

2026 年調解周的演辭
社區調解研討會
居安思“滲”
總結
高等法院原訟法庭法官徐韻華
2026 年 5 月 7 日

今天我很高興見到不同領域的專業人士就滲水調解進行討論。我想感謝各位，對於這一重要議題的關心及參與。

香港是一個高密度的城市，滲水問題不幸地已經成為一個普遍且日益嚴峻的挑戰。不論是住宅樓宇、商業樓宇還是公共設施，滲水都會引致生活上的困擾，亦可能導致財產損失、樓宇結構損壞，甚至對居民的健康造成影響。因此，我們必須及時解決這些糾紛，這樣才可以維護各方權益。

調解是一種有效解決爭議的方法，非常值得我們推廣。

土地審裁處於 2009 年發出指示「LTPD: BM No. 1/2009」，針對建築物管理案件作出指引。指示強調在法律訴訟前，雙方應優先考慮調解，以更快捷、更有效率及更具彈性的方法解決建築物管理的爭議。

剛才的討論中，我們得到了很多寶貴的建議和經驗分享，這些信息有助我們理解滲水問題的複雜性。滲水問題常常涉及多方面因素，包括

建築品質、維護管理及自然環境等。正因如此，沒有一個單一的解決方案可以適用於所有情況，我們需要根據具體問題去處理。

調解的過程提供了一個平臺，讓各方可以在友好、開放的氛圍下進行協商。透過調解，受影響的住戶、物業管理人員和業主立案法團等可以坦誠地表達各自的立場，從而達成共識。在這一過程中，每位參與者都有機會發表意見，增進理解。

我們要明白，調解成功的關鍵在於各方的主動參與，需要各方保持開放的心態。與其在法庭上花費時間與金錢，不如採用調解的方法，這樣將會更容易找到各方均可接受，而又切實可行的長遠解決方案。

調解員的專業知識和技巧是非常重要的。專業的培訓能加強學員掌握有效溝通、衝突處理及解決問題的技能。把這類的專業培訓擴展至社區，更能讓不同背景的人士掌握調解的基礎知識，令他們在面對糾紛時能利用調解技巧。社區調解更能發揮即時疏導之效，讓雙方能及時解決事件，避免事件升級惡化。

在推動調解工作的同時，我們也必須積極提升大眾對滲水問題的認知，才能把握解決問題的最佳時機。此外，我們亦應加強社區教育及宣傳，讓大眾認識和接納調解及其他另類排解糾紛機制的優點。

最後，我希望所有持份者共同攜手，為滲水調解工作貢獻一份力量。無論是居民、物業管理人員、業主立案法團、專業人士，抑或相關政府機構，都有責任改善現狀。我們要善用調解等這些有效方法，及時化解滲水問題，為市民創造一個安全、和諧的生活環境。

謝謝大家！