

止水有「法」Part 1 有关法律程序解决渗水事宜

- 荧幕盖字：** 主持 Kily
香港律师会 梁匡舜律师
- Kily：** 大家好，我是 Kily
今日好荣幸可以邀请到香港律师会 梁匡舜律师
为大家解答一些有关法律程序去解决渗水的问题
- Kily：** 渗水可以说是一个民生很重要的议题
也是多层式大厦常见的问题
但渗水成因复杂，又未必这么容易找到渗水源头
- 荧幕盖字：** 民生议题
渗水
常见于
多层式大厦
难发现
渗水源头
- Kily：** 如果单位天花
出现渗水情况
应如何采取法律行动？
- 梁匡舜律师：** 从法律途径解决渗水问题
首先我们要厘定谁人须要就渗水问题上责任
渗水问题不只局限于楼上 / 楼下的问题
而有可能会牵涉大厦的公用部分或者设施
要找业主立案法团或者管理处帮手
- 荧幕盖字：** 公用部分或者设施
业主立案法团
管理处
- Kily：** 哪些属于公共地方？
是否即是天台 / 管道槽？
大厦业主立案法团和管理处
可以如何跟进？
- 梁匡舜律师：** 如果是大厦的公用部分或者设施渗水的话
法团根据《建筑物管理条例》第十八条有责任去处理
- 荧幕盖字：** 第 18 条
- 梁匡舜律师：** 而管理处根据一般公契亦都有责任去处理

至于何为大厦的公用部分或设施
那就要参考大厦公契及《建筑物管理条例》
一般都包括大厦的公用渠管、防水层及大厦外墙

荧幕盖字：
公用渠管
防水层
大厦外墙

Kily：
如果怀疑渗水源头来自某处
除了找律师出律师信
和向法院提出民事诉讼
可否透过调解
去解决渗水问题？

梁匡舜律师：
正确！调解是民事纠纷的另类排解程序
但是调解程序必须先得到双方同意
调解通常以较轻松和随和的方式进行
有助双方当事人维持他们的关系
如果双方同意的话，其实任何时间
即诉讼前或诉讼期间，都可以作调解
无论诉讼是经高等法院或区域法院
调解都是诉讼的一部分
如果于区域法院的话，双方亦可透过案件和解会议的形式进行调解

荧幕盖字：
区域法院

梁匡舜律师：
香港律师会网站上有一个调解员名册
大家如果有需要，亦可以浏览以下网站

荧幕盖字：
香港律师会
香港律师会网页 <https://www.hklawsoc.org.hk>

Kily：
涉及渗水事故的民事诉讼
须准备什么证明文件？

梁匡舜律师：
原告要以一般民事案件的举证标准
即是相对可能性衡量，证明渗水是由被告的设施导致的
一般来说，原告须要证明某些事实的可能性是高于不可能性

荧幕盖字：
相对可能性衡量
原告须要证明
可能性>不可能性

梁匡舜律师：
在渗水案件中，原告须要举证证明：
被告有责任须要维修的设施，例如浴缸或者喉管

荧幕盖字：
浴缸

喉管

梁匡舜律师：导致原告单位渗水的可能性高于不是这些设施导致渗水的可能性

荧幕盖字：可能性>不可能性

梁匡舜律师：原告可以如何举证呢？

通常的做法是聘请相关专家

例如注册测量师或公证行作出报告

证明被告设施导致渗水

荧幕盖字：注册测量师

公证行

Kily：由食环署和屋宇署联合组成的联办处

会对引起渗水的单位作出刑事检控

民事诉讼与刑事检控

有何不同？

梁匡舜律师：民事诉讼与刑事检控的举证责任是不同的

之前提及在民事案件上

原告有责任「以相对可能性衡量」的准则举证

在刑事检控中

控方须要以无合理疑点的举证准则证明

这个准则比民事准则为高

荧幕盖字：以相对可能性衡量

无合理疑点的举证准则

民事

刑事

梁匡舜律师：就算被告在民事诉讼里面败诉

亦不代表被告会成功被检控

Kily：除了诉讼或者调解

仲裁是另一种法律途径

去解决渗水问题

什么是仲裁？

梁匡舜律师：仲裁以及先前提及到的调解

其实都是另类排解程序

如果争议的双方同意的话，可以安排仲裁

另外，有一些大厦公契会指明

荧幕盖字：大厦公契

梁匡舜律师：涉及公契条文或诠释的争议，必须安排仲裁

荧幕盖字：公契条文的争议

诠释的争议

梁匡舜律师： 仲裁的裁决是对当事人具有约束力的
仲裁的裁决和法院的判决极为相似
并可以同样方式强制执行

Kily： 目前香港律师会
有否免费的法律咨询
或者当值律师服务？

梁匡舜律师： 为协助有需要的市民解答切身的法律疑难
香港律师会网页载有提供免费法律咨询服务的律师行名单
有兴趣人士可浏览以下网页

荧幕盖字： 香港律师会网页 <https://www.hklawsoc.org.hk>

Kily： 如何寻找可以处理渗水案件的律师？

梁匡舜律师： 香港律师会出版的《香港律师行指南》
载有「找寻律师行」的资讯

荧幕盖字： 香港律师行指南

梁匡舜律师： 市民可按法律类别，当中包括「大厦管理」
找寻相关的律师行

Kily： 听完梁律师今日就法律程序
解决渗水问题的讲解之后
大家可以参考以下图表，重温今集的要点

Kily： 下一集梁律师会继续为大家解答
有关法律费用和索偿的问题

荧幕盖字： 免责声明：
本访问短片内容仅为一般法律知识，并不构成任何法律意见。
个别法律问题，应当就其个别情况寻求所需的法律咨询。
屋宇署及香港律师会不会就本片之内容负上任何责任。