裁定其提出的請求不成立，而非作出對他方當事人不利的決定。

79) 基於此，因卷宗內實不存有任何可判定被上訴人洗手間因滲漏水而遭受的具體損失，亦無法判斷有關損失與現時被上訴人報稱的賠償是否相符，在此情況下，尊敬的仲裁庭仍認定存有適當的因果關係而裁定上訴人向被上訴人支付包括維修洗手間的賠償，明顯不符合澳門《民法典》第 477 條所規定針對非合同民事責任的要件，從而錯誤適用法律，故應廢止有關部分的決定。

(6)、錯誤適用法律

80) 最後，根據澳門《民法典》第 556 條規定，對一項損害有義務彌補之人，應恢復假使未發生引致彌補之事件即應有之狀況。

81) 如我們知悉，雙方當事人所居住的大廈屬舊式唐樓，使用至今已有多多年，故即使認為上訴人仍應向被上訴人作出賠償，針對被申請人單位的維修，特別是其客廳天花牆身及洗手間天花，亦應考慮存有折舊的情況。

82) 因上訴人僅有義務向被上訴人作出彌補至發生滲漏損害前的狀態，而被上訴人的維修工程，包括起底、跌灰及塗上乳膠漆均是讓該範圍轉換成新的狀態。

83) 是故，尊敬的仲裁庭裁定上訴人向被上訴人支付維修工程的全額賠償，明顯不符合澳門《民法典》第 556 條的規定，從而錯誤適用法律並應廢止有關部分的決定。”

C 及 D (以下簡稱 “被上訴人” 或 “申請人”) 沒有提出答覆。

*

助審法官已對卷宗作出檢閱。

二、理由說明

經審理，仲裁庭仲裁員認定了以下事實：

申請人為澳門 XX 路 XX 號 XX 大廈 3 樓 C 座之業權人，物業登記標示編號 2XXX7，單位 “C3”。(第 1 條)

被申請人 A 為澳門 XX 路 XX 號 XX 大廈 4 樓 C 座之業權人，物業登記標示編號 2XXX7，單位 “C4”。(第 2 條)

被申請人 B 為被申請人 A 之配偶，二人採用之婚姻財產制度為取得共同財產制。(第 3 條)

至少自 2023 年開始，聲請人之 “C3 單位” 出現滲漏水問題。(第 4 條)

樓宇滲漏水聯合處理中心為 “C3 單位” 開立第 0524/CITIA/2024 號個案，並委託澳門土木工程實驗室於 2024 年 6 月 7 日進行屋宇漏水檢測，報告編號為 1465/NII/2024，有關報告分析及建議轉錄如下：

“檢測分析：1) 經過上述檢測後，沒有發現色水滲出，根據圖紙及現場目測，3(四)樓 C 受影響位置靠近上方 4(五)樓 C 單位的廁所，而檢測期間，發現 4(五)樓 C 的水錶讀數有變動，建議先對 4(五)樓 C 的冷熱供水管進行維修。

檢測建議：1) 建議對 4(五)樓 C 的冷熱供水管進行維修。2) 完成 1) 後，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。”(第 5 條)

被申請人在上指報告中，有同意澳門土木工程實驗室之檢測人員對 “C4 單位” 及天台進行檢測，以得到以上的檢測建議。(第 6 條)

被申請人曾於 2024 年 8 月 26 日對上指報告向土地工務局提出異議並請求澄清。(第 7 條)

“C3 單位” 曾自行改建「兩個洗手間」。(第 8 條)

上述改建不會對 “C3 單位” 自身的天花造成滲漏水問題”。(第

9 條)

*

本法院現對上訴進行分析。

上訴人針對已證的第 4、第 5 及第 9 條事實提出爭執，認為仲裁員對上述事實的認定存在錯誤。

仲裁員對相關事實作出如下認定：

第 4 條 - “至少自 2023 年開始，聲請人之 “C3 單位” 出現滲漏水問題。”

第 5 條 - “樓宇滲漏水聯合處理中心為 “C3 單位” 開立第 0524/CITIA/2024 號個案，並委託澳門土木工程實驗室於 2024 年 6 月 7 日進行屋宇漏水檢測，報告編號為 1465/NII/2024，有關報告分析及建議轉錄如下：

檢測分析：1) 經過上述檢測後，沒有發現色水滲出，根據圖紙及現場目測，3(四)樓 C 受影響位置靠近上方 4(五)樓 C 單位的廁所，而檢測期間，發現 4(五)樓 C 的水錶讀數有變動，建議先對 4(五)樓 C 的冷熱供水管進行維修。

檢測建議：1) 建議對 4(五)樓 C 的冷熱供水管進行維修。2) 完成 1)後，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。”

第 9 條 - “上述改建不會對 “C3 單位” 自身的天花造成滲漏水問題。”

關於事實事宜裁判的可變更性問題，根據補充適用的《民事訴訟法典》第 629 條第 1 款規定：

“遇有下列情況，中級法院得變更初級法院就事實事宜所作之裁判：

a) 就事實事宜各項內容之裁判所依據之所有證據資料均載於有關卷宗，又或已將所作之陳述或證言錄製成視聽資料時，依據第五百九十九條之規定對根據該等資料所作之裁判提出爭執；

b) 根據卷宗所提供之資料係會導致作出另一裁判，且該裁判不會因其

他證據而被推翻；

c) 上訴人提交嗣後之新文件，且單憑該文件足以推翻作為裁判基礎之證據。”

按照上述規定，中級法院可以在下列情況下變更原審法院對事實所作的裁判：

- 當所有證據資料均已載入卷宗內，或者已將相關陳述或證言錄製成視聽資料時，對根據該等資料所作之裁判提出爭執；
- 卷宗內所提供的資料必然導致作出不同的裁判；
- 嗣後之新文件足以推翻作為裁判基礎的證據。

眾所周知，法官在評定證據時享有自由心證（參見《民事訴訟法典》第 558 的規定）。

關於心證方面，中級法院第 322/2010 號上訴案中提出了以下精闢觀點：

“除涉及法律規定具有法院必須採信約束力的證據外，法官應根據經驗法則和常理來評價證據的證明力以認定或否定待證事實。

此外，澳門現行的民事訴訟制度設定上訴機制的目的是讓有利害關係的當事人，以一審法院犯有程序上或實體上、事實或法律審判方面的錯誤為依據，請求上級法院介入以糾正一審法院因有錯誤而致不公的判決，藉此還當事人的一個公道。

申言之，如非一審法院犯錯，上訴法院欠缺正當性介入和取代一審法院改判。”

另外，中級法院在第 162/2013 號上訴案中也指出：“法官對證據的評定享有自由心證，上級法院只有在明顯的錯誤下才可推翻”。

中級法院在第 90/2024 號上訴案中同樣提到：“眾所周知，原審

法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違法一般經驗法則的情況下才可作出變更”。

綜合上述觀點，可見唯有當一審法院（或仲裁庭）在審查證據以認定事實時存在錯誤，上訴法院方能廢止一審法院（或仲裁庭）作出的事實裁判，並自行重新評價相同的證據以改判事實。

而評價證據時可能出現的錯誤，包括違反法定證據規則，或明顯違背經驗法則和常理。

在本案中，仲裁員依據案中唯一一名證人的證言以及卷宗內的書證，對爭議事實作出判斷。相關證據方法對認定受爭議的事實並不具有完全證明力。

值得一提的是，土地工務局的回覆為一份公文書，但並不具備完全證明力。

《民法典》第 365 條第 1 款規定：

“公文書對其本身所指由有關當局、官員或公證員作出之事實，以及對以作成文書實體之認知為依據而透過文書所證明之事實，均具有完全證明力；作成文書者之個人判斷，僅作為供裁判者自由判斷之要素。”

Viriato Lima¹對上述規定提出如下見解：

“以上規定對事實作出三類劃分：

- 文書提及的由有關當局、官員或公證員作出的事實（...）
- 文書內以文書的作成實體的認知為依據而予以證明的事實（...）
- 文書製作人的純粹個人判斷。”

由此可見，即便是一份公文書，也不代表其內容必然具有完全證

¹ 民事訴訟法教程，第二版譯本，2009，第 263-264 頁

明力。

事實上，公文書內所顯示由有關當局、官員或公證員作出的事實，或以他們的認知為依據而透過文書所證明的事實，才被視為完全證明。

換句話說，不屬於由文書作成人親自作出的事實，或並非以他們的認知為依據而透過文書所證明的事實，不具備完全證明力。

在本案中，土地工務局人員翻查了由 LECM 製作的檢測報告並提供了一些意見。如前所述，對於翻查報告這一行為，因是由土地工務局人員親自作出，依法被視為完全證明，即完全證明土地工務局人員翻查了檢測報告這一行為。至於報告內所顯示的事實，既非由相關人員親自作出，也非以其認知為依據而通過文書所證明，不屬於完全證明。

既然本案所採用的證據方法不具備完全證據的效力，仲裁員便可依據補充適用的《民事訴訟法典》第 558 條規定，對證據進行自由評價，包括對文件內容及證人證言的可信性進行自由評價。

因此，仲裁員對證據所作的評價並未違反法定證據規則。

接下來，我們進一步分析仲裁員在審理事實時是否違背了經驗法則和常理。

根據證據自由評價原則，法官(或仲裁員)將依據經驗法則、邏輯規則和自身的理性判斷，形成內心確信，並據此對爭議事實作出認定。

換言之，法官或仲裁員對案件事實和證據的審查判斷必須遵循人類社會的生活經驗法則和邏輯規則。

在本案中，仲裁員依據卷宗的書證及證人 E 的證言，對爭議事實進行分析及認定。

對於上訴人提出的事實爭執，上訴人稱被上訴人最初提出是在 2022 年年末開始發現客廳天花角落位置出現霉菌，但仲裁員最終認定被上訴人的單位至少自 2023 年開始出現滲漏水問題，上訴人認為仲裁員對該事實認定錯誤。

誠然，2022 年年末與 2023 年之間僅相差 1 個月或更短時間。仲裁員選擇相信 LECM 報告中提及的日期，從所見情況來看，並未發現其對事實的認定存在違反一般經驗法則和常理的情況。

此外，無論仲裁員認定滲漏水問題是自 2022 年年末還是 2023 年開始出現，實際上都不重要。因為已證事實中並未提及上訴人的單位是何時進行裝修的。因此，本院不認為已證事實第 4 條存在不妥之處。

另外，如前所述，土地工務局的回覆內容不具有完全證明力。仲裁員採納 LECM 的報告及證人證言作為判案依據，符合法律規定，未發現存在違反一般經驗法則和常理的情況。因此，本院裁定已證事實第 5 條沒有任何瑕疵。

最後，仲裁員認定被上訴人即便曾自行改建其“C3 單位”的兩個洗手間，上述改建也不會對自身單位的天花造成滲漏水問題。

上訴人表示該事實認定存在錯誤，認為不能排除被上訴人因改建自身單位的洗手間而導致漏水出現的可能性。

不可否認，單位漏水可能出自不同原因。上訴人質疑被上訴人因改建自身單位的洗手間繼而導致漏水，並非絕對沒有可能。然而，卷宗資料及證據顯示，被上訴人單位的客廳及洗手間天花均有水漬。根據一般經驗法則，水是自上而下流動的。此外，證人經檢測後發現，即便關閉了所有水龍頭，水錶讀數依然變動。因此，仲裁員認定被上訴人單位的天花水漬源自上訴人上層單位，符合經驗法則及常理。上

訴人辯稱被上訴人因改建自身單位的廁所而造成自身天花出現滲漏水問題，進而主張其不應為責任人。本院認為，這些屬於抗辯事實，依法應由上訴人負責舉證。在欠缺證據的情況下，仲裁員認定已證事實第 9 條符合一般經驗法則，並無不妥。

上訴人又指仲裁員在認定事實時遺漏了重要事實，認為既然被上訴人單位的滲漏水情況已經停止，應將該事實納入已證事實，以此判定不存在適當的因果關係。

本院認為，該事實對本案的審理並無重要性。

被上訴人向上訴人追討的是早前出現的滲漏水所造成的損害賠償。對於天花由何時起不再出現滲漏水，對本案的審理並不具有決定性作用，充其量為一項輔助性事實。

在司法實務上，輔助性事實對訴訟請求理由成立並無直接影響，其作用在於輔助審判者判斷必需事實。也就是說，審判者最終可以認定必需事實，但不認定輔助性事實，二者之間並無必然聯繫。

在本案中，上訴人表示被上訴人的單位自某時候起不再出現滲漏水情況，認為應將該事實納入已證事實，並以此判定被上訴人單位天花的漏水與其無關。

本院並不認同該觀點。

有充分證據證明上訴人單位的供水管曾經存在漏水問題，顯然存在適當的因果關係。相反，上訴人無法證明其所主張的抗辯，即被上訴人改建自身單位廁所從而造成自己單位的天花漏水。

至於被上訴人單位的天花為何自某時候開始不再漏水，可以是基於多方面原因，且在本案中未有查明。事實上，雖然案中未能認定上訴人於 2024 年 6 月 8 日對其“C4 單位”進行過維修，但在該日

期前或後是否進行過工程，則不得而知。因此，上訴人要求認定自 2024 年 11 月起，被上訴人“C3 單位”客廳天花不再出現滲漏水，該事實對案件的審理並無實質作用。

上訴人接著試圖質疑仲裁員的心證。

如前所述，除法律另有規定外，審判者可對證據進行自由評價，包括對文件內容及證人證言的可信性進行自由評價（《民事訴訟法典》第 558 條規定）。

在對相關證據進行審查後，本院認為仲裁員對爭議事實所作的認定符合一般經驗法則和常理，並無明顯錯誤或疏漏之處。

上訴人僅基於其個人觀點，質疑仲裁員在事實認定上的準確性，進而挑戰仲裁員就事實方面所形成的內心確信。然而，仲裁員的內心確信建立在庭審辯論的基礎上，涵蓋了卷宗的所有資料、證人的證言及其態度等多方面因素。仲裁員在綜合評價這些內容後，形成了對爭議事實的合理確信，而本院未發現仲裁員對事實及證據的審查存在任何錯誤。

上訴人又指仲裁員的裁決超過審理標的，並提出裁決沾有過渡審理的無效瑕疵。

此主張並不成立。

根據第 9/2023 號法律第 23 條第 1 款規定：“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。”

再依據《仲裁法》第 56 條第 3 款規定：“任一方當事人可在仲裁程序進行中提出更改或補充其請求或答辯的內容，但當事人另有約定或仲裁庭認

為其過遲提出該改動而不應許可者除外。”

由此可見，參與仲裁的當事人可變更或補充請求，並不受民事訴訟制度中訴訟程序恆定原則的約束。

因此，裁定上訴人主張的無效不成立。

*

基於以上分析並結合案中的已證事實，本院認為仲裁員正確適用法律，繼而裁定上訴人 A 及 B 提起的上訴理由不成立，上訴人須向被上訴人作出仲裁員所定的損害賠償。

三、裁定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人 A 及 B 提起的上訴理由不成立，維持原判。

本案的訴訟費用由上訴人承擔。

登錄及作出通知。

適時執行第 9/2023 號法律第 14 條第 4 款第 2 項的規定。

澳門特別行政區，2025 年 10 月 15 日

唐曉峰
(裁判書製作人)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro (李宏信)
(第一助審法官)

盛銳敏
(第二助審法官)