



本文刊載於 2011 年 3 月 7 日之星島日報 A18 頁

題目 追究住宅滲水的責任

朋友阿金的居所因為樓上單位水管漏水引致廚房天花出現水漬、裂痕；她懷疑因外牆欠保養滲水，應該怎樣追究法律責任？

首先阿金可以到大廈管理處及食環署和水務署投訴，亦可指派公證行或獨立調查漏水的專家實地視察樓上、樓下和外牆滲漏及檢查所出現問題的源頭。確定查明是否因為大廈公用水管漏水或樓上單位水管漏水造成，若屬公用水管維修保養的問題，阿金、管理處和業主立案法團須負責維修。若屬私人物業疏忽管理的問題，阿金是可以向樓上單位的業主要求賠償。若遇困難可要求管理處協助商討解決辦法，畢竟為鄰居，能和平解決當然最好。

在土地審裁處受理的案件均針對大廈公契和建築物管理的問題，規定要爭議雙方先行進行調解，鼓勵大家以另類解決爭議的方法，盡量避免耗費的打官司。如果犯錯方不作出任何補償，可能需採取法律行動追討。

就顧明訴南方大廈業主立案法團一案，法團被制定根據〈建築物管理條例〉和公契有責任使公用部分（包括外牆）維持良好合用的狀況，並保持清潔。因此，顧先生只需證明外牆滲水，他亦已通知法團有關問題，便已完成舉證責任，因為外牆滲水已證明法團沒有使該部分維持良好合用的狀況。滲水確由外牆損毀所導致、而法團又已知悉上述情況的話，則法團便有責任進行維修和付賠償。

阿金應盡快委託律師跟進、追查滲水責任。若入稟法院要求禁制令及賠償的話，可包括因維修引起的搬遷費用，應可收回租金、轉聘測量師調查費用、更換、維修費用等。

陳蘇完
執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。