

## ★ 法人法語

香港律師會  
社區關係委員會

# 追究滲水責任

朋友的新屋裝修後漏水被索償，懷疑是裝修公司工程出錯或發展商偷工減料或疏忽而引起，需要反索償，誰應負責滋擾賠償？

首先應到大廈管理處投訴存檔、再向政府滲水投訴調查聯合辦事處(滲水辦)投訴，亦可安排公證行或獨立調查漏水的專家評估漏水原因及損失，查明是否因大廈公用水管漏水或單位內水管漏水或其他原因造成。如單位是剛入伙，仍在保修期內，發展商理應負責。若漏水是由公用水管引起，管理處和業主立案法團須按公契規定負責維修。若漏水是因單位裝修工程欠佳疏忽管理而引起，則由該單位的業主負責。

由於「滲水辦」現時協調工作需時，要各方合作找出滲水源頭非易事，再加上滲水原因眾多，例如由其他單位滲水、單位內在石屎日久失修、外牆有隙縫等。事主需要證明由誰和哪些主因造成滲水，然後訴諸法律追究舉步艱難。故此，追究責任費事和耗費多。

若滲水問題涉及建築物管理維修滲水的問題，而牽涉損失金額不多，若有足夠證據證明滲水原因，不妨先協商和解(settlement negotiation)或調解(mediation)，以另類解決爭議的方法，避免耗費打官司，以和為貴。如果滲水方不作出任何補償，才考慮採取法律行動追討。

索賠漏水和滋擾是侵權法的索償，如在舉證上遇到困難，應盡快徵詢專業律師的意見跟進並追查滲水責任。若入稟法院要求禁制令及賠償的話，索賠包括因維修引起的搬遷及臨時居所費用，一般應可收回租金、轉聘專家調查滲水原因的費用、維修費用等。

業主有責任維修及管理其單位，包括解決滲水問題，如物業內部若出現滲水情況，業主應自行安排維修工程，做好樓宇保養。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

陳蘇完  
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。