



必要仲裁程序規章

(經二零二五年十月十三日理事會會議通過)

澳門律師公會仲裁中心(下稱“本中心”)訂定本規章以補充並落實 2022 年 12 月 28 日公佈的第 18/2022 號法律(《都市更新法律制度》)所規定的必要仲裁程序,因為根據 2023 年 6 月 19 日公佈的第 84/2023 號行政長官批示,本中心為負責該仲裁程序的仲裁機構,並為此執行該法律的規定。

第一章

強制參與重建的爭議

第一條

申請仲裁

強制參與重建的必要仲裁申請書:

- a) 由任一訂立重建協議的所有權人或其代理人簽署,並連同組成該申請書的文件提交本中心,而該申請書視為以全體訂立該協議的所有權人名義作出;及
- b) 當面遞交或以具收件回執的掛號信寄至本中心,並須按被申請人的人數提供相應數目的副本,以及提供三份副本以給予將來指定的仲裁員、一份副本用於再造卷宗;如屬當面遞交,還需提交一份副本,在蓋上收件章後作為申請人的收據。

第二條

仲裁申請書的資料

仲裁申請書尤須載明下列資料:

- a) 當事人的識別資料及聯繫資料,如被申請人為已婚,還包括該被申請人的配偶的識別資料及聯繫資料,以及依法須就拆卸獨立單位作出同意的人的識別資料及聯繫資料,但不包括對受重建影響的不動產已登記具擔保物權、用益物權或取得物權的權利人,又或對該不動產已採取司法行為或司法措施的利害關係人;
- b) 屬被申請人所有的獨立單位的識別資料;
- c) 說明對執行強制參與重建屬重要的一切事實,尤其是確認下列事宜屬重要者:



- (i) 申請人符合取得業權最低百分比的法定要件；
 - (ii) 申請人已簽訂分層建築物的重建協議；
 - (iii) 對該獨立單位存在以被申請人名義所作的確定取得登錄；
 - (iv) 已作出重建協議的物業登記；
 - (v) 申請人或任一訂立重建協議的所有權人，已透過具收件回執的掛號信，又或透過在有關分層建築物及被申請人所有的獨立單位的入口處張貼告示，通知被申請人已簽訂重建協議，並在該通知中已指出計劃興建的分層建築物及獨立單位的識別資料、預計執行重建的負擔總額、各獨立單位須負擔的相應數額及支付方案，且已為被申請人表示同意加入重建訂立期間，並指明該期間自收到掛號信或在有關分層建築物及獨立單位的入口處張貼有關告示之日起計算；
 - (vi) 被申請人未在規定期間內回覆，或被申請人表示不參與重建計劃；
 - (vii) 重建方案並非對被申請人明顯不公平，尤其是關於被申請人所須支付的重建負擔，以及對被申請人有否採取適當的臨時安置措施；
 - (viii) 被申請人在重建後須獲分配與原有獨立單位使用准照所載用途相同的獨立單位，但基於城市規劃原因而無法維持原有用途，又或被申請人將原有獨立單位轉讓他人的情況除外；
- d) 證明申請人或任一訂立重建協議的所有權人，已至少提前二十日，把將會簽訂有關協議一事向受重建影響的不動產已登記負擔物權、用益物權或取得物權的權利人，又或司法行為或司法措施所針對的不動產的單位的權利人作出書面知會，當中尤其載有重建方案及將來取得的不動產的基本資料，以便該等權利人依法行使其權利；
- e) 指出請求事項以及提供及聲請的證據，而證人的總數不得超過十名。

第三條

仲裁申請的其他資料

申請書尚須附同重建方案副本、重建協議公證書的證明，以及其他對作出仲裁裁決屬重要的文件。

第四條

延伸適用對被申請人、當事人或各方當事人的提述

本章中對被申請人、當事人或各方當事人的提述，如按具體情況屬合理者，延伸適用於被申請人尚有的配偶及第二條 a 項所指的人。



第五條

回覆的資料

- 一、被申請人的回覆須附同與仲裁申請書副本數目相同的副本，並須自接獲仲裁申請書的通知，又或在本中心及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關通知，以及在有關分層建築物及獨立單位的入口處張貼通知之日起二十日內提交回覆。
- 二、在回覆中，被申請人尤其須載明對爭議及請求所持的立場以及有關依據，並提供及聲請辯護證據，而證人的總數不得超過十名。

第六條

首次審議

仲裁庭須對仲裁申請及回覆進行審查，並可要求申請人提供除被申請人外的未加入重建協議的所有權人的識別資料，或就仲裁申請書內應載明的任何資料作出補充，又或可催告任一方當事人就其書狀的任何內容作出澄清或補正，而被要求者和被催告者須在不少於十五日的期間內回覆。仲裁庭把催告及答覆同時通知他方當事人，以便其在相同的期間內就事宜發表意見。

第七條

首次審議後的決定

若申請人不對照上條規定所要求的手續作出回應，仲裁庭拒絕有關仲裁申請。

第八條

轉讓獨立單位

被申請人向第三人轉讓獨立單位時，須於出現有關情況之日起十日內以書面方式通知仲裁庭，並為此提供所需的資料，以便仲裁庭就程序的當事人進行替換。

第九條

強制參與的裁決的資料

裁定被申請人強制參與重建協議的仲裁裁決應說明理由，且必須包括下列內容：



- a) 被申請人如屬自然人，其姓名、身份識別資料及婚姻狀況；如屬法人，其名稱及識別資料；若期間有關獨立單位被轉讓，受讓人的資料；
- b) 擬重建不動產的識別資料；
- c) 被申請人的獨立單位的登記，尤其是取得登記及抵押登記，以及倘有的所有權繼受人及抵押債權繼受人；
- d) 被申請人所有的獨立單位就執行重建而須負擔的相應數額；
- e) 被申請人將來取得的獨立單位的識別資料；
- f) 作出裁決的日期及三名仲裁員的簽名。

第十條

強制參與的裁決的其他資料

仲裁裁決的理由說明應認定：

- (i) 申請人符合取得業權法定的最低百分比的要件；
- (ii) 申請人已訂立有關獨立單位所屬的分層建築物的重建協議；
- (iii) 存在以被申請人名義所作的有關獨立單位的確定取得登錄；
- (iv) 已作出重建協議的物業登記；
- (v) 申請人或任一訂立重建協議的所有權人，已透過具收件回執的掛號信或透過張貼在相關分層建築物及被申請人的獨立單位的入口處以通告方式，通知被申請人已簽訂重建協議，並在該通知中已指出計劃興建的分層建築物及獨立單位的識別資料、預計執行重建的負擔總額、各獨立單位須負擔的相應數額及支付方案，且已為被申請人表示同意加入重建訂立期間，並指明該期間自收到掛號信或在有關分層建築物及獨立單位的入口處張貼有關告示之日起計算；
- (vi) 被申請人未在規定期間內作出回覆，或被申請人表示不參與重建計劃；
- (vii) 被申請人在重建後須獲分配與原有獨立單位使用准照所載用途相同的獨立單位，但基於城市規劃原因而無法維持原有用途，又或被申請人將原有獨立單位移轉他人的情況除外。



第十一條

重建方案須考慮的事項

為裁定被申請人強制參與重建協議，仲裁庭應：

- a) 解決重建計劃對被申請人的公平性問題，即重建方案並非對被申請人明顯不公平，尤其是關於被申請人所須支付的重建負擔，以及對被申請人有否安排適切的臨時安置措施；
- b) 裁定被申請人的配偶或第二條 a 項所指的人士倘拒絕同意拆卸獨立單位的理由不成立，只要已將仲裁申請書通知全部人士，並在此情況下視為取代有關同意。

第十二條

重建方案的公正性

仲裁裁決應依據衡平原則審理重建方案對被申請人的公正性。

第二章

執行重建協議的爭議

第十三條

申請仲裁

執行重建協議爭議的必要仲裁申請書，須連同組成該申請的文件，當面遞交或以附收件回執的掛號信寄至本中心，並須按被申請人的人數提供相應數目的副本，以及提供三份副本以給予將來指定的仲裁員、一份副本用於再造卷宗；如屬當面遞交，還需提交一份副本，在蓋上收件章後作為申請人的收據。

第十四條

仲裁申請書的資料

一、 仲裁申請書或其附件尤須載明下列資料：

- a) 各當事人的識別資料及其聯絡方式；
- b) 屬申請人及被申請人所有的獨立單位的識別資料；
- c) 說明對爭議屬重要的一切事實及相關的法律依據；



d) 請求事項以及申請人所提供及聲請的證據，而證人的總數不得超過十名；

e) 爭議的利益值。

二、申請書尚須附同重建方案副本、重建協議公證書的證明，以及其他對作出仲裁裁決屬重要的文件。

第十五條

爭議利益值

爭議利益值應相當於申請人的請求或反訴請求的直接經濟利益價值，並考慮各方當事人的提議或反提議。

第十六條

回覆的資料

一、被申請人的回覆須附同與仲裁申請書副本數目相同的副本，並須自接獲仲裁申請書的通知，又或在本中心及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關通知，以及在相關分層建築物及獨立單位入口處張貼通知之日起二十日內提交回覆。

二、在回覆中，被申請人尤其須載明對爭議及請求所持的立場以及有關依據，以及只可針對重建協議的執行提出反訴，並提供及聲請證據，而針對關於請求的事實及關於反訴的事實的證人數目，分別以十名及五名為限。

第十七條

對反訴的答覆

須通知申請人於二十日內就反訴的事宜作出答覆，並提供及聲請有關證據，而證人的總數不得超過五名。

第十八條

首次審議

仲裁庭須對仲裁申請及回覆進行審查，並可要求申請人提供除被申請人外的未加入重建協議的所有權人的識別資料，或就仲裁申請書內應載明的任何資料作出補充，又或可催告任一方當事人就其書狀的任何內容作出澄清或補正，而被要求者和被催告者須在不少於十五日的期間內回覆。仲裁庭把催告及答覆同時通知他方當事人，以便其在相同的期間內就事宜發表意見。



第十九條

首次審議後的決定

如申請人不對照上條所規定要求的手續作出回應，仲裁庭拒絕有關仲裁申請。

第三章

仲裁庭及仲裁員

第二十條

仲裁員的獨立性

- 一、仲裁員應對衝突中的利益保持獨立，該獨立性體現在過去兩年內，該仲裁員與仲裁程序所涉及的任一實體無任何機構上、職業上或私人的關係，且對仲裁結果無直接或間接利益。
- 二、就仲裁員的獨立性，補充適用《民事訴訟法典》中的有關迴避及聲請迴避事宜的規定。

第二十一條

仲裁員的任命

組成仲裁庭的三名仲裁員由本中心任命，可為本中心的仲裁員，或在所涉爭議事項方面受過獲認可的培訓及具特定能力，且不屬法律及本章程所規定須迴避的人士。

第二十二條

任命仲裁員及挑選首席仲裁員的時間

須在收到對仲裁申請的答覆之日或答覆期間結束之日起十五日內任命仲裁員，並指定由誰擔任首席仲裁員。

第二十三條

任命仲裁員的通知

以電子郵件或具收件回執的掛號信通知獲任命的仲裁員，其應於十日內聲明是否接受任命。



第二十四條

仲裁庭組成

在本中心收到接受任命的最後一份通知時，則視為仲裁庭組成。

第二十五條

仲裁庭秘書

仲裁庭秘書由首席仲裁員任命，其負責將本中心收到的文件及發出的文件的副本整理成卷宗，並提交首席仲裁員審理。

第二十六條

仲裁庭的裁決

對於不屬首席仲裁員權限的一切事宜，仲裁庭以多數票作出裁決。

第二十七條

仲裁程序的語言及向當事人通知仲裁庭組成

選定仲裁程序使用的語言後，仲裁庭秘書須向當事人通知仲裁庭的組成。

第二十八條

首席仲裁員的權限

首席仲裁員負責領導仲裁程序，除委任秘書外，還有權就自身的權限、工作安排、輔助服務、調查證據所產生的費用備付金及一般行政事宜作出決定，以及訂定程序行為的時間表或根據程序的推進安排程序行為的進行順序，為應進行的措施及聽證訂定日期及作主持，並在保障安全及保密的情況下且不影響當事人參與權及代理權的前提下，視情況可決定聽證以遠程通訊方式進行。

第二十九條

當事人拒卻仲裁員

如當事人具有合理理由懷疑某仲裁員須迴避、不具有或已不再具有獨立性或公正



性，則該當事人應於自仲裁庭組成的通知日起計十日內或獲悉相關事實之日起計十日內，向本中心提交主張有關拒卻的申請及提供相關證據。

第三十條

拒卻的理由

當事人拒卻仲裁員的理由，不僅包括存有可能導致對仲裁員的公正性或獨立性產生合理懷疑的情況，還包括仲裁員不具備所需的資格。

第三十一條

通知拒卻申請及本中心作出決定

拒卻的申請須通知各仲裁員及他方當事人，以便該等人士於十日內作出適當的陳述，之後本中心於相同的期間內作出決定。

第三十二條

法院就拒卻作出的司法裁判

聲請拒卻的當事人可自收到駁回拒卻聲請的決定的通知日起計三十日內，向初級法院申請就該問題作出確定性裁判。

第三十三條

仲裁程序的進行

在上條所指的請求處於待決的期間，仲裁庭包括被申請拒卻的仲裁員，可繼續進行仲裁程序和作出仲裁裁決。

第三十四條

任命新仲裁員

如仲裁員死亡、不能履行其職務、辭任或拒卻的申請理由成立時，須任命新的仲裁員。



第三十五條

仲裁員的迴避

曾參與某仲裁程序的仲裁員，於該程序結束後兩年內不得向該程序的當事人提供有償服務；如當事人為法人，該仲裁員在該期間內亦不得擔任其機關成員。

第四章

共同規定

第三十六條

仲裁申請的通知

本中心須自收到仲裁申請之日起六日內，以具收件回執的掛號信通知被申請人。

第三十七條

仲裁申請通知的資料

具收件回執的掛號信的通知除包括仲裁申請外，還包括仲裁申請的附件，並指出提交回覆的法定期間及該期間自收到該掛號信之日起計。

第三十八條

通知的預先措施

為作出該通知，本中心有權向公共部門或實體取得被申請人的居所、住所及聯絡地址的資料。

第三十九條

公示通知

如被申請人的身份或下落不明，又或被申請人拒絕在收件回執上簽名或拒絕接收信件，須進行公示通知。



第四十條

公示通知的方式

公示通知須透過在本中心及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關通知，以及在有關分層建築物及獨立單位的入口處張貼有關通知的方式作出。

第四十一條

公示通知的資料

公示通知須簡要說明仲裁申請的請求事項，並指明提交回覆的法定期間以及該期間自在分層建築物及獨立單位入口處張貼通知之日起計算。

第四十二條

仲裁申請的回覆期間的延長

被申請人可直接向申請人取得同意，以在原定二十日回覆期間屆滿後，將該期間延長最多十日，並應於原定期間屆滿前將該事實通知本中心。

第四十三條

本中心對延長期間的介入

被申請人亦可向本中心提出請求申請人延長回覆期間的申請，在此情況下，自提出延長申請之日起，答覆期間的計算中止十日，隨後該期間將繼續計算，並推定有關期間不獲延長。

第四十四條

最初預付金

當事人提交相關文書後，本中心向各方當事人發出憑單，各方當事人應於十日內到本中心領取憑單並繳付，而最初預付金的款項相當於仲裁員的服務費及行政費用總額的百分之五十。



第四十五條

處罰性預付金

未依時繳付最初預付金者，須支付相當於該款項一半的處罰性預付金，但處罰的金額不得高於十個司法計算單位，並須通知未依時繳付最初預付金的當事人在十日內領取該兩項預付金的憑單及繳付。

第四十六條

罰款

未依時繳付最初預付金及處罰性預付金者，須支付相當於最初預付金一半的罰款，但罰款金額不得高於二十個司法計算單位，並根據上條的規定辦理繳付手續。

第四十七條

仲裁程序的終止

- 一、如申請人不繳付最初預付金、處罰性預付金及罰款，仲裁程序終止，但被申請人已提交其回覆且已繳付其應繳付的最初預付金，並於獲通知申請人未作上述繳付後，立即繳付申請人應繳付的最初預付金者除外。
- 二、如有反訴，且針對該文書未有作出有關繳付，則關於仲裁程序的終止及可避免該終止的上述規定同樣適用於反訴。

第四十八條

仲裁程序終止的決定

如仲裁庭尚未組成，由本中心作出仲裁程序終止的決定；如仲裁庭已組成，仲裁庭於收到本中心關於當事人未作出有關繳付的通知後決定終止仲裁程序。

第四十九條

通知方式

除本規章另有特別規定外，應優先以電子郵件方式作出通知；如未能以此方式通知，以掛號信方式作出通知。如當事人已委任代理人，須向代理人作出通知。



第五十條

通知的時間

以電子郵件或掛號信方式作出的通知，於發出電子郵件或於郵局收到該掛號信後的第三日視為作出。

第五十一條

期間

- 一、期間連續進行並自視為通知作出的翌日起計算；如期間的屆滿日為星期六、星期日或其他非工作日時，期間順延至緊隨其後的首個工作日屆滿。
- 二、仲裁庭或當事人作出行為的候補期間為十日。
- 三、在仲裁庭組成後，就當事人的行為期間，應任一當事人的聲請並經聽取他方當事人的意見後，由仲裁庭的首席仲裁員決定予以延長。

第五十二條

試行調解

若在首次審議後需繼續進行仲裁程序，仲裁庭應至少提前十日通知當事人進行試行調解，並告知當事人應親自到場，或由獲其特別授權作出和解的受權人代理，以達成衡平的解決方案。

第五十三條

嗣後事實

- 一、對於在提交申請或回覆後發生的嗣後事實，或在無過錯下僅在提交申請或回覆後知悉的嗣後事實，利害關係人得自該事實發生或知悉該事實之日起十五日內提交至仲裁程序。
- 二、嗣後事實應透過聲請書提交，當中提供事實嗣後發生或知悉的證據，以及說明嗣後事實對仲裁裁決的重要性，且可指定不超過三名的證人，又或就嗣後事實的重要性提供或聲請證據。
- 三、他方當事人可於十日期間內作出答覆，並可提出抗辯及提供或聲請反證。



第五十四條

鑑定證據

- 一、鑑定證據得由當事人聲請或由仲裁庭命令進行，且不得進行第二次鑑定。
- 二、聲請鑑定證據的當事人，須指出鑑定事項並闡述欲透過該措施澄清的事實問題。
- 三、視乎有關措施是否由當事人聲請，仲裁庭在聽取他方當事人或雙方當事人的意見後，在命令進行鑑定的批示中訂出鑑定事項。

第五十五條

鑑定證據的進行

- 一、鑑定由一名鑑定人進行，但仲裁庭可決定由三名鑑定人進行鑑定，而不論任一方當事人是否有作出有關聲請。
- 二、獨任鑑定人由仲裁庭在聽取各方當事人的意見後指定。
- 三、如屬合議鑑定，各方當事人各指定一名鑑定人，仲裁庭指定第三名鑑定人。
- 四、被指定的鑑定人須承諾認真履行其獲委派的工作，但鑑定人為公務員且在執行職務下參與工作者除外。
- 五、於鑑定人提交書面或口頭報告後，如任一方當事人提出請求，或仲裁庭認為有必要時，鑑定人應參與聽證，各方當事人在聽證中可向鑑定人詢問，而有關專家亦可以證人身份出席聽證，就所分析的問題發表意見。

第五十六條

鑑定報告

- 一、如鑑定報告的內容有缺漏、含糊不清或前後矛盾，又或其結論未適當說明理由，當事人得提出聲明異議。
- 二、如聲明異議獲接納，或仲裁庭不論有否提出聲明異議而認為有必要時，仲裁庭可命令鑑定人以書面方式就所提交的報告作補充、解釋或說明理由。



第五十七條

證據手續費

調查證據所產生的費用按實際發生的費用而定，估計金額由提出聲請的當事人預付；如雙方當事人均無提出聲請，由雙方按相同比例支付。

第五十八條

費用預付金

- 一、仲裁庭出具並向申請人或雙方當事人發出費用預付金的支付憑單，該預付金須在十日內向本中心繳付。
- 二、未依時繳付預付金者，須繳付相當於最初金額一半的罰款，但罰款金額不得高於二十個司法計算單位；為此，就預付金及罰款的總額發出憑單，該憑單須在十日內於本中心領取及繳付。
- 三、若不繳付費用預付金及有關罰款，則導致不採取有關措施或不通知偶然參與人到場。
- 四、他方當事人可就未繳付的預付金進行提存，並為此請求發出憑單以立即進行提存。

第五十九條

聽證日期的通知

- 一、仲裁庭須至少提前三十日通知當事人就事實事宜進行辯論聽證的日期，並提醒當事人得於十日內更換其已提供的證人或增加證人，但不得超過就強制參與重建爭議或執行重建協議爭議所規定的證人限額；如屬執行重建協議爭議，須考慮是否存在反訴。
- 二、當事人亦可於第一款所指的十日期間內，指定一名對事實事宜的辯論所涉問題具特別專長的人士在聽證上提供協助。

第六十條

裁決的事前措施

在遵守個人資料保護法例的情況下，仲裁庭有權透過互聯或其他方式向公共或私人實體取得作出仲裁裁決所必需的資料。



第六十一條

最後陳述

事實及法律的最後陳述須於同一文書中作出；經仲裁庭決定，可在此之前在事實事宜的辯論聽證結束後或在專門會議上作口頭陳述。

第六十二條

仲裁裁決

- 一、仲裁裁決由三名仲裁員簽署，並須在最後一次會議後三十日內，或自仲裁庭組成之日起六個月內作出，二者之中以較短期間為準。
- 二、仲裁裁決須載明對投票的解釋性聲明；如在裁決時出現落敗票，落敗票聲明須在裁決書內載明。

第六十三條

仲裁裁決期間的延長

仲裁庭經適當說明理由並經聽取當事人的意見後，可延長上條所指的期間。

第六十四條

仲裁裁決的通知及上訴

- 一、仲裁庭須以具收件回執的掛號信將仲裁裁決通知當事人，並提醒當事人可於十日內對有關裁決向中級法院提起上訴申請。
- 二、如任一方當事人下落不明或拒絕在收件回執上簽名或接收信件，則透過在本中心及澳門都市更新股份有限公司的網頁上公佈有關公示通知，以及將該通知張貼於相關分層建築物及獨立單位的入口處。

第六十五條

裁決的解釋或糾正

如任一方當事人於上訴期間屆滿前，向仲裁庭請求對裁決作出解釋或就費用及罰款糾正裁決，可自獲通知就該申請的決定後十日內向中級法院提起上訴。



第五章

最後規定

第六十六條

預付金的進位

如預付金的金額不是澳門元一元的倍數，將不足一元者進位至澳門元一元。

第六十七條

仲裁程序的最後帳目

仲裁裁決確定後，本中心於三十日內編製最後帳目，連同相關的支付憑單及退款憑單一併發給當事人，以便其在三十日內付款或收款。

第六十八條

對最後帳目提出異議

當事人可自收到最後帳目之日起十日內，向本中心提出異議。

第六十九條

裁決的存放

裁決的正本由本中心存放五年。

第七十條

解釋及適用

因行文不完整、遺漏或其他原因而對本規章的解釋及適用產生的疑問，由仲裁庭於仲裁程序內解決。

第七十一條

生效

本規章在本中心理事會通過之日起生效。