



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
社區服務諮詢委員會  
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

北區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

鄭啓樂

2023年10月12日

## 持續完善滲漏水有關法律制度

《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》於今年9月1日正式生效，相信有助居民解決滲漏水糾紛。但現時居民在處理滲漏水情況時仍有各種問題，尤其是涉及樓宇共同部分的情況。

本人接觸的個案中，不少涉及樓宇共同部分破損導致獨立單位發生滲漏的情況，居民反映此等情況較難進行追責。主要原因是對於維修工程性質的意見有所分歧，現時根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十五條第一款規定，「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」。

因此發生滲漏的獨立單位的居民，由於日常生活受到影響，或擔心滲漏損害樓宇結構等，必然認為工程屬必要及緊急，期望由管理機關負責修補；然而管理機關方面，由於維修涉及動用共同儲備基金，且影響範圍較小，擔心私下運用會遭其他居民追責，因此傾向將滲漏定性為普通維修，待召開分層建築物所有人大會一併進行處理，或拖延不予理會亦屢見不鮮，令問題難以解決。

有見及此，本人有以下建議：

1. 持續完善樓宇滲漏水的相關法律制度，釐清相關定義；
2. 加強《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》的宣傳，尤其針對大廈管理機關及社區居民，加深居民對於該法案及其內容的認識；
3. 推出案例懶人包等資源，讓居民可以根據內容大致了解情況及處理方式。