

樓宇滲漏水處理

(文章內容以見報日的法例為依據)

2015.04.06 見報

每逢回南天，樓宇的牆壁和地板表面往往出現滲水的現象，人們通常會借助設備（例如抽濕機）抽濕。但是，如果滲水或漏水的問題是由於樓宇老化、日久失修、水管爆裂、渠道淤塞等原因所致，就不是單純一部抽濕機可以解決，當中或許涉及多方面的問題，例如造成滲漏水的原因、維修的責任和追討賠償的途徑，以下為大家介紹有關內容。

檢測確定滲漏水的原因

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，及與懷疑滲漏水源頭的單位業主溝通，知會他有關狀況以便日後協作。

然而，假如無法確定原因，業主亦可以聯絡“樓宇滲漏水聯合處理中心”（電話：2859-4875），該中心可以提供技術協助，找出滲漏水源頭，界定維修責任單位。

滲漏水導致的維修責任

因滲漏水引致的責任，屬於民事責任，即一方對他人造成的侵害（例如財產損失），有義務作出賠償。換言之，如果滲漏是由於某單位的住戶引致，那麼便應由該單位的業主承擔有關損失的維修責任。以天花出現滲水的情況為例，往往是由於上層或上層相鄰單位的水管，因喉管接駁位安裝不當或者接合物料破損、出現裂縫等導致滲漏，再而引致浴缸、洗手盆等的暗藏水管或排水渠出現滲漏，導致下層單位天花出現滲水等情況。

那麼，由上層單位引致下層單位天花滲漏的事實所造成的損害賠償（例如下層單位天花的維修費用），便應由上層單位的業主承擔。

又或，如果是樓宇的共同部分（例如樓宇的公渠、走廊、外牆）出現塞渠或滲漏水的情況，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，例如裝修單位時改動了洗手間的排水渠，因處理不當導致大廈的公共渠道淤塞，這時應由該單位的業主負責有關的通渠及維修費用。不過，如果共同部分的塞渠或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體業主共同承擔維修責任。

追討賠償的途徑

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單位業主商討維修的安排以及承擔費用的方式等。但是，假如雙方未能達成賠償協議，受害方亦可經由民事訴訟程序，透過法院訴訟追究責任。不過，可能有人會認為若果透過打官司追討，聘請律師也要付出費用，最終也只會是得不償失。其實在澳門法律中，是設有“輕微民事案件法庭”（即俗稱的“小額錢債法庭”），只要涉案金額不超過澳門幣五萬元，便可以透過“輕微案件訴訟程序”，不用聘請律師，由當事人自己提出起訴。

當事人只需填妥起訴狀表格（當中包括原告和被告的身份資料、涉案金額等內容），以及提出相關證據（若提出書面證據，例如照片、維修費單據等，應將文件附於起訴狀；若提出證人時，應指出證人的身份資料），把起訴狀表格和證據交到初級法院。有關表格可以在初級法院辦事處索取，又或於澳門法院網站（www.court.gov.mo）下載。

政府協助小業主維修保養樓宇

所謂預防勝於治療，要是日常保養工作做得好，樓宇出現問題的機會亦會減少，所以為鼓勵所有小業主合力維護樓宇的安全，政府提供“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”、“樓宇維修方案支援計劃”和“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”，協助小業主進行樓宇保養維修，有關詳情可向房屋局查詢（電話：2859-4875）。

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。