

## 訴訟錦囊

為更有效地協助反映人解決滲漏水問題，向樓宇滲漏水聯合處理中心求助，反映人需提供下列資料（第三者的聯絡資料必須先經得對方明確同意後方可向中心提供）

- 反映人姓名及聯絡電話
- 詳細地址（街道、門牌號碼、屋苑／樓幢、樓層及單位或共同部分）
- 事由（明確位置及呈現狀況）（如：房間牆身滲水）
- 滲漏持續多久
- 懷疑源頭單位／位置及其聯絡電話
- 懷疑源頭單位的回應（倘有）
- 曾作檢修技術人員的技術意見
- 該樓宇的其他單位有否受滲水影響，如有煩請提供相關單位的樓層及座數
- 管理公司名稱、管理機關、相關聯絡電話及曾作出何種跟進方法（倘有）
- 提供報稱的滲漏位置照片
- 最後，需要取回個案編號，即（\_\_\_\_\_/CITIA/\_\_\_\_\_），以便日後作出查詢

### 例子：

李小姐單位的洗手間座廁排水接駁位因日久失修出現滲漏，引致樓下黃先生的洗手間天花出現小面積水漬。

經協商後，李小姐答應儘快作出檢修，維修費約為1,000元，但隨後李小姐卻沒有即時履行承諾，而黃先生的洗手間因而惡化出現天花鋼筋外露及牆身油漆剝落等嚴重情況，維修費用亦急增至約為40,000元，但李小姐拒絕支付黃先生有關費用，黃先生決定告去法院。

黃先生想追討的損失低於100,000元，故其向初級法院提出對李小姐之起訴。

為方便市民，初級法院設有輕微民事案件法庭，若有關追討賠償不超過10萬元（澳門元，下同），受害業主可透過“輕微案件訴訟程序”，**不用聘請律師**，自行提出訴訟追討賠償。

“輕微案件訴訟程序”的起訴狀可自行書寫或以表格遞交。有關表格可到初級法院辦事處索取或在法院網頁([www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo))下載，查詢電話：**85970278**。

如需要更多資料或查詢  
電話服務熱線：**28594875**

### 親臨房屋局查詢

地址：澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L  
電郵：[CITIA@ihm.gov.mo](mailto:CITIA@ihm.gov.mo)

樓宇滲漏多煩惱  
業主檢修莫遲疑

## 樓宇滲漏水聯合處理中心

處理樓宇  
滲漏常識

法務局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça



# 處理樓宇滲漏常識

## 目標

法律規定，業主須自樓宇入伙10年後及往後每5年為包括樓宇供排水系統在內之共同部分進行一次全面檢查或維修，而“樓宇滲漏水聯合處理中心”（下稱中心）並非救急搶險的機制，居民遇到滲漏問題時，應先嘗試自行或找專業技工協助尋找原因，並與有關連單位業主協商處理。倘居民在未能判斷漏水原因或取得相關單位願意配合下，可透過中心協助尋找源頭及鼓勵居民履行維修責任，以便居民能儘快進行檢修，這樣才能儘快解決問題。

最後，居民必須注意，解決滲漏水或塞渠事件的最關鍵，在於居民的睦鄰合作精神，只要大家願意平心靜氣，互相合作，問題通常都能迅速圓滿地解決。

## 處理滲漏三部曲123

### 1

#### 一部曲 自行測試

- 市民發現滲漏水時，可參考“**測試錦囊**”之方式檢測及處理。
- 需要供排水管分佈圖則時，可向土地工務局申請。
- 在有必要之情況下，可透過法院之裁判進入該滲漏源頭單位檢查。

### 2

#### 二部曲 提供檢修參考資訊

- 若滲漏源頭在反映人單位內，業主須自行檢修。
- 若滲漏源頭在其他單位或涉及樓宇共同部分，反映人 / 管理公司 / 管理機關應呼籲責任人或共同部分之責任人檢修。
- 仍然無法解決，可參考“**反映錦囊**”之方式向中心反映。

### 3

#### 三部曲 進行檢修及民事訴訟

##### 進行檢修

當獲知滲漏源頭後，責任人應該儘快聘請合資格之技工進行檢修，因為滲漏時間越長，損失會**大**，而維修範圍則**更大**，維修金額**更加大**。

##### 民事訴訟

因滲漏水問題造成的損失原則上屬民事責任，若業主之間未能就有關損失賠償達成協議，受害業主可循民事訴訟途徑追究賠償責任，想了解多點，可參考“**訴訟錦囊**”。

## 測試錦囊

倘屬24小時不停滲出、沒有污漬或臭味的情況，通常都是供水管滲漏。相反，在某些時段滲漏情況特別嚴重的，且有污漬或異味的，通常都與排污渠有關。

如懷疑是供水管滲漏，可與懷疑單位協商，把單位總水掣關上一段長時間（約12小時），若滲漏有減緩情況，則可推斷滲水與該單位供水喉有關。另一種方法，與懷疑單位協商在一段長時間（約12小時）不用水，並把懷疑單位內所有水龍頭關緊，記錄測試開始時及結束時懷疑單位水錶讀數，如有明顯變化，則可推斷滲水與該單位有關。

如懷疑是排污管道滲漏，可在懷疑單位的相關位置進行放水測試（約持續15分鐘），如滲漏情況明顯加劇，則可能與該單位有關，這方法較適用於天花板出現滲漏的情況，對於牆身出現滲漏，則有可能是樓宇的垂直排污渠問題，屬整體業主的責任。

無論是供水管或排污管，如發生滲漏的位置在天花板或牆身頂部，通常與上層單位有關，如發生在地板或牆腳部份，則可能與相鄰單位有關，但亦可能是自己單位的問題。

如遇到排污口去水不暢順或反湧的情況，通常都是渠道或沙井淤塞引起，可找渠道檢修技術人員協助檢查及疏道。**疏通是最快捷見效的**。

當有需要參考樓宇的供排水圖則時，可以單位業主或租客身份（需出示查屋紙或租賃合同）向土地工務局申請相關圖則。

如未能取得懷疑滲漏源頭單位業主的同意，及認為在有必要之情況下，業主會（管理機關）可透過法院之裁判進入該私人單位檢查，亦可以在該裁判中規定有關工程須如何進行。

## 反映錦囊

當已作出努力仍未能找出源頭，且在檢測維修事宜上未能與其他單位業主達成共識，則在符合下列條件後中心可立案跟進：

在樓宇之共同部分或單位內，屬於生活上供排水系統之淤塞或滲漏，但不包括冷氣機滴水、非法更改供排水系統、伸縮縫或外牆因僭建物問題引致。

已採取第一部曲**自行測試**的相關措施。

