

Processo n.º 668/2024

(Litígios relativos a infiltrações de água em edifícios)

裁判書製作法官：馮文莊法官

日期：2025 年 1 月 16 日

ASSUNTOS (內容):

- 關於獨立單位漏水之仲裁及向中級法院上訴

SUMÁRIO (要旨):

I – 當一獨立單位(頂層單位)所有人通知大廈管委會，稱天台漏水及影響其單位的使用，而管委會不作跟進，受影響單位所有人自行作出維修(漏水情況有所改善)，這行為應受 8 月 21 日第 14/2017 號法律(《分層建築物共同部分的管理法律制度》)第 15 條規管——緊急維修，而非該法律之第 14 條(需得其他人士之同意)。

II – 一段時間後天台又再次漏水，受影響單位之所有權人與管委會同意按 6 月 19 日第 9/2023 號法律進行仲裁。然被聲請人(管委會)在仲裁階段提出反訴求——要求聲請人先交出上一次自行維修的施工文件及費用單據，但仲裁員否決此項申請，稱不屬仲裁標的範圍，這一決定屬合法及值得支持，因為按 11 月 5 日第 19/2019 號法律第 53 條之規定仲裁標的由仲裁員決定(當雙方無協議時)。

III – 受影響單位提出緊急維修之工程費用不超過六千元，在正常情況下應先作出緊急維修，之後再就責任分擔問題進行討論或透過其他途徑處理，否則不符合第 9/2023 號法律將漏水仲裁事宜訂立緊急程序之立法思維。

裁判書製作法官

馮 文 莊

Processo nº 668/2024

(Litígios relativos a infiltrações de água em edifícios)

日期：16 de Janeiro de 2025

上訴人：氹仔 A 花園業主委員會又名氹仔 A 花園第四座管理機關

被上訴人：B

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

上訴人，氹仔 A 花園業主委員會又名氹仔 A 花園第四座管理機關，不服 2024 年 6 月 27 日之「樓宇滲漏水爭議的必要仲裁裁決」(程序編號：005/AN/2024)，於 2024 年 10 月 24 日向本中級法院提起上訴，理據載於卷宗第 33 頁至第 49 頁，並提出如下結論：

1. 在本案中，世界貿易中心仲裁庭於 2024 年 6 月 27 日作出被上訴裁決，並裁定：

1) 上訴人支付被上訴人澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正(MOP5,775)作為因天台地台及周邊牆身的防水性能欠缺保養維修引起滲漏導致被上訴人“F24”單位的財產損害賠償

2) 上訴人提出之反請求不成立；

3) 根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第16條及第138/2023號行政長官批示第2條的規定，仲裁負擔由被上訴人承擔百分之二十八(28%)及上訴人承擔百分之七十二(72%)。

(見上述裁決書第13頁及第14頁之內容，摘錄部分詳見上文正文部分)

2. 基於上訴人不同意上述裁決，故上訴人現謹就上述決定提出平常上訴，有關事實及法律依據如下：

1. 被上訴裁決違反第9/2023號法律第5條第1款(四)項以及民事訴訟法典第563條第2款之規定

3. 根據第9/2023號法律第5條第1款(四)項規定，因第三條第四款所指的不當檢查或工程所造成的財產損害賠償須透過必要仲裁解決：

4. 根據第9/2023號法律第3條第4款規定，為調查滲漏水源頭或進行防止滲漏水的維修工程而有必要進入他人樓宇或獨立單位，在徵得相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人同意後，可進入有關樓宇或獨立單位進行檢查或維修工程；倘有關檢查或維修工程不以必要及適度的方式進行，則視為不當檢查或工程；

5. 本案中，被上訴裁決認定了被上訴人即F24單位之業主B曾在未有得到管理機關或大廈所有人大會同意下自行加上水泥進行工程，且無法交出任何工程資料或施工圖則；(見被上訴裁決獲證事實第6點，關於獲證事實之引用部分詳見上文正文部分)；

6. 因被上訴人曾在未得到法定同意下作出工程且無法提供工程資料，故上訴人於2024年3月27日提出反請求，要求被上訴人聘請合格工程公司將A花園第四座24F天台石台清拆，並附上有關天台石台之狀況照片；(見卷宗內由上訴人於2024年3月27日提交之對必要仲裁申請之回覆及其附件，以及被上訴裁決第5頁之書證第4點)；

7. 從上述內容可得知，上訴人之反請求所針對的是被上訴人會作出之工程，且既然被上訴人指出有關工程是為著防漏水而作出的，其工程理應受第9/2023號法律第3條第4款以及第5條所約束；

8. 然而，正如獲證事實及卷宗內容顯示，被上訴人所作之工程並沒有徵得相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人之同意，故根據第9/2023號法律第3條第4款之規定，理應被視為不當工程；

9. 同時，雖然上訴人之反請求要求的是被上訴人需聘請合共工程公司將有關加建工程清拆，有關清拆請求的確不屬第9/2023號法律所解決之爭議範圍；

10. 但是，上訴人於提出上述請求時提出了清拆所需之工程費用及開支，理應可被視

為第9/2023號法律第5條第1款(四)項所規定之因不當工程所造成之財產損害賠償，故上訴人認為被上訴裁決至少理應就被上訴人所作工程之性質作出審理並定性；

11. 根據第9/2023號法律第23條第2款以及民事訴訟法典第563條第2款之規定，仲裁庭應解決當事人交由其審理之所有問題；

12. 但是，被上訴裁決在沒有對有關工程作出任何審理或定性下，駁回了上訴人之反請求；

13. 因此，上訴人認為被上訴裁決違反了第9/2023號法律第5條第1款(四)項、第9/2023號法律第23條第2款以及民事訴訟法典第563條第2款之規定；

II. 被上訴裁決違反民事訴訟法典第562條第3款以及民法典關於損害賠償之規定

14. 同時，根據《民事訴訟法典》第562條第3款之規定，說明判決之理由時，法官須考慮經協議而承認之事實或未有提出爭執之事實、透過文件或透過以書面記錄之自認予以證明之事實，以及法院視為獲證明之事實，並審查其負責審理之證據及衡量其價值；

15. 正如上文所述，被上訴裁決已認定被上訴人**曾自行對天台地台進行加建工程且無法提供任何工程資料，包括是否影響到天台地台之防水功能或會導致天台積水等等**；

16. 而且，卷宗內已有相關加建工程之相片資料，顯示有關工程使天台地台之外觀明顯改變，F24單位之天台地台明顯高於原天台地台之平面；(見卷宗內由上訴人於2024年3月27日提交之對必要仲裁申請之回覆及其附件，以及被上訴裁決第5頁之書證第4點)；

17. 然而，澳門土木工程實驗室所出具之屋宇漏水檢測報告亦僅指出了天台的確出現漏水情況，但對於漏水或防水性能失效之原因並沒有作任何檢測或評估，而且亦沒有提及被上訴人所作出之工程是否對漏水造成影響；

18. 但是，被上訴裁決於**證實被上訴人曾在未獲得同意下自行作出工程**後，在沒有對有關工程進行審理或定性，**亦沒有說明有關工程與漏水之間，或與被上訴人所聲稱之損失之間是否存在因果關係，並且缺乏上條所指之資訊或鑑定證據**之情況下，直接認定被上訴人所聲稱之損失需由上訴人負責並作出損害賠償之裁定；

19. 根據民法典第564條第1款之規定，如受害人在有過錯下作出之事實亦為產生或加重損害之原因，則由法院按雙方當事人過錯之嚴重性及其過錯引致之後果，決定應否批准全部賠償，減少或免除賠償；

20. 根據民法典第566條之規定，聲稱受害人有過錯之人須證明該過錯之存在；但即使無人聲稱受害人有過錯，法院亦得查明之；

21. 本案中，上訴人已於2024年3月27日就被上訴人提出之請求作出回覆，指出被上訴人於未獲管理機關或大廈所有人大會之同意下自行對天台公共部份進行工程，並附上有關天台石台之狀況照片，有關事實亦已被被上訴裁決所證實；22. 同時，根據《民法典》第1324條第1款d)項的規定，天台屬於分層建築物的共同部分；

23. 根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第14條第1款、第2款以及第29條第4款之規定，任何在分層建築物的共同部分進行之涉及更改建築物外觀或樓宇結構部分之工程均屬更新工程，且該等工程須經分層建築物所有人大會決議許可方可進行，且有關決議須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過；

24. 正如上文所述，由於被上訴人在未經分層建築物所有人大會許可或決議之情況下，於有關分層建築物之天台上局部大面積加建水泥層，更改了有關分層建築物天台之局部大面積天面之建築材料及高度，致使有關分層建築物之樓面面積、外觀及樓宇部分結構發生改變，故被上訴人之上述行為理應違反了第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第14條第1款、第2款以及第29條第4款之規定；

25. 即使工程屬於在共同部分中進行對使用獨立單位屬必要之工程，根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第16條之規定，進行工程之分層建築物所有人亦須提前十五日張貼有關工程之通知及準確指出進行工程之類別，且須承擔工程所引致的開支，亦須對在工程進行期間所造成的損害，又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責；

26. 因此，不論將上述加建工程定性為更新工程或是對共同部分進行之必要工程，基於被上訴人在未就上述工程向分層建築物所有人大會發出通知，亦未經分層建築物所有人大會許可或決議，故被上訴人理應不具備自行對分層建築物公共部分加建厚水泥層之正當性；

27. 另一方面，根據第14/2021號法律《都市建築法律制度》第2條第(十)項第(2)小項及第(5)小項以及第4條第1款之規定，任何擴建或更改工程均須預先由土地工務運輸局發給准照，以監察工程之質量；

28. 根據第14/2021號法律《都市建築法律制度》第14條第1款(二)項以及第3款之規

定，關於建築物之防水工程，工程質量之最短保證期為5年，且在保證期內，負責施工的實體有義務向因施工瑕疵而出現缺陷的第一款所指的建築物、系統、設施及設備提供維修服務，以及承擔有關費用，且不影响倘有的其他法律或合同責任；

29. 被上訴人作出工程時，未有經過專業人士評估有關工程對天面及樓宇防水功能之影響，有關工程亦非由專業人士作出或經該等人士監督下作出，僅僅只由被上訴人自行以加厚的水泥層之方式對天台作出加建；

30. 而且，正如被上訴人於2024年2月23日提交之申請書中所述，上述工程於2020年9月完成，但2023年5月便再次出現漏水情況，可見工程之質量亦不符合5年保證期之要求；(見卷宗內由被上訴人於2024年2月23日提交之必要仲裁申請書)；

31. 因此綜上所述，因被上訴人不具備自行對分層建築物公共部分作出加建厚水泥層工程之正當性，且有關工程質量亦不具備應有之質量條件，故其在本案之漏水事實上理應存在過錯；

32. 然而，被上訴裁決在沒有查明上述過錯下，便裁定應由上訴人向被上訴人支付因滲漏水影響而產生之財產損害賠償；

33. 因此，上訴人認為被上訴裁決違反了民事訴訟法典第562條第3款、民法典第564條第1款以及民法典第566條之規定，上訴人懇請尊敬的法官 閣下根據第9/2023號法律第23條第2款準用《民事訴訟法典》第630條第2款之規定以及上述提及之所有卷宗資料及證據，裁定本上訴理由成立，繼而變更被上訴裁決，並判處被上訴人針對上訴人提出之損害賠償請求全部不成立，同時重新裁定本案之仲裁負擔比例；

綜上所述，按照以上依據及有賴 貴中級法院補充倘適用的法律規定、學說及司法見解，懇請尊敬的法官 閣下裁定本上訴理由成立，繼而變更被上訴裁決，並判處被上訴人針對上訴人提出之損害賠償請求全部不成立，同時重新裁定本案之仲裁負擔比例。

*

B, Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 59 a 68, tendo alegado o seguinte:

1. 被上訴人在上訴陳述第1點中指明上訴範圍：

"1. 在本案中，世界貿易中心仲裁庭於2024年6月27日作出裁決(下稱“被上訴裁決”)

決”), 並裁定:

綜上所述, 仲裁員裁定:

1.....

2.....

3.....

4. 被申請人支付申請人澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正(MOP5,775)作為因天台地台及周邊牆身的防水性能欠缺保養維修引起滲漏導致申請人 “F24” 單位的財產損害賠償;

5. 被申請人提出之反請求不成立;

6. 根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第16條及第138/2023號行政長官批示第2條的規定, 仲裁負擔由被上訴人承擔百分之二十八(28%)及上訴人承擔百分之七十二(72%)。

(見上述裁決書第13頁及第14頁之內容)

基於上訴人不同意上述裁決, 故上訴人現謹就上述決定提出平常上訴, (...)”

2. 即使世貿中心仲裁庭於2024年6月27日作出裁決(“被上訴裁決”), 上訴人在其上訴陳述主張:

1. 被上訴裁決違反第9/2023號法律第5條第1款(四)項以及民事訴訟法典第563條第2款之規定, 以及

2. 被上訴裁決違反民事訴訟法典第562條第3款以及民法典關於損害賠償之規定。

3. 根據上訴陳述, 上訴人的請求可以歸納為以下三點:

a) 變更被上訴裁決;

b) 判處被上訴人針對上訴人提出之損害賠償請求(即澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正的“F24” 單位的財產損賠償)全部不成立;

c) 重新裁定本案之仲裁負擔比例。

1. 針對“變更被上訴裁決”之請求

4. 首先, 上訴人在上訴陳述中從沒有清楚定義其認為被上訴裁決應作出之變更。

5. 由於上訴人在其上訴陳述第11點聲稱被上訴人所作之工程為不當工程, 並在第13點認為在仲裁程序中提出之“清拆所需之工程費用及開支” 屬於第9/2023號法律第5條第1款

(四)項所規定之因不當工程所造成之財產損害賠償，被上訴人按照上述陳述，合理推斷上訴人認為被上訴裁決應審理上述請求。

6. 同時，對被上訴人針對氹仔A花園第四座24樓F座獨立單位(以下簡稱“F24”)上方對應之天台部分所進行的工程，應適用第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》。

7. 根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第三條第一款和第四款之規定，如為調查滲漏水源頭或進行防止滲漏水的維修工程而有必要進入他人樓宇或獨立單位，在徵得相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人同意後，可進入有關樓宇或獨立單位進行檢查或維修工程；上述檢查或維修工程須以必要及適度的方式進行，否則視為不當檢查或工程。

8. 然而，僅從條文文意理解便可得出，被上訴人所進行的工程不屬於第9/2023號法律第三條第一款所規定之“維修工程”。

9. 自2008年起，被上訴人一家三口已居住於澳門氹仔XX馬路A花園第四座24樓F獨立單位(以下稱為“F24”)。

10. 早於2018年9月17日，被上訴人及被上訴人兒子B發現F24對應之天台表面出現不同程度的裂紋。2019年4月21日，被上訴人及被上訴人兒子B在大雨過後發現F24走廊及房間天花出現不同程度的滲漏水，造成滴水和牆面剝落。被上訴人及其妻子的房間的滲水狀況極為嚴重，有些滲漏水的地方更是處於床鋪上方的天花，以致被上訴人及其妻子僅能在漏水沒有這麼嚴重的客廳進睡。

11. 因滲水狀況而導致F24居住環境情況惡劣的原因，被上訴人及其妻子無法長時間在澳門居住，乃搬至內地居住。即使每次回來澳門探望兒子，因滲水狀況一直維持，被上訴人及其妻子無法長時間居住及陪伴兒子，一般而言僅逗留一到兩天，嚴重影響被上訴人家人團聚。

12. 由2019年4月21日起，為著保護家具物品等遭受損壞以及情況惡化，被上訴人兒子長期需在F24的滲水地方底下定時放置及更換雨衣及臉盆等工具以作接水之用。由於漏水嚴重，臉盆、雨衣等工具每每很快就會滿瀉溢出，被上訴人兒子需要不停清理，倒掉積水，根本沒法長時間不在家或好好睡覺，嚴重影響被上訴人兒子的正常生活及睡眠質素。

13. 被上訴人兒子B隨後前往F24對應之天台查看，發現裂紋增多，與相鄰的24樓E獨立單位甚至出現明顯的凹陷和缺口。

14. 經被上訴人及被上訴人兒子向24樓的多個鄰居了解情況後，得知除了多年前A花園第四座前業主管理機關負責人曾對該大廈天台進行防漏瀝青維修工程外，上訴人一直不願履行其對氹仔A花園第四座進行維修工程的義務。為確保生活不受滲漏水影響，求助無門下，一直以來24樓各獨立單位的所有人均只能自行維護其單位對應之天台。

15. 為著避免在進入雨季後遭受更多損害及保障被上訴人及其家人的人身安全，被上訴人決定對F24對應之天台部分進行緊急修補工程。在清理F24對應之天台部分的破損瀝青水泥表層後，被上訴人在原有的隔熱磚上層覆蓋了用高德防水防漏液混合水泥、沙子和瓜米石的混凝土和鐵絲網，形成一層厚度不超過6厘米的防水防漏斜面，被上訴人其後在斜面上塗上防水防漏的膠漿加固。

16. 2020年6月至9月期間，由於F24天花再次出現水跡，被上訴人及被上訴人兒子購買防水補漏材料對天台進行鞏固，滲漏水的嚴峻情況才得以暫時緩和。

17. 第9/2023號法律第三條第一款中規定之調查和維修工程所針對之標的為“他人樓宇”或“他人獨立單位”，並不適用於大廈共同部分。而立法者在上述條文中使用“樓宇”和“獨立單位”，目的是為了區分單一所有權和分層所有權。

18. 作出調查和維修工程的主體應為除“樓宇或獨立單位的所有人、承租人、受益權人或其他占有人或持有人”以外之人。上訴人將“徵得相關所有人、承租人、受益權人或其他占有人或持有人同意”錯誤理解為“徵得分層建築物所有人大會或管理機關同意”。

19. 倘若如上訴人理解這般，任何維修人員在進入分層建築物前，均需要經過該分層建築物所有人大會或管理機關會議表決同意後才得進入，這無疑是不合理的。

20. 被上訴人為F24之所有權人，所作的修補工程針對之標的為F24的天花及上方對應之氹仔A花園第四座共同部分。對於其擁有的F24內部天花修補自然不需要其他人同意，但對於分層建築物共同部分的修補不應適用第9/2023號法律第三條。

21. 對分層建築物共同部分的管理被規範在第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》中，該法律第一條第二款規定“管理”包括一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為。

22. 根據上述法律第三條第一款之規定，分層建築物之決議機關為分層建築物所有人大會，執行機關則為管理機關。換言之，對與大廈共同部分作出的行為，一般而言，需得到分層建築物所有人大會的同意，然後由管理機關執行。

23. 但是，根據第14/2017號法律第十五條第一及第二款之規定，如對共同部分的修補涉及分層建築物所有人的安全或滿足其基本需要而應儘快修復或更換被毀壞、破壞或損壞的組件，則視為屬必要及緊急。同時，上述修補由管理機關進行；在無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何分層建築物所有人可主動進行修補。

24. 上訴人重複指稱及承認從沒有對F24天台地面進行任何加建工程藉以排除其應負的維修責任，不但沒有對共同部分進行緊急修補工程，其多年之不作為嚴重影響了A花園第四座包括被上訴人在內之頂層住戶的正常生活。

25. 由於上訴人不願履行義務，被上訴人在飽受漏水滋擾的情況下逼不得已作出必要和緊急的修補工程，因此其具有正當性且無需得到分層建築物所有人大會或上訴人的同意。

26. 更何況，根據第14/2017號法律第七條第二款第(五)項和第十條第一款之規定，對共同部分的保存及修補工作是氹仔A花園第四座全體分層建築物所有人應承擔之負擔，由共同儲備基金支付相關費用。

27. 綜合被上訴仲裁裁決所確認之事實，氹仔A花園第四座的天台漏水問題已經嚴重影響到被上訴人一家人的正常生活。無論是在日常使用單位時遇到的困難，還是由此帶來的精神壓力，都讓他們感到十分困擾。所以，修補漏水處毫無疑問是滿足他們生活基本需要之必要措施，而並非如同上訴人理解般，屬第14/2017號法律第十四條及第十六條規定之對分層建築物共同部分進行的更新工程或改善工程。

28. 因此，“清拆所需之工程費用及開支”的請求不屬於第9/2023號法律所規定之必要仲裁的爭議範圍。

II. 針對“判處被上訴人針對上訴人提出之損害賠償請求全部不成立”之請求

29. 上訴人在上述陳述第34及35點中聲稱，被上訴人不具備進行有關工程的正當性。

30. 上訴人主張被上訴人作出的緊急修補工程有可能是導致天台漏水的其中一個因素，並認為被上訴人因未取得上訴人同意而進行工程，從而存在過錯。

31. 上訴人認為，被上訴裁決在沒有查明有關事實的前提下裁定上訴人向被上訴人支付財產損害賠償，因此請求相關損害賠償請求全部不成立。

32. 被上訴人對於上述事實及主張，除保留應有的尊重外，並不予以認同。

33. 首先，天台漏水情況在緊急修補工程作出前已經存在，導致F24天花多處出現不同程度的滲漏水，造成滴水和牆面剝落。

34. 其次，澳門房屋局於2024年1月16日發出之2401150037/DAPE號公函中，附上了澳門土木工程實驗室對F24滲漏水的檢測報告，清楚顯示漏水原因為“A花園-第四座天台及周邊牆身的防水性能失效”。

35. 被上訴人未得到分層建築物所有人大會的許可而進行工程的行為也並非存在過錯的跡象，而是立法者為了保障分層建築物所有人的基本需求而透過第14/2017號法律第十五條規定的例外情況，免除了分層建築物所有人大會的許可和給予被上訴人作出緊急修補的正當性。

36. 同時，被上訴人一直以善意、配合的態度與上訴人溝通：

37. 2023年5月17日，被上訴人發現F24天花再出現持續漏水，隨即聯絡A花園第四座的管理員。管理員前往F24檢查後將情況，告知上訴人，期間被上訴人亦多次向管理員詢問進度。

38. 然而，上訴人在漏水狀況出現三個月後仍未作出任何回應。

39. 2023年8月4日，F24天花再出現持續漏水已三個月之際，被上訴人兒子燃眉之急下不得以書面方面向上訴人重申並發出天台公共部分維修請求書，希望上訴人可以承擔其法定義務，對A花園第四座共同部分進行維修保養工程。

40. 2023年8月5日，被上訴人兒子收到上訴人回覆，稱F24對應之天台曾進行工程為由，要求被上訴人先提供當時工程之工程准照、施工圖則及工務局的批准文件，藉以繼續拖延有效處理滲漏水問題的時間或又再將之置之不理。

41. 為著解決滲水情況及阻止滲水進一步惡化的維修工程已刻不容緩，即使被上訴人兒子收到上訴人漠不關心的回覆後，由於滲漏水情況在被上訴人進行緊急維修工程前已發生，被上訴人及被上訴人兒子曾懷疑可能是A花園第四座前業主管理負責人對天台進行的防漏瀝青維修工程導致滲漏，被上訴人兒子仍樂觀請求上訴人提供當時前業主管理負責人對天台進行的

防漏瀝青維修工程的施工方案資料，以供分析尚有的問題根源、尋找解決方法。

42. 及後，被上訴人再沒有得到上訴人答覆，所以被上訴人向樓宇滲漏聯合處理中心反映F24的漏水狀況，個案編號為1298/CITIA/2023。

43. 應被上訴人申請，澳門土木工程實驗室人員於2023年10月17日前往F24進行檢測，發現F24“客廳和房間1天花有水漬，房間2牆身有水漬”，認為A花園第四座天台地台及周邊牆身的防水性能失效。

44. 土地工務局於2023年12月21日透過編號為CITIA/AV/2023/303之通知，根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十五條之規定，要求A花園第四座全體單位的業主在被通知日起15日內推進受滲漏影響的共同部分之必要修復。

45. 2024年1月24日，A花園第四座分層建築物所有人大會召開，會議上以五票贊成、二十票反對否決由上訴人維修天台之動議。

46. 由於上訴人依舊不願履行其義務，被上訴人針對上訴人於2024年2月23日向澳門世界貿易中心仲裁中心提交必要仲裁申請書。

47. 自2023年漏水起至本答覆提交日，被上訴人仍然受滲漏水困擾。本來被上訴人打算自行修補，但礙於法律程序正在進行，上訴人一直主張被上訴人所作的工程均為“非法工程”，被上訴人僅能打消一切修補措施的念頭，無奈任由漏水情況一直持續及隨時間一直惡化。

48. 在該段期間中，即使A花園4座24E的業主有見F24再次漏水情況後馬上自行維修天台而令相鄰的F24的滲漏情況得以減輕，但相比2023年5月17發現再漏水之日，F24已出現牆身新剝落的部分。

49. 為著確定F24對應之天台所需工程之費用，上訴人向XX工程有限公司、XX裝飾工程和XXX工程有限公司詢問報價，總價格分別為澳門幣184,725.00元、澳門幣215,450.00元和澳門幣241,036.40元。

50. 於2024年4月15日的第一次仲裁聽證程序中，被上訴人表明願意和上訴人共同選擇一個工程實體進行清拆和滲漏水修補工程，並同意承擔清拆2019年緊急修補部分的費用，但要求上訴人負責聯絡工程實體和負擔滲漏水修補工程的費用。仲裁程序因此中止40日。

51. 於2024年6月7日的第二次仲裁聽證程序中，上訴人向仲裁員提交上述由XX建築

工程有限公司作出的工程報價單，並要求被上訴人支付全部費用，即澳門幣159,000.00元。被上訴人在庭上表示不接受。

52. 被上訴人及被上訴人兒子一直友好與上訴人協商關於改善外牆及天台地台公共部分的工程費用的問題。即使緊急維修大廈公共部分的責任不應僅由被上訴人負擔，被上訴人及被上訴人兒子亦多次，不論是在仲裁程序當中或是與上訴人私底下，善意表示願意及可承擔清拆2019年緊急修補部分的合理費用，唯上訴人一直逼使被上訴人承擔全部改善公共部分的工程費用，故被上訴人不得不拒絕。

53. 然而，被上訴人早於2024年1月24日已擬聘請XX工程有限公司對F24天花及牆身進行修補工程，工程費用為澳門幣8,750元。

54. 綜上所述，無論是2019年的緊急修補工程，亦或是提起必要仲裁程序，均為被上訴人為維護其正常居住權利的無奈且緊急、必要之舉。

55. 由於上訴人拒絕處理天台漏水，導致上訴人因天台漏水而需要對F24內部天花作出修補，被上訴仲裁裁決裁定上訴人應向被上訴人支付修復費用。

56. 倘若尊敬的法官 閣下認為被上訴人存有過錯(單純假設，並不表示被上訴人同意)，根據《民法典》第564條之規定，因受害人的過錯減少或免除賠償的前提是受害人的過錯與產生或加重損害存在因果關係。

57. 事實上，上訴人沒有提供任何證據顯示被上訴人之行為與因漏水造成該單位的損害有因果關係，而且也沒有證據在上述修補工程作出後有任何新出現或加重的損害。

58. 因此，被上訴裁決裁定上訴人理應賠償因天台地台及周邊牆身的防水性能欠缺保養維修引起滲漏導致被上訴人的財產損害賠償理應成立。

32. 針對“重新裁定本案之仲裁負擔比例”之請求

59. 根據第9/2023號法律第十六條三款之規定，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。

60. 根據《民事訴訟法典》第三百七十六條第一款，審理訴訟或其任何附隨事項或上訴之裁判須判處引致訴訟費用之當事人負擔該費用，或無人勝訴時，判處從訴訟中取得益處之人負擔該費用。

61. 倘若尊敬的中級法院法官 閣下維持被上訴裁決中有關損害賠償的部分，被上訴

裁決中有關仲裁承擔比例的部分亦應當維持。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”*.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

仲裁庭認為獲得證實之事實包括：

1. 第一申請人**B**，為澳門氹仔XX馬路(無門牌號數)A花園第四座24樓F座(下稱“F24單位”)之業權人，物業登記標示編號XXX，單位“F24”；

2. 被申請人**氹仔A花園第四座管理機關**，乃透過2022年1月9日舉行的A花園第四座分層所有人大會決議選出。

3. 樓宇滲漏水聯合處理中心(下稱“中心”)為“F24單位”開立第1298/CITIA/2023號個案，並委託澳門土木工程實驗室於2023年10月17日進行屋宇漏水檢測，並已完成協助查找滲漏源頭的工作。

4. 在完成2023年10月17日的檢測後，澳門土木工程實驗室出具的屋宇漏水檢測報告載有以下內容：

“分析：本次檢測發現24樓F(頂層)客廳及房間1天花有水漬，根據現場目測及圖則比對，發現受影響位置靠近大廈天台及外牆，而大廈外牆發現有螺絲，天台地台及女兒牆亦有水漬，且24樓F(頂層)在場人仕表示下雨時客廳及房間1天花會滲水，房間2牆身會滲水，故建議改善大廈外牆、天台地台及周邊牆身的防水性能。”

建議：1) 建議改善大廈外牆的防水性能。2) 建議改善天台地台及周邊牆身的防水性能。3) 完成1, 2)後，投訴人自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。

5. 澳門房屋局於2024年1月16日向申請人作出“跟進滲漏水通知(個案編號：1298/CITIA/2023)的通知，同時，於A花園第4座大堂張貼通知，通知事項包括“於2023年10月17日經澳門土木工程實驗室(LECM)人員在標題樓宇相關單位進行檢測後，發現以下的情況，引致氹仔XXX街A花園第4座24樓F(頂層)出現滲漏的問題：1.1 A花園-第四座天台地台及周邊牆身的防水性能失效。”...“A花園第四座全體單位業主應負分層建築物所有人義務，以及根據上述法律第十五條的規定，儘快對上述受滲漏影響的共同部份進行必要修復，並應在被通知起15日期限內作出處理。”。

6. “F24單位”曾自行加上水泥以防止天台地面層漏水，被申請人曾要求申請人交付當時施工圖則及政府工務部門批准工程的資料，但一直未獲申請人交付有關文件，所以沒有處理“跟進滲漏水通知(個案編號：1298/CITIA/2023)的通知”的事項。

7. 被申請人於2024年1月21日召開氹仔A花園所有人大會，經討論及投票後，大比數否決動用大廈儲金作出維修，多數住戶要求申請人先將天台地台還原，再處理是否有漏水情況。

8. XX工程有限公司為A花園第4座24樓F單位內天花及牆身修補報價，其中維修費用為MOP5,950圓及清走因工程所造成之垃圾及清潔(包括運費)MOP2,800，合計MOP8,750圓。

*

本法庭認為下列輔助性事實亦獲得證實：

申請人稱於2020年9月至2023年4月由於其作出的緊急修補得到顯著的成效，故在此期間並沒有明顯的滲漏。

於2023年5月17日，由於單位再次出現漏水的情況，其兒子通知大廈管理員上來“F24單位”視察。

於2023年5月18日，管理員上“F24單位”視察，並隨即轉告A花園業主委員會，於2023年5月至7月，期間因為漏水問題困擾，其兒子多次同管理員口頭及在微信中溝通，及要求與A花園業主委員會代表溝通，但始終未獲A花園業主委員會的當面交流。

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

仲裁庭作出如下之仲裁裁決：

澳門世界貿易中心仲裁中心

程序編號：005/AN/2024

B(申請人)

– 與 –

氹仔A花園業主委員會(被申請人)

之

樓宇滲漏水爭議的必要仲裁裁決

由獨任仲裁員組成之仲裁庭：

XXX女士，為澳門世界貿易中心仲裁中心樓宇滲漏水爭議仲裁員名單之仲裁員，由澳門世界貿易中心仲裁中心指定擔任題述樓宇滲漏水爭議必要仲裁程序之獨任仲裁員。

一、雙方當事人資料

申請人：**B**，男，持有編號為XXX之澳門特別行政區永久性居民身份證，地址為澳門氹仔XX大馬路A花園第四座24樓F座。

被申請人：**氹仔A花園業主委員會**，地址為澳門氹仔XXX馬路A花園第四座管理處。

二、爭議糾紛簡介

申請人於2024年2月23日提交了《必要仲裁申請書》，申請人稱於2019年4月21日其與兒子B發現氹仔A花園第4座24樓F單位內(下稱“F24單位”)出現天花牆灰剝落及天花出現水滴。於2019年5月至2020年9月，由於漏水極為嚴重，申請人稱向多方求助無門，且其知悉A花園業主委員會長期以來忽視天台漏水的問題，自申請人及兒子於約2008年入住“F24單位”起，第四座24樓的業主均只能自行對天台進行修補。故此申請人在京東、淘寶及其他地方購買了一些防水補漏材料、防水膠帶及其他材料自行多次進行緊急且必要的修補，以防“F24單位”及單位內之財物遭受進一步的損失以及防止屋內的衛生進一步惡化，乃致單位對上之天面其中一部分較高，以達至更好的排水效果。

申請人稱於2020年9月至2023年4月由於其作出的緊急修補得到顯著的成效，故在此期間並沒有明顯的滲漏。天台屬於公共地方，在此期間有大量業主在天台進行踩單車、曬鹹魚、曬被子、追逐打鬧等活動，申請人稱此等行為導致其當初作出緊急修補的膠帶、防水材料等遭到不同程度的損壞。於2023年5月17日，由於單位再次出現漏水的情況，其兒子通知大廈管理員上來“F24單位”視察。

於2023年5月18日，管理員上“F24單位”視察，並隨即轉告A花園業主委員會，於2023年5月至7月，期間因為漏水問題困擾，其兒子多次同管理員口頭及在微信中溝通，及要求

與A花園業主委員會代表溝通，但始終未獲A花園業主委員會的當面交流。於2023年8月4日，其兒子從管理員口中得知需寫信給業主委員會，申請人立刻指示兒子提交了《天台公共部分維修請求書》。申請人稱於2023年8月6日，氹仔A花園委員會向申請人回信，並詢問相關工程文件，於2023年9月13日，其兒子和24樓兩戶居住得比申請人更久的鄰居交談後得知A花園多年前會經由業主代理人統一進行過更改飾面的天台防漏瀝青塗抹工程。有見及此，其兒子向A花園業主委員會發出第二封《天台公共部分維修請求書》，直到2024年也沒有回覆。申請人稱於2023年12月21日，在數月前向房屋局/工務局申請樓宇滲漏檢測事宜，當日其接到工務局的《通知》並張貼在第四座的大堂(樓宇滲漏聯合處理中心個案編號：1298/CITIA/2023)，明確了“F24單位”對上天台公共地方的漏水情況是屬於「氹仔XX街A花園-第四座全體單位的業主」的責任。於2024年1月21日，A花園召開氹仔A花園全體業主大會，會議上否決了申請人兒子提出的關於維修公共部分天台的動議。於2024年2月，由於臨近兩季，申請人及其兒子只能再次自己動手修補天台漏水，故此申請人提出此必要仲裁，請求在氹仔XX街A花園第四座全體業主負起法定的維修責任，賠償該事件所引致申請人的損失，並賠償申請人因該事件的一切損失。

*

在依法作出通知後，被申請人於2024年3月27日提交了《對必要仲裁申請之回覆》，被申請人稱於2023年8月6日A花園業主委員會(下稱“管委會”)已回信給申請人，因為“F24單位”曾自行改建天台地面層，並加上厚水泥層，與原本天台不同，管委會要求申請人交付當時施工圖則及政府工務部門批准工程的資料，但一直未獲交付有關文件，所以未能處理。被申請人稱於2023年9月13日，申請人所說有兩位鄰居稱多年前管委會進行過天台防漏工程，與事實不符，被申請人在2023年8月6日A花園業主委員會回信後，一直未能交付當時施工圖則及政府工務部門批准工程的資料，因而被申請人認為很明顯這是一個非法工程，天台最高層比較熱，有些住戶非法加建一石層，目的是隔熱，當時未有向管委會申請，亦未得到工務部門批准，到一定日子後發生漏水事情，將事件推向由各住戶共同出錢修補。被申請人稱曾邀請工務局派出工程人員到第四座24F天台視察，找出應負責任方以解決問題，但未獲回應。

被申請人稱於2024年1月21日召開氹仔A花園所有人大會，並將上述事件向住戶清楚解釋，經投票後，大比數否決動用大廈儲金作出維修，多數住戶反而要求申請人先將該非法工程還原，再處理是否有漏水情況。

三、爭議雙方之請求

3.1 申請人之請求

申請人於2024年2月23日提交了《必要仲裁申請書》及於2024年3月1日提交了《更改仲裁申請書聲明》，共同提出以下請求：

1. 進行防止滲漏水的維修工程及倘有的進入被申請人樓宇或獨立單位維修的同意，

且在被申請人沒有自願履行裁決的情況下，由XXX工程有限公司進行對大廈外牆以及天台地台及周邊牆身的防水性能改善工程。

2. 滲漏水所造成的財產損害賠償，請求利益值為澳門幣93,909.57圓，計算方式如下：

1. 單位維修費澳門幣2,975圓(50%天花折舊)，以及清潔費澳門幣2,800圓；
2. 租金損失澳門幣48,134.57圓(港幣8500X1/2(受影響區域)X11(受影響月數)；
3. 薪金損失澳門幣40,000圓(MOP20,000X2月)。

3.2 被申請人之請求

經適當作出通知後，被申請人於2024年3月27日提交了《對必要仲裁申請之回覆》，被申請人提出了以下反請求：

- 立即聘請合格工程公司將A花園第四座24F天台石台清拆，利益值為澳門幣壹拾捌萬叁仟圓正，其中登報招標費用為澳門幣叁仟圓正及工程費用澳門幣壹拾捌萬圓正。

四、證據

4.1 書證

雙方提交之文件及書證主要包括：

1) 由房屋局於2024年1月16日發出的跟進滲漏通知書(個案編號1298/CITIA/2023)，以及由土地工務局於2023年12月21日發出之通知編號CITIA/AV/2023/303號通知；

2) 由澳門土木工程實驗室於2023年11月17日對XXX街A花園第4座24樓(頂層)作出之滲漏水檢測報告；

3) 由澳門物業登記局於2024年1月22日發出的關於物業標示編號XXX，獨立單位F24的物業登記書面報告；

4) A花園第4座24樓F單位室內及天台照片；

5) 申請人與A花園管理處之通訊記錄；

6) 由A花園第4座24樓A單位及H單位住戶作出之聲明書；

7) 由XX工程有限公司、XX裝飾工程及XXX工程有限公司發出對天台防水維修之報價單；

8) 由XX工程有限公司作出有關A花園第4座24樓F的維修報價單。

4.2 人證

雙方均沒有提供任何證人。

五、聽證程序

本必要仲裁程序分別於2024年4月15日進行第一次聽證及2024年6月7日進行第二次聽證程序，分別聽取申請人及被申請人陳述。

六、爭議的標的

為著進行防止滲漏水的維修工程，是否存有必要性進入被申請人之單位進行檢測及維修的同意，以及申請人單位因滲漏水影響的財產損害賠償。

七、作出裁決之事實及法律依據

I. 程序前提

根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第五條的規定：“(須進行必要仲裁的爭議)一、下列爭議須透過必要仲裁解決：(一) 取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意；(二) 進行防止滲漏水的維修工程及倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意；(三) 滲漏水所造成的財產損害賠償；(四) 因第三條第四款所指的不當檢查或工程，又或該條第五款所指的檢查所造成的財產損害賠償。二、上款(一)項所指請求的仲裁程序，僅可提出該項所指的請求。三、第一款的規定不影響當事人根據民法的一般規定，就非財產損害賠償向法院提起訴訟。”

鑑於被申請人於回覆中提出的“要求B先生(申請人)立即聘請合格工程公司將A花園第四座24F天台石台清拆”的反請求非屬第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》所解決的爭議範圍，因此，本仲裁庭對被申請人提出之反請求所涉之爭議不具管轄權。而本仲裁庭對申請人提出的爭議具有管轄權。

根據經第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七十條修改之《民法典》第一千三百二十四條(分層建築物的共同部分)的規定：

四、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物每一子部分的部分包括：

- d) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；
- e) 其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的共同部分。

根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第45條2款的規定：“二、管理機關亦可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告。”

基於本必要仲裁程序的申請人提出的請求是要求全體分層所有人履行對樓宇外牆及天台地台作出防水維修及由該共同部份滲漏水引致“F24單位”進行維修的費用的請求，根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第45條2款的規定，管理機關具有在本必要仲裁程序中成為被申請人的正當性。

本案的必要仲裁程序形式恰當及有效。

當事人雙方具有當事人能力、參與程序的能力及必要之正當性。

透過下述已證事實證實申請人於申請必要仲裁前已將其請求的內容及依據告知被申請人，但未能達成任何協議。

沒有無效、延訴抗辯或妨礙審理本案實體問題且須即時解決的先決問題。

II. 事實部份

仲裁庭認定下列事實得以證實並納之為裁判依據(獲證事實):

1. 第一申請人B，為澳門氹仔XX馬路(無門牌號數)A花園第四座24樓F座(下稱“F24單位”)之業權人，物業登記標示編號XXX，單位“F24”；

2. 被申請人氹仔A花園第四座管理機關，乃透過2022年1月9日舉行的A花園第四座分層所有人大會決議選出。

3. 樓宇滲漏水聯合處理中心(下稱“中心”)為“F24單位”開立第1298/CITIA/2023號個案，並委託澳門土木工程實驗室於2023年10月17日進行屋宇漏水檢測，並已完成協助查找滲漏源頭的工作。

4. 在完成2023年10月17日的檢測後，澳門土木工程實驗室出具的屋宇漏水檢測報告載有以下內容：

“分析：本次檢測發現24樓F(頂層)客廳及房間1天花有水漬，根據現場目測及圖則比對，發現受影響位置靠近大廈天台及外牆，而大廈外牆發現有螺絲，天台地台及女兒牆亦有水漬，且24樓F(頂層)在場人仕表示下雨時客廳及房間1天花會滲水，房間2牆身會滲水，故建議改善大廈外牆、天台地台及周邊牆身的防水性能。”

建議：1) 建議改善大廈外牆的防水性能。2) 建議改善天台地台及周邊牆身的防水性能。3) 完成1, 2)後，投訴人自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。

5. 澳門房屋局於2024年1月16日向申請人作出“跟進滲漏水通知(個案編號：1298/CITIA/2023)”的通知，同時，於A花園第4座大堂張貼通知，通知事項包括“於2023年10月17日經澳門土木工程實驗室(LECM)人員在標題樓宇相關單位進行檢測後，發現以下的情況，引致氹仔XXX街A花園第4座24樓F(頂層)出現滲漏的問題：1.1 A花園-第四座天台地台及周邊牆身的防水性能失效。”... “A花園第四座全體單位業主應負分層建築物所有人義務，以及根據上述法律第十五條的規定，儘快對上述受滲漏影響的共同部份進行必要修復，並應在被通知起15日期限內作出處理。”。

6. “F24單位”曾自行加上水泥以防止天台地面層漏水，被申請人曾要求申請人交付當時施工圖則及政府工務部門批准工程的資料，但一直未獲申請人交付有關文件，所以沒有處理“跟進滲漏水通知(個案編號：1298/CITIA/2023)”的通知”的事項。

7. 被申請人於2024年1月21日召開氹仔A花園所有人大會，經討論及投票後，大比數否決動用大廈儲金作出維修，多數住戶要求申請人先將天台地台還原，再處理是否有漏水情況。

8. XX工程有限公司為A花園第4座24樓F單位內天花及牆身修補報價，其中維修費用為MOP5,950圓及清走因工程所造成之垃圾及清潔(包括運費)MOP2,800，合計MOP8,750圓。

仲裁庭基於申請人於“必要仲裁申請書”及被申請人於“對必要仲裁申請回覆”中的陳述，結合雙方提交之書證認定上述事實。

已證事實第四點的屋宇漏水檢測報告均屬第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第三章所指的滲漏水檢測報告，其中關於“F24單位”出現滲水的具體事實有賴於該等報告，足可採信。

本案須處理的問題是，為防止“F24單位”繼續出現滲漏水的情況，是否有必要進入氹仔A花園第四座的共同部份對大廈外牆、天台地台及周邊牆身的防水性能作出維修工程。

根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第3條第1款及第2款之規定：

“一、如為調查滲漏水源頭或進行防止滲漏水的維修工程而有必要進入他人樓宇或獨立單位，在徵得相關所有人、承租人、用益權人或其他占有人或持有人同意後，可進入有關樓宇或獨立單位進行檢查或維修工程。二、如未能取得上款所指的同意，可透過仲裁裁決取代該同意。”

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12條第4款第1項及第6款之規定：

“四、仲裁庭作出裁決時，尤其應考慮：

（一）如仲裁申請附同的證據屬第三章所指的滲漏水檢測報告，仲裁庭經審查有關報告後，可視乎請求作出第五條第一款（一）項或（二）項所指爭議的裁決；”

根據已證事實顯示，對“F24單位”進行漏水檢測後得出的檢測建議：

“1) 建議改善大廈外牆的防水性能；

2) 建議改善天台地台及周邊牆身的防水性能；

3) 完成1, 2)後，投訴人自行觀察，如有需要，再聯絡相關單位進行檢測。”

上述檢測建議乃透過對“F24單位”、大廈外牆、大廈天台地台進行目測、對“F24單位”客廳、房間1天花及房間2牆身進行微波探濕方法檢測而得出之建議。

根據已證事實顯示，在上述檢測發現“F24單位”客廳及房間1天花、天台地台及女兒牆有水漬，受影響位置靠近大廈天台及外牆，仲裁庭考慮到“F24單位”受滲漏水影響的情況及位置，認為為了防止“F24單位”繼續出現滲漏水情況，有必要按上述檢測報告的建議作出維修改善，基於此，應裁定申請人之請求成立，透過本裁決取代位於澳門氹仔XX馬路A花園第四座(物業登記，標示編號XXX)之全體業權人之同意，進入樓宇之共同部份對大廈外牆及大廈天台地台進行防水性能改善工程。

此外，按照第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第12條第6款之規定：

“六、為適用第四款的規定，如屬取代滲漏水檢查的同意，又或屬判處進行維修工

程及倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意，仲裁庭尚須在仲裁裁決中指出自願履行期，以及如自願履行期屆滿後仍沒有履行的情況下，就檢查或施工情況作出規定，尤其包括進行檢查的時段及檢查方，又或進行工程的時段及施工方。”

考慮到本爭議正是第9/2023號法律《樓宇滲混水爭議的必要仲裁制度》第5條第1款2項規定之爭議，結合第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第12條第4款第1項規定，本仲裁庭在審查申請人所提交之《必要仲裁申請書》附同之符合第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第20條及第21條之滲漏水檢測報告，配合其他已證事實及上述分析後，應作出以下裁決：

被申請人須於40日的自願履行期期間內，為澳門氹仔XX馬路A花園第四座作出以下維修：

- 1) 改善大廈外牆的防水性能；**
- 2) 改善天台地台及周邊牆身的防水性能。**

倘於上述期限內被申請人仍未進行上述滲漏水檢測，則申請人可委托XXX工程有限公司作為施工方，於上述自願履行期屆滿之翌日開始，於非公眾假期的週一至週六，早午9時至晚上7時，進入澳門氹仔XX馬路A花園第四座的共同部份進行上述維修，並直至維修工作完成為止。

*

申請人要求被申請人支付因共同部份引致“F24單位”滲漏水而進行維修的財產損害賠償澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正(MOP5,775)、租金損失澳門幣48,134.57圓及薪金損失澳門幣40,000圓。

根據《民法典》第477條第1款規定：

- 一、因故意或過失不法侵犯他人權利或違反旨在保護他人利益之任何法律規定者，有義務就其侵犯或違反所造成之損害向受害人作出損害賠償。
- 二、不取決於有無過錯之損害賠償義務，僅在法律規定之情況下存在。

根據《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。”

根據《民法典》第557條規定：“僅就受害人如非受侵害即可能不遭受之損害，方成立損害賠償之債。”及第558條第1款規定：“一、損害賠償義務之範圍不僅包括侵害所造成之損失，亦包括受害人因受侵害而喪失之利益。”

根據《民法典》第560條規定：

- 一、如不能恢復原狀，則損害賠償應以金錢定出。

二、 ...。

三、 ...。

四、 ...。

五、 ...。

六、如不能查明損害之準確價值，則法院須在其認為證實之損害範圍內按衡平原則作出判定。

根據本案已證事實顯示，申請人之“F24單位”客廳及房間1天花、天台地台及女兒牆有水漬的情況，“F24單位”屬樓宇的頂層，樓上為天台，考慮到“F24單位”受損的情況及位置，仲裁庭認為申請人的“F24單位”受損與外牆及天台地台之防水性能欠缺保養維修存有因果關係。

綜上所述，申請人之“F24單位”受損維修費用合共澳門幣8,750，考慮到申請人之單位自入住多年，因此應作相關折舊，仲裁庭認為被申請人應支付申請人澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正(MOP5,775)作為因外牆及天台地台欠缺保養維修引起滲漏導致申請人“F24單位”的財產損害賠償。

而有關租金損失澳門幣48,134.57圓及薪金損失澳門幣40,000圓，由於在本必要仲裁程序中，不存有任何證據足以證實申請人之租金及薪金的損失，因此，請求被申請人賠償有關“F24單位”因滲漏水而損失之租金澳門幣48,134.57圓及申請人之薪金損失澳門幣40,000圓的請求不成立。

*

八、裁決

綜上所述，仲裁庭裁定：

1. 透過本裁決取代位於澳門氹仔XX馬路A花園第四座(物業登記標示編號XXX)之全體業權人之同意，進入樓宇之共同部份對大廈外牆及大廈天台地台進行防水性能改善工程。

2. 被申請人須於40日的自願履行期期間內，為澳門氹仔XX馬路A花園第四座作出以下維修：

- 1) 改善大廈外牆的防水性能；
- 2) 改善天台地台及周邊牆身的防水性能。

3. 倘於自願履行期內被申請人仍未進行上述滲漏水檢測，則申請人可委托XXX工程有限公司作為施工方，於上述自願履行期屆滿之翌日開始，於非公眾假期的週一至週六，早午9時至晚上7時，進入澳門氹仔XX馬路A花園第四座的共同部份進行上述維修，並直至維修工作完成為止。

4. 被申請人支付申請人澳門幣伍仟柒佰柒拾伍圓正(MOP5,775)作為因天台地台及周邊牆身的防水性能欠缺保養維修引起滲漏導致申請人“F24單位”的財產損害賠償；

5. 被申請人提出之反請求不成立。

6. 根據第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》第16條及第138/2023號行政長官批示第2條的規定，仲裁負擔由申請人承擔百分之二十八(28%)及被申請人承擔百分之七十二(72%)。

九、保密

本仲裁程序為保密，未經仲裁庭及當事人雙方同意均不得以任何形式公開、轉載或轉閱本程序之內容。

仲裁員

XXX

2024年6月27日，於澳門特別行政區

*

Quid Juris?

本案主要受6月19日第9/2023號法律制度規管(《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》)。

上引法律第14條規定：

「一、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。

二、上款所指上訴按平常上訴的規則進行，該程序具緊急性質，有關行為較任何非緊急司法工作優先進行。

三、如對仲裁裁決提起上訴，且任一方當事人同時提出撤銷有關裁決時，則應在上訴的範圍內就裁決的可撤銷性作出審查。

四、中級法院須將涉及下列內容的批示或裁判副本送交相關的仲裁機構：

(一) 接納按第一款規定提出的上訴申請；

(二) 終結有關上訴程序，且該裁判已轉為確定。

五、對中級法院的合議庭裁判不得向終審法院提起上訴。」

此外，上引法律在最後規定的部份中、第23條亦指出：

「一、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。

二、對本法律未有特別規範的其他事宜，按其性質，補充適用《民法典》及《民事訴訟法典》的規定。」

*

現在我們逐項分析上訴人所提出之問題。

第一個問題：上訴人指仲裁裁決違反6月19日第9/2023號法律第5條第1款4項及《民事訴訟法典》第563條第2款：

第9/2023號法律第5條規定：

「一、下列爭議須透過必要仲裁解決：

（一）取代進入他人樓宇或獨立單位進行滲漏水檢查的同意；

（二）進行防止滲漏水的維修工程及倘有的取代進入他人樓宇或獨立單位維修的同意；

（三）滲漏水所造成的財產損害賠償；

（四）因第三條第四款所指的不當檢查或工程，又或該條第五款所指的檢查所造成的財產損害賠償。

二、上款（一）項所指請求的仲裁程序，僅可提出該項所指的請求。

三、第一款的規定不影響當事人根據民法的一般規定，就非財產損害賠償向法院提起訴訟。」

上訴人認為被上訴人私自在公共地方(天頂部份)進行維修，故應承擔部份責任，並且引用8月21日第14/2017號法律(《分層建築物共同部分的管理法律制度》)第14條，稱被上訴人在未獲分層所有人大會同意之

情況下而作出更新工程。

首先，在事實部份上有關輔助性事實亦值得留意，特別是：

「申請人稱於2020年9月至2023年4月由於其作出的緊急修補得到顯著的成效，故在此期間並沒有明顯的滲漏。

於2023年5月17日，由於單位再次出現漏水的情況，其兒子通知大廈管理員上來“F24單位”視察。

於2023年5月18日，管理員上“F24單位”視察，並隨即轉告A花園業主委員會，於2023年5月至7月，期間因為漏水問題困擾，其兒子多次同管理員口頭及在微信中溝通，及要求與A花園業主委員會代表溝通，但始終未獲A花園業主委員會的當面交流。」

顯然，被上訴人當年所作之工程不是更新工程，因為漏水引致其無法正常享用單位，故要求業主管理委員會跟進，但後者並無作出配合，故當時的工程屬於緊急工程，其法律依據為上引法律制度之第15條，其中規定：

「一、如對共同部分的修補涉及分層建築物所有人的安全或滿足其基本需要而應儘快修復或更換被毀壞、破壞或損壞的組件，則視為屬必要及緊急。

二、上款所指的修補由管理機關進行；在無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何分層建築物所有人可主動進行修補。

三、因修補而作出的開支，應以共同儲備基金的款項支付或償還，但屬第八條第一款（一）項規定的情況除外。

四、如共同儲備基金沒有足夠的款項，管理機關或分層建築物所有人可根據第八條第一款（二）項的規定，要求未支付因修補而產生的開支的分層建築物所有人立即償還有關開支的尚餘欠款。」

由此可知，2020年至2023年的漏水問題，上訴人有責任主動處理及解決，但並沒有如此作為。所以現階段上訴人提出的要求被上訴人交出所謂文件及資料，作為不立即解決漏水問題，根本不符合法律要求，而且

在形式上亦不符合規定，原因：

第一方面：6月19日第9/2023號法律第23條命令補充引用11月5日第19/2019號法律(仲裁法)，後者第53條規定：

「當事人對爭議標的意見不一時，由仲裁庭確定有關標的。」

另外，第56條亦規定：

「一、在當事人約定或仲裁庭訂定的期間內，申請人應陳述支持其請求的事實、爭議點及其請求，而被申請人應就該等事項答辯，但當事人就請求書及答辯書中須載有的項目另有約定者除外。

二、當事人可在其程序文書中附同其認為有關聯的任何文件，或在程序文書中說明擬提交的文件或其他證據。

三、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。」

由此可知，由仲裁庭決定仲裁標的。在仲裁內可否提出反訴求？這是一個疑問，因為在正常情況下是由雙方協議劃定仲裁範圍，如果無協議，根本不可能存在仲裁標的，所以在正常情況下不能提出反訴求。

第二方面：即使認為上訴人可以提出反訴求，但亦空泛及欠缺理據，因為按照其所援引的第5條第4款，是指要求賠償，但賠償金額為多少，根本無提出。相反，上訴人提出的要求是交出工程施工文件及開支。這不符合反請求的要求，亦不合仲裁的邏輯。

如果認為被上訴人在這個環節應承擔部份責任，例如賠償，應該透過訴訟途徑處理，但現階段迫切解決的漏水問題。

為此，上訴人之第一個請求理由不成立。

*

上訴人提出之第二個問題：

指仲裁裁決違反《民事訴訟法典》第562條第3款及《民法典》之損害賠償。

上訴人將仲裁與訴訟案混為一談，在仲裁庭內先定仲裁標的一它劃定了仲裁庭的管轄範圍。不能一方說一詞，另一方又提出另外一個說法，無共識之情況下根本不能仲裁。關於可能出現的責任問題，如果上訴人認為被上訴人的施工加劇漏水或引致漏水，可在修繕過程中保留證據及所涉及的開支單據，之後向責任人追討，但肯定不能在現階段要求仲裁庭一次過解決。

正因為如此，立法者才將這類案件定為緊急處理，先解決漏水之問題，其他問題留待用其他方式處理。

為此，第二個上訴理由亦不成立。

*

另外，值得強調幾點：

1) – 被上訴人不交出有關文件並不是合理理由不馬上處理漏水的問題；

2) – 天頂漏水乃公共部份，而漏水直接影響到被上訴人的單位，應先解決漏水的問題，其餘事情再用其他方法處理；

3) – 按照仲裁標的所述的銀碼，所涉及的款項很少，但上訴人不立即處理，而是用其他理由拖延，實不是明智之舉，亦不符合法律的原意。

*

Síntese conclusiva:

I – 當一獨立單位(頂層單位)所有人通知大廈管委會，稱天台漏水

及影響其單位的使用，而管委會不作跟進，受影響單位所有人自行作出維修(漏水情況有所改善)，這行為應受8月21日第14/2017號法律(《分層建築物共同部分的管理法律制度》)第15條規管—緊急維修，而非該法律之第14條(需得其他人士之同意)。

II – 一段時間後天台又再次漏水，受影響單位之所有權人與管委會同意按6月19日第9/2023號法律進行仲裁。然被聲請人(管委會)在仲裁階段提出反訴求—要求聲請人先交出上一次自行維修的施工文件及費用單據，但仲裁員否決此項申請，稱不屬仲裁標的範圍，這一決定屬合法及值得支持，因為按11月5日第19/2019號法律第53條之規定仲裁標的由仲裁員決定(當雙方無協議時)。

III – 受影響單位提出緊急維修之工程費用不超過六千元，在正常情況下應先作出緊急維修，之後再就責任分擔問題進行討論或透過其他途徑處理，否則不符合第9/2023號法律將漏水仲裁事宜訂立緊急程序之立法思維。

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

據上論結，中級法院法官合議裁定上訴理由不成立，維持仲裁庭之決定。

*

訴訟費用由上訴人支付。

*

依法作出登錄及通知。

*

2025年1月16日，於澳門

馮文莊
(裁判書製作人)

唐曉峰
(第一助審法官)

李宏信
(第二助審法官)