

追討樓宇滲漏水的賠償

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1067——2020.01.22 見報

樓宇滲漏水涉及多方面的問題，例如造成滲漏水的原因、維修的責任和追討賠償的途徑等，以下簡介有關內容。

檢測原因

當樓宇單位內出現滲漏水的狀況，業主應自行聯絡檢修技工進行初步檢查，找出滲漏原因，以便與懷疑滲漏水源頭的單位業主溝通，商討合作解決方案。如果無法確定原因，業主亦可以聯絡“樓宇滲漏水聯合處理中心”協助，找出滲漏水源頭，界定維修責任單位。

維修責任

滲漏水引致的責任屬於民事責任，意思即是如果滲漏是由於某單位的住戶引致，則應由該單位的業主承擔有關損失的維修責任，例如天花出現滲漏水是由於樓上單位的喉管接駁位安裝不當或者接合物料破損、出現裂縫等導致。那麼，有關損害賠償便應由樓上單位的業主承擔。

如果是樓宇的共同部分（例走廊、外牆）出現滲漏水的情況，同樣要視乎造成損壞的原因決定由誰負責。如果損害是由某一單位的住戶的過錯所引致，則應由該單位的業主負責有關的通渠及維修費用。不過，如果共同部分的滲漏水是基於自然損耗，或不能歸責於某單位的原因所引致，此時便應由樓宇的全部小業主共同承擔維修責任。

追討賠償

經過檢測確定了滲漏源頭之後，最理想的做法是和應負承擔責任的小業主商討維修的安排，以及承擔費用的方式等，畢竟樓宇滲漏水問題從根本上屬於業主私人之間的

事宜，大家將心比心，合力解決問題是最好的。不過，如果雙方未能達成賠償協議，當事人亦可經由民事訴訟程序透過法院訴訟追究責任，即俗稱“打官司”。如果追討的賠償金額不超過澳門幣十萬元，當事人可以透過“輕微案件訴訟程序”，不用聘請律師，由當事人自己提出起訴。反之，如果追討的賠償金額超過澳門幣十萬元，當事人應聘請律師進行有關訴訟。

所謂防患於未然，樓宇保養和管理工作做得好，出現滲漏水問題的機會亦會減少，所以小業主和管理機關都有責任做好這方面的工作。再者，大家居住在同一大廈，實際上就等於住在同一屋簷下，遇到問題時，只要有商有量、互相體諒、合作，問題終能解決。

註：本文內容主要參閱《民法典》第 477 條和第 1324 條，《民事訴訟法典》第 1285 條和第 1286 條。