

都會人的惡夢 房屋漏水面面觀

(一)概說

房屋漏水衍生的糾紛通常比較容易發生在都會地區的集合式住宅。多數是老舊公寓因為管線年久失修所致；有的則是新屋裝潢或舊屋改建施工時造成的鄰損。

房屋漏水衍生的糾紛不能儘速解決，從調解實務上的觀察，原因大多出在「人」本身，未必是漏水的問題有多複雜。由於每個人的成長學習環境背景不盡相同，遇到問題的反應與處理的方式也各異其趣，我們既然無法把自己的想法強求別人認同，最好還是透過協商取得共識，才是上策。

解決房屋漏水的糾紛，通常要先把漏水的原因找出來，下一步才能判斷誰要對漏水及造成的損害負責，進而決定由誰找人來修？怎麼修？誰來負擔修漏及損害賠償的費用。

除了當事人自行協商解決外，在設有管理委員會的社區，也可以請社區總幹事協助；沒有管理委員會的老公寓或華廈，可以考慮請當地里、鄰長幫幫忙；當這些非正式的管道都用上了，委屈還是不能求全，那也只能循求法律途徑來解決。

法律途徑的第一步通常是先透過當地公所調解委員會來進行，能在調解委員會解決是最好，如果連調解委員會都幫不上忙的話，不得已時～才考慮訴請法院公斷，釐清漏水的責任歸屬，憑以判斷誰要負責修漏及賠償。

(二)房屋漏水的原因

實務上，受害屋主大都是先發現房子浴廁或廚房牆壁有壁癌、油漆剝落的情形，或是天花板有滲漏水的現象、傢俱或裝潢發出霉味或受潮，才驚覺房子可能發生漏水的問題。實務上，常見的漏水原因有以下幾種：

1. 管線年久失修

這種情形多半發生在屋齡 30 年以上的老公寓或華廈（有電梯設施的公寓），據老經驗的水電師傅說，不論是排水管線或自來水管線，正常使用的情況下，差不多 15 年就要進行管線更新替換，否則就有潛藏漏水的危機。

年久失修導致漏水的管線，可區分為「自來水管線」與「排水管線」，自來水管線又細分為「冷水管」與「熱水管」，實務上碰到的自來水管線漏水，以熱水管破損造成漏水的情形佔多數，這可能是因為熱水管經長期使用加上熱脹冷縮的緣故，自然容易破損。

這類情形造成的漏水，因管線是埋設在牆壁或樓地板內的暗管，通常不容易判斷確實漏水的位置，要靠有經驗的師傅抓漏，甚至要透過精密的儀器檢測，才能找到真正的漏水所在。

2. 裝潢施工不慎所致

不論是新屋裝潢或是老屋翻修，只要工人施作稍不注意，就有可能在開挖鑽鑿的過程中毀損管線。這種情形造成的漏水原因，雖然比較容易判斷，責任歸屬也比年久失修的情形要容易解決；但實務上，正在進行室內整修裝潢的屋主，有時並不積極協助解決，屋主可能把責任推給工人，工人把責任推給設計師，推諉卸責的結果，倒楣的還是住在樓下的住戶。

3. 外牆滲漏

外牆就是所謂的共同壁，外牆滲漏水的情形大多會出現在下大雨或連續下了好幾天小雨的時候。牆壁因為吸足水氣，初期會有油漆剝落及壁的現象，嚴重一點的，甚至會有小塊水泥掉落的情況發生。

要解決外牆滲漏的問題，受害屋主通常要先尋求共同壁上下樓層的住戶一起解決，若有住戶不願意配合修繕或分攤修繕費用時，外牆滲漏的問題一時三刻也是難以解決。

4. 頂樓天台防水層老化

頂樓天台一般是屬於全體區分所有權人「共同共有」，正常情形下，也有年久失修遇雨滲漏的問題。

住在頂樓的住戶這個時候就比較倒楣，要解決這種漏水問題，如果頂樓住戶願意自費整修，其他樓層的住戶自然是不會有什麼意見；但頂樓住戶若是寄望修繕費能由全體住戶出錢分攤的話，除非是在設有管理委員會的社區，可由社區管理委員會統籌辦理，否則只要有住戶不願積極配合，問題還是懸而未決。

5. 其他

諸如住家旁有工地正在施工而造成的鄰損（包括牆壁龜裂或管線破損的情況）；室內裝修工程驗收後，未將排水管線內雜物清除，造成污水外溢滲漏。此外，還有一種比較特殊的情況，是餐飲業者的冷凍設備造成樓地板的冷凝水，這會使得住在設有該冷凍設備的樓上住戶，

因地板受潮而引發濕滑跌倒的危險，長期下來不解決的話，室內霉味溼氣重，對人體健康也會造成一定程度的影響。

以上是針對實務上常見的漏水原因所作的說明，其他類似的問題，例如化糞管線因年久失修或施工不慎而造成破損，殃及芳鄰的糾紛個案，也是時有所聞。

(三)房屋漏水衍生糾紛的原因

1. 推→拖→賴：三部曲

基於敦親睦鄰、守望相助的精神，多數房屋漏水衍生的糾紛，鄰居多願各退一步，私下解決；但遇到平常不相往來的鄰居或是樓上沒人住的空屋，又或者是樓上出租給房客而找不到屋主或是沒有社區管理委員會可提供協助時，身受漏水之苦而不能解決的屋主，最常碰到的狀況就是「推」、「拖」、「賴」。

「推」是最為常見的步數，可能的說詞是：「你家漏水，我家又沒漏水」，但水往低處流，樓上當然看不出漏水。如果樓上的屋主想「推得更乾脆點」有的還會補上一句：「既然你家漏水，你應該自己去找人修理啊！」

再來是採「拖」字訣的，「我不是屋主，屋主也不住在這裡，所以…」、「因為我是房客，所以不能作主...」、「因為出國，最近沒空找人修繕」...，反正就是能拖就拖，虛應一番，讓「苦主」碰個軟釘子回去。

一旦推拖不成，最後就是「賴」，常聽到的說詞是：「要告就去告，沒憑沒據的，就說是我家漏水。」雙方當下撕破臉，從此關係形同水火。

2. 溝通不良、互動不佳

這也是漏水衍生糾紛常會碰到的狀況，通常是樓下住戶一發現有漏水時，便以「興師問罪」的態度找樓上屋主理論。理性一點的屋主，會先聽聽樓下住戶說明原委；但如果平時樓上、樓下鄰居間本就沒有什麼互動或是互動關係本就不佳時，當樓下住戶不分青紅皂白地上樓質問，口氣又不是很好的話，樓上屋主直接關起大門，讓對方吃閉門羹的案例，也是有的。

發現房屋漏水，往往不容易在第一時間找到原因，但有些被害屋主在主觀認知上就先一口咬定是樓上出了問題，這讓樓上的屋主頗不以為然，即便多數漏水的原因最後查證的結果可能都與樓上住戶有關，但

在事實真相未明之前，態度不佳再加上不友善的言語，往往未必能得到對方相對善意的回應。

有些案例則是樓上屋主不能體會樓下住戶身受漏水之苦，表面上說會找人來測漏，實際上卻毫無作為，敷衍行事的結果，時日一久，漏水問題未見改善，樓下住戶再度上門理論時，難免動氣，出言不遜。

3. 責任歸屬不明

分住樓上、樓下的屋主若能夠好好溝通，互動情形也還不錯，其實也未必就能快速處理房屋漏水的問題。由於認知的不同，對於漏水的原因，雙方可能各執一詞，你說是樓上管線漏水，對方卻說是外牆年久失修的緣故；又或者說是隔壁住戶的問題或是工共管道間的問題，總之樓上屋主通常不會一開始就先承認漏水是自家屋內造成的。

水往低處流是經驗法則，樓下住戶發現房屋漏水，通常只是基於合理的懷疑，未必有確切的證據可以證明是樓上造成的，這也讓樓上屋主多了藉口或反駁的理由，要樓下住戶先行舉證，才願意配合處理；但事實上，樓下住戶除了能證明確實受有漏水的損害外，要能證明到漏水的原因是出自樓上住戶並不容易。如果樓下住戶請人來抓漏，水電師傅為了進一步確認漏水的原因，必須樓上的屋主配合勘漏或測漏而遭屋主拒絕時，問題還是無解。此外，有時樓上屋主雖然同意配合抓漏，但往往又會質疑對方請來的師傅不夠專業，屋主甚至會附加「但書」要求抓漏不能鑽牆鑿壁、不能打洞開挖。如此一來，再有經驗的抓漏師傅寧可不賺這種辛苦錢，也不會為此背書，。

4. 住戶置之不理

所謂的置之不理，不僅僅是樓上屋主相應不理這麼簡單，有時候樓上屋主（指房屋所有權人）根本就不住在樓上（可能另住他處或因出國等因素），樓上成了空屋；又或者是房屋已出租給房客，房客不願提供屋主的聯絡方式；或是房客雖曾代為轉達，但房東卻無任何具體回應。

樓上屋主置之不理或樓上房客置身事外的情況，都會讓漏水問題無從處理，最終只能尋求法律途徑來解決。

5. 做法錯誤

深受漏水之苦的住戶如果不能理性面對問題，尋求正常解決的管道，很可能衍生漏水以外的紛爭，橫生枝節，造成鄰居間更大的衝突與對立。

實務上較常見的情況是不能就事論事，例如威脅樓上屋主不儘速修漏，就要告發其房屋有違建之不法；或是揚言舉發其出租的房屋涉嫌

逃漏稅等情事。這種你踩我痛處（漏水），我就抓你把柄（違建、逃漏稅）的做法，只會讓問題更難解決，並不足取。

再者，有的苦主會自行研判漏水的原因後，自行到頂樓的水塔去把樓上供水的總開關關閉，更讓樓上屋主為之氣結！動輒揚言要提告樓下住戶涉嫌妨害自由（指刑法第 304 條有關妨害他人行使權利的強制罪），雖然未必能成罪；但雙方結下樑子以後，原來的漏水問題會因此而獲得解決嗎？答案很明顯～當然不會。

此外～房屋漏水是相鄰關係事件中常見的民事糾紛，雙方如果因故未能解決，找管區員警來處理有用嗎？

基本上，沒有涉及刑事犯罪的話，管區員警當然不會受理，頂多是到場講幾句公道話，要住戶去調解委員會調解。如果雙方當著警察的面出言不遜或大打出手，彼此又互控對方妨害名譽或傷害，員警也只好將雙方帶回派出所依法偵辦，但漏水的問題依然還是沒有解決。

其他比較特殊的情況，還有樓上屋主找人修漏，修是修了，但未對症下藥，導致漏水問題一再反復發生，彼此積怨。

也有因為外牆滲漏、頂樓天台防水層或管道間管線因年久失修造成的漏水，因涉及公共設施而必須由社區管理委員會或全體住戶共同解決，有時也會涉及費用分攤或如何施作的問題。例如：社區管理委員會已查明公共管道間漏水的位置；但必須住戶配合鑿壁開洞工程的進行時，住戶基於私人理由未必願意配合施工。

結論

綜上所述，其實解決房屋漏水的問題，多數情形並不如想像中那麼困難。請有合格證照的水電師傅前來抓漏，找出漏水的原因，再就漏水的原因來釐清責任歸屬，看要怎麼修？從哪裡修？由誰去請師傅來修？修繕費用誰出？要怎麼分攤費用？把這些重點釐清後，忍耐一時的不便，漏水問題其實倒也不難解決。

俗話說：千金買屋，萬金買鄰。畢竟同是住在一個屋簷下，鄰居彼此間實在不需要為了漏水的問題，傷了和氣。理應將心比心，把鄰居家漏水的問題當作是自家的問題，共謀修繕解決之道，才是上策。如果你是深受漏水之苦的屋主，當漏水的問題一直不能獲得妥善處理時，當機立斷吧！透過適當的法律途徑解決，絕對勝過你望眼欲穿的等待。畢竟天底下，唯一能讓您不勞而獲的～也只有「災難」而已。