

滲水：業主可以採取的行動

2025 8 月 29 日

引言

在香港，滲水是不少業主面對的問題，此問題在樓齡較高或缺乏維修的大廈尤其常見。滲水可以引致重大財物損失、健康風險及不必要的糾紛。如您正在面對滲水問題，採取適當行動方可有效解決問題。此文章將概述您可以採取的行動，包括釐清保險的保障範圍、找出滲水源頭及索取賠償。

甲、保險

購買保險有助減低滲水引致的金錢損失。不過，並非所有保單的保障範圍皆涵蓋滲水事宜，因此釐清保單的保障範圍對您的保險索償申請非常重要。

大部分的基本家居保險均涵蓋意外引起的家居財物損失，但值得注意的是受保障的家居財物及意外範圍。一般而言，大部分家居保險並不保障第三者滲水引致的家居財物損失，除非該保單提供較廣泛的保障範圍。

除了保障您的損失，同樣重要的是保障因您疏忽而導致第三者造成的損失（例如，您的單位滲水導致相鄰單位造成損失），亦稱第三者責任保險。現時一般家居保險的保障範圍亦有涵蓋第三者責任，但建議您仔細查閱保單的條款及保障範圍。

如您面對滲水問題，而您的保單亦保障有關賠償，您應立即通知保險公司，否則保險公司或因通知延誤而拒絕受理索償。隨後，保險公司會就下一步行動提出建議，包括視乎情況聘用理賠師調查及評估有關損失，及必要時委託律師行處理。

乙、找出滲水源頭



為確定滲水引致損失的責任方，第一步是找出滲水源頭。一般而言，如滲漏源自相鄰單位，該單位的業主需要負責；如滲漏源自大廈的公共部分，負責的一方則為大廈的管理公司或業主立案法團。

以找出滲水源頭，您可以採取下列行動：

1. 您可以即時向大廈管理公司報告。管理公司通常會代您與相鄰單位的業主及/或業主立案法團溝通，並對滲水進行初步調查。如雙方願意合作，滲水問題可在有效、友好及成本相對低的情況下得以解決。
2. 如滲水問題未能以協商解決，您可以向滲水投訴調查聯合辦事處（「滲水辦」）作出滲水投訴。滲水辦由食物環境衛生署及房屋署聯合設立，專門處理大廈滲水問題。接獲滲水投訴後，滲水辦會在六個工作天內聯絡您，以安排視察您的單位，並視乎導致滲水的潛在源頭，視察相鄰單位。為找出滲水源頭，滲水辦會進行非破壞式測試。當構成衛生妨擾的滲水源頭獲確定後，滲水辦可向有關構成衛生妨擾人士發出「妨擾事故通知」，規定在通知指明的期限內減除妨擾，否則有關人士會被檢控。此程序通常需時幾個月，視乎有關業主/住戶是否合作，例如是否拒絕滲水辦進入單位進行調查。如有關業主/住戶拒絕合作，滲水辦可向法庭申請手令進入有關單位，而此程序亦會被延長。雖然此程序需時，向滲水辦舉報的好處為其申請法庭手令、發出「妨擾事故通知」及命令有關人士減除妨擾的法定權力。
3. 除向滲水辦尋求協助外，您及其他受影響業主可考慮共同委託一名專業測量師，以迅速找出滲水源頭及評估損失，尤其當滲水辦進行非破壞式測試後仍未能找出滲水源頭。受委託的測量師會撰寫一份詳盡的報告，詳細列出他/她的調查結果及分析。如雙方需進行訴訟，方可向法庭申請援引該測量師報告作專家證據。不過，如有關業主拒絕合作，他/她可能會拒絕測量師進入有關單位，屆時測量師只能在您的單位進行測試，調查結果亦較有限。

丙、索償的法律理據

找出滲水源頭並確定需就相關損失負責的一方後，您可以依賴以下的法律理據索償：



1. 合約法：每一棟多單位樓房或多層大廈均有一份公契，該公契列明對所有單位業主具約束力的條款，以及有關大廈的管理及使用規則。一般而言，公契內有條款列明管理公司或業主立案法團有責任維修及保養公共部分，而同樣地，業主有責任維修及保養其單位，以防對相鄰單位的佔用人造成妨擾、損害或不便。如有關業主/住戶明知而容許滲水，他/她則未能適當地維修及保養其單位，有可能構成違反公契的條款。
2. 法例：第344章《建築物管理條例》內有條款與上述的公契具相似法律效力（如第18及34H條）。再者，當滲水構成衛生妨擾，滲水辦可根據第132章《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，規定在通知指明的期限內減除妨擾，否則有關人士會被檢控（如上述）。
3. 普通法：滲水問題通常源於一方疏忽，未能適當地維修及保養其單位，明知而容許其單位滲水至相鄰單位，對受影響一方造成煩擾或不便。此行為構成普通法下的滋擾。

一般而言，您可以就滲水引致的損失向責任方追討待評估的賠償，例如受影響單位的維修或裝修費用、租金收入損失，及困擾、不便、不安等一般損失（如有）。

丁、 結論

滲水問題通常一開始以偶然滴水的方式出現，但若沒有被妥善處理，可以演變成危害健康及安全的問題。您可以先查閱保單的保障範圍有否涵蓋滲水事宜；如有，您應即時通知保險公司。您亦可以向管理公司作出投訴，或向滲水辦作出滲水投訴，以就滲水源頭進行初步調查。如有需要，您可以委託測量師，及循法律途徑處理。

本行的律師團隊在香港處理滲水個案及其他物業糾紛方面擁有豐富經驗，不論是代表業主/租客及/或單位佔用人，或管理公司及/或業主立案法團。如您正面對類似問題，歡迎聯絡我們的律師團隊。本行以解決問題和追求成本效益為導向，致力為您提供務實高效的法律支援，從而達到您的需求。



作者



劉蕊寧律師

+852 2532 5434

rlau@fclklaw.com.hk

執業範圍

訴訟及爭議解決

免責聲明

本文包含的資訊僅供一般指導，不應依賴或替代具體建議。對於因依賴這些材料中包含的任何資訊而可能造成的任何損失，我們不承擔任何責任。對於任何此類資訊的準確性、有效性、及時性或完整性，不提供任何明示或暗示的陳述或保證。本網站特此完全保留與本文內容相關的所有專有權利。

