



法庭在處理滲水糾紛中的角色

雷健文

小額錢債審裁處主任審裁官

2026年5月7日

1. 司法裁決

- 法庭作為獨立第三方，根據法律及證據判定滲水源頭及責任歸屬
- 一般民事申索訴因 (Cause of Action) 包括：
 - 侵權：疏忽 (Negligence) 及滋擾 (Nuisance)
 - 合約：違反大廈公契 (Deed of Mutual Covenant)
 - 法例：違反《建築物管理條例》

2. 補救濟助

法庭可頒布多種濟助命令：

- **強制履行禁制令 (Mandatory Injunctions)**：命令被告人進行維修工程
- **禁制令 (Prohibitory Injunctions)**：命令被告人停止滲水行為
- **賠償令 (Orders for Damages)**：判令賠償維修費用、財物損失及不便賠償等

3. 不同層級的司法管轄權

| 法庭/審裁處 | 索償金額上限 | 主要適用範圍 | 特點 |
|----------|---------------|---|------------------------------------|
| 高等法院原訟法庭 | 無上限 | 金錢賠償及禁制令申索 | 全面的司法濟助 |
| 區域法院 | HK\$3,000,000 | 金錢賠償及禁制令申索 | 全面的司法濟助 |
| 土地審裁處 | 無上限 | 一般民事索償及禁制令(建築物管理爭議、強制執行大廈公契、業主立案法團相關糾紛) | 專門處理樓宇管理事宜 程序較高等法院及區域法院簡化 |
| 小額錢債審裁處 | HK\$75,000 | 簡單金錢索償(維修費、財物損失) 沒有發禁制令的司法管轄權 | 程序簡單、費用較低、 最快一年內完成、不可 聘請律師代表 |

4. 法庭訴訟的特點



權威性及強制執行力

- 由獨立法官或司法人員根據法律及證據作出客觀裁決
- 法庭判決具有法律約束力，訴訟雙方必須遵守，可申請強制執行，或有機會構成藐視法庭
- 根據《高等法院規則》或《區域法院規則》第29號命令，法庭可命令授權專家或其他技術人員進入該宗案件的任何一方管有的土地或建築物進行有關滲水實驗或測試。

4. 法庭訴訟的特點



賠償補救

可追討的損失包括：

- 維修工程費用
- 臨時住宿費用
- 財物損毀(傢俬、電器等)
- 引致不便的一般賠償
- 調查及專家費用



確立法律責任

- 判決可確立被告的法律責任，防止日後同類糾紛

5. 法庭訴訟的限制與挑戰

▲ 舉證責任

- 受害人必須證明滲水源頭來自被告人單位
- 天花板滲水不會自動令樓上業主負責
- 一般需要專家證據（如測量師報告）支持，費用昂貴

5. 法庭訴訟的限制與挑戰

▲ 時間成本高昂

- 訴訟程序時間可能很長
- 期間滲水問題可能持續惡化，造成進一步損失

5. 法庭訴訟的限制與挑戰

▲ 費用負擔

- 律師及專家證人費用高
- 即使勝訴，也未必能全數取回訴訟成本
- 敗訴方需承擔對方費用，風險較高

5. 法庭訴訟的限制與挑戰

▲ 鄰里關係惡化

- 訴訟可能導致與鄰居關係破裂
- 對於持續居住的業主，可能造成長期困擾

▲ 技術限制

- 法庭依賴專家證據，若專家意見分歧，案件會更複雜

6. 張秀玲及另一人 訴 鄭禮莊 CACV 268/1998

上訴法庭法官梁紹中在1999年4月9日的判案書中有以下的表述:-

「在香港，因樓宇結構，樓齡或缺乏保養維修或其他人為因素而出現滲水，有水由高層漏入下層，引致損失的個案，確實不少。上層業主與下層業主往往因此不和，繼而演變為爭吵，以致法律糾紛。雙方為此在訴訟上長時間互相糾纏，最終，即使是勝訴的一方，在精神和金錢上，亦不是沒有損耗。上下層業主關係的破裂達到無可彌補的地步，日後彼此更難相處。」

6. 張秀玲及另一人 訴 鄭禮莊 CACV 268/1998

上訴法庭法官梁紹中在1999年4月9日的判案書中有以下的表述 (續上頁):-

「其實，如果上下層業主能互相協助，解決方法未必一定要訴之於法庭。問題發生時，最重要的是先找出滲水的原因。要達到這個目的，有關業主就需要合作。下層業主不應一旦發現有滲水情況，就先入為主，認定是直接上層單位內喉管損壞所引致，及上層業主對此是有知悉的，因而要求該業主立即採取行動。若稍有延誤，就以法律行動對付。因為法律並沒有假定下層滲水是上層引致。」

6. 張秀玲及另一人 訴 鄭禮莊 CACV 268/1998

上訴法庭法官梁紹中在1999年4月9日的判案書中有以下的表述 (續上頁):-

「雖然如此，上層業主在接到投訴後，亦應當合理與投訴的業主磋商，以避免不和，同時讓下層業主在適當及合理的情況下，派員入單位內作適當的測試，找出滲水的原因，盡快協助解決問題。但是下層業主亦有責任監督測試小心進行，防止損壞單位的設備或引起使用者不便。若測試結果是滲水出自上層單位，該層單位業主就必須在可能範圍內，盡快解決問題，不然，他會被視為採納滋擾。因而負上賠償的法律責任。」

7. 另類排解程序 (ADR)

| 途徑 | 好處 | 限制 |
|----------------|------------------------|-----------------------------|
| 滲水辦 (聯合辦事處) | 免費服務、可發出妨擾 事故通知 | 無權裁定賠償 |
| 專家裁定 | 較快、較便宜、避免 「對抗式專家」問題 | 需雙方同意參與、無強制執 行力 |
| 調解 | 保密、靈活、維持關係 | 需雙方合作、調解協議需轉 化為法庭命令才具強制力 |