

《樓宇管理仲裁中心規章》 諮詢文本



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局
Instituto de Habitação

《樓宇管理仲裁中心規章》諮詢文本

一、目的

為能妥善及時解決樓宇管理糾紛，避免糾紛需要費時移交司法訴訟程序解決，以及更好地保護各當事人合法權益，現透過設立樓宇管理仲裁中心制度以達此目的。

二、仲裁的範圍

該仲裁的範圍為在澳門特別行政區發生且涉及樓宇管理的民事爭議。此範圍所指的爭議，需具備三個條件，一是在澳門特別行政區發生的；二是涉及樓宇管理方面，例如：有關維修費用的分攤，管理權的糾紛等；三是民事方面的爭議，即基於民事法律關係中平等民事主體之間的爭議。

三、組織架構

1. 仲裁中心的架構

在樓宇管理仲裁中心設置的機構為仲裁委員會。該中心設置在房屋局。

2. 仲裁委員會

- a. 仲裁委員會由房屋局代表、從事法律工作滿八年的法學士及民間社團代表組成，而組成人數恆為單數。為避免有關代表不在或須迴避時替代，設置候補制度。
- b. 仲裁委員會的職能在於對當事人無調解或在調解中無法確認協議的爭議作出仲裁裁決。

四、樓宇管理仲裁程序

1. 提出仲裁的前提

在樓宇管理仲裁程序方面，該程序的啓動取決於提出解決爭議的當事人之間是否存在仲裁協議。此類仲裁協議可以根據《民法典》第一千三百四十二條的規定而按分層建築物管理規章訂立的仲裁協議為之；亦可對於或有的及將來的爭議則可以訂立仲裁條款為之，兩者均須為書面形式。

2 · 申請的提出

由當事人向樓宇管理仲裁中心提出解決爭議的申請。

3 · 調解

仲裁中心就有關申請進行審查，如果符合仲裁規定，向當事人發出通知，要求當事人答辯。待答辯完後，給以調解。為調解成功，有關調解卷宗由主持調解的人員送交仲裁委員會。如仲裁委員會按調解結果對調解協議進行確認裁決，此確認裁決與仲裁裁決具有同等價值和效力。

如果經過調解後，雙方當事人不同意接受調解的結果，則由仲裁委員會對爭議進行審理，即予以仲裁。

4 · 仲裁程序的證據制度

在仲裁程序中可提出法律接納的任何證據。仲裁委員會可主動或應一方或雙方當事人的請求收集當事人的個人陳述，向第三人聽證，要求呈交其視為必要的文件等。倘若為證人，各當事人的證人數目不得超過三人，且需在裁決會議前提出要求。

5 · 仲裁裁決的作出

經過證據審查，聽取有關專業人士的意見後，作出有關的仲裁裁決。

仲裁裁決與法院作出的判決具有同等的執行效力。

仲裁委員會作出仲裁裁決的方式有兩種：一為法律裁決，即仲裁委員會透過適用法律所作出的裁決；一為衡平裁決，雙方當事人在仲裁協議中或裁決會議中採用了衡平原則，則表示雙方當事人合意授權仲裁委員會透過公平正義之觀念所做出的裁決。

6 · 仲裁的上訴

如當事人對仲裁裁決不服，可以提出上訴，但此上訴必須在仲裁協議中訂定。

如果當事人在仲裁協議或裁決會議中選擇採用衡平原則進行裁決，則不可對裁決進行上訴。

7 · 仲裁裁決的無效及撤銷

仲裁裁決如存在下述情況，則會導致仲裁裁決無效：

- a. 非涉及當事人可處分之權利之爭議；
- b. 未依法傳喚被訴人，且被訴人未參與有關程序；
- c. 不屬其管轄範圍內之問題或未對應審理之問題審查；
- d. 違反公共秩序原則等情況。

仲裁裁決如存在下述情況，則會導致仲裁裁決可撤銷：

- a. 一方當事人無訂立仲裁協議之能力；
- b. 由無管轄權或不合規則設立之仲裁庭作出；
- c. 欠缺仲裁員之簽名；
- d. 對裁決未說明理由等情況。

8 · 仲裁程序的其他制度

對於仲裁程序的其他制度可以引用6月11日第29/96/M號法令相關內容。

五、其他事項

1 · 仲裁的費用

爭議的雙方毋須為有關程序負擔任何費用。如證實程序被濫用或所提出的聲明異議明顯理據不足，仲裁委員會可判

處提出聲明異議的當事人向被提出聲明異議的實體支付為提出證據所引致的開支。

2 · 聘請律師的非強制性

在爭議過程中，爭議雙方委託律師不具強制性。

房屋局歡迎市民及社會各界就此規章提供意見。大家可以自9月10日至10月24日期間，透過信函（地址：澳門青洲沙梨頭北巷102號）、傳真（2830 5909）或電郵（info@ihm.gov.mo）方式將意見交予房屋局。如有要求對當中的所有或部分意見保密，敬請清楚說明，定必尊重保密意願。

出版：房屋局

日期：二零零八年九月

