

止水有「法」Part 1 有關法律程序解決滲水事宜

- 熒幕蓋字：** 主持 Kily
香港律師會 梁匡舜律師
- Kily：** 大家好，我是 Kily
今日好榮幸可以邀請到香港律師會 梁匡舜律師
為大家解答一些有關法律程序去解決滲水的問題
- Kily：** 滲水可以說是一個民生很重要的議題
也是多層式大廈常見的問題
但滲水成因複雜，又未必這麼容易找到滲水源頭
- 熒幕蓋字：** 民生議題
滲水
常見於
多層式大廈
難發現
滲水源頭
- Kily：** 如果單位天花
出現滲水情況
應如何採取法律行動？
- 梁匡舜律師：** 從法律途徑解決滲水問題
首先我們要釐定誰人須要就滲水問題負上責任
滲水問題不只局限於樓上 / 樓下的問題
而有可能會牽涉大廈的公用部分或者設施
要找業主立案法團或者管理處幫手
- 熒幕蓋字：** 公用部分或者設施
業主立案法團
管理處
- Kily：** 哪些屬於公共地方？
是否即是天台 / 管道槽？
大廈業主立案法團和管理處
可以如何跟進？
- 梁匡舜律師：** 如果是大廈的公用部分或者設施滲水的話
法團根據《建築物管理條例》第十八條有責任去處理
- 熒幕蓋字：** 第 18 條
- 梁匡舜律師：** 而管理處根據一般公契亦都有責任去處理

至於何為大廈的公用部分或設施
那就要參考大廈公契及《建築物管理條例》
一般都包括大廈的公用渠管、防水層及大廈外牆

熒幕蓋字：
公用渠管
防水層
大廈外牆

Kily：
如果懷疑滲水源頭來自某處
除了找律師出律師信
和向法院提出民事訴訟
可否透過調解
去解決滲水問題？

梁匡舜律師：
正確！調解是民事糾紛的另類排解程序
但是調解程序必須先得到雙方同意
調解通常以較輕鬆和隨和的方式進行
有助雙方當事人維持他們的關係
如果雙方同意的話，其實任何時間
即訴訟前或訴訟期間，都可以作調解
無論訴訟是經高等法院或區域法院
調解都是訴訟的一部分
如果於區域法院的話，雙方亦可透過案件和解會議的形式進行調解
區域法院

熒幕蓋字：
梁匡舜律師：
香港律師會網站上有一個調解員名冊
大家如果有需要，亦可以瀏覽以下網站
熒幕蓋字：
香港律師會
香港律師會網頁 <https://www.hklawsoc.org.hk>

Kily：
涉及滲水事故的民事訴訟
須準備甚麼證明文件？

梁匡舜律師：
原告要以一般民事案件的舉證標準
即是相對可能性衡量，證明滲水是由被告的設施導致的
一般來說，原告須要證明某些事實的可能性是高於不可能性

熒幕蓋字：
相對可能性衡量
原告須要證明
可能性>不可能性

梁匡舜律師：
在滲水案件中，原告須要舉證證明：
被告有責任須要維修的設施，例如浴缸或者喉管

熒幕蓋字：
浴缸

喉管

梁匡舜律師：導致原告單位滲水的可能性高於不是這些設施導致滲水的可能性

熒幕蓋字：可能性>不可能性

梁匡舜律師：原告可以如何舉證呢？

通常的做法是聘請相關專家

例如註冊測量師或公證行作出報告

證明被告設施導致滲水

熒幕蓋字：註冊測量師

公證行

Kily：由食環署和屋宇署聯合組成的聯辦處

會對引起滲水的單位作出刑事檢控

民事訴訟與刑事檢控

有何不同？

梁匡舜律師：民事訴訟與刑事檢控的舉證責任是不同的

之前提及在民事案件上

原告有責任「以相對可能性衡量」的準則舉證

在刑事檢控中

控方須要以無合理疑點的舉證準則證明

這個準則比民事準則為高

熒幕蓋字：以相對可能性衡量

無合理疑點的舉證準則

民事

刑事

梁匡舜律師：就算被告在民事訴訟裡面敗訴

亦不代表被告會成功被檢控

Kily：除了訴訟或者調解

仲裁是另一種法律途徑

去解決滲水問題

甚麼是仲裁？

梁匡舜律師：仲裁以及先前提及到的調解

其實都是另類排解程序

如果爭議的雙方同意的話，可以安排仲裁

另外，有一些大廈公契會指明

熒幕蓋字：大廈公契

梁匡舜律師：涉及公契條文或詮釋的爭議，必須安排仲裁

熒幕蓋字：公契條文的爭議

詮釋的爭議

梁匡舜律師： 仲裁的裁決是對當事人具有約束力的
仲裁的裁決和法院的判決極為相似
並可以同樣方式強制執行

Kily： 目前香港律師會
有否免費的法律諮詢
或者當值律師服務？

梁匡舜律師： 為協助有需要的市民解答切身的法律疑難
香港律師會網頁載有提供免費法律諮詢服務的律師行名單
有興趣人士可瀏覽以下網頁

熒幕蓋字： 香港律師會網頁 <https://www.hklawsoc.org.hk>

Kily： 如何尋找可以處理滲水案件的律師？

梁匡舜律師： 香港律師會出版的《香港律師行指南》
載有「找尋律師行」的資訊

熒幕蓋字： 香港律師行指南

梁匡舜律師： 市民可按法律類別，當中包括「大廈管理」
找尋相關的律師行

Kily： 聽完梁律師今日就法律程序
解決滲水問題的講解之後
大家可以參考以下圖表，重溫今集的要點

Kily： 下一集梁律師會繼續為大家解答
有關法律費用和索償的問題

熒幕蓋字： 免責聲明：
本訪問短片內容僅為一般法律知識，並不構成任何法律意見。
個別法律問題，應當就其個別情況尋求所需的法律諮詢。
屋宇署及香港律師會不會就本片之內容負上任何責任。