

樓下鄰居說他家漏水，要我負責出錢維修，合理嗎？——談公寓大廈抓漏與維修費用的分擔

文:鍾秀瑋（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-20

本文

臺灣因為地狹人稠，近年房價地價又不斷高漲，居住在集合住宅^[1]的人越來越多。集合住宅和傳統透天住宅左右相鄰相較，又多了上下樓層間的關係，鄰居之間漏水的糾紛時有所聞，一旦不幸遇到漏水紛爭，該怎麼釐清維修和抓漏費用的責任分擔呢？

首先必須先確認漏水管線是屬於集合住宅內哪部分的管線：是專有部分、約定專用部分、共用部分或約定共用部分^[2]，才能夠進一步釐清誰應該負責出錢抓漏或維修^[3]。

一、共用部分或約定共用部分的修繕費

如果漏水位置是在共用部分或約定共用部分，像是健身房、樓梯間、大廳等提供給所有集合住宅住戶一同使用的公共區域，而且漏水不是因為特定區分所有權人或住戶的行為所造成的，而出於管路自然老化脆裂或天災等原因導致破損，那麼公寓大廈管理委員會或管理負責人必須負責處理。此時維修或抓漏費用就是由集合住宅的公共基金支出^[4]，如果沒有管理費或公共基金，則這筆費用就要由各個區分所有權人按照共有法律關係所擁有的應有部分比例，計算後進行分擔^[5]。

二、專有部分或約定專用部分的修繕費

若是個別區分所有權人家中、或約定提供給特定區分所有權人專用的露台等專有或約定專用的區域發生滲漏水，則修補、查漏費用是由該個別區分所有權人或該約定專用部分的使用人自行負擔^[6]。如果滲漏的地方是發生在兩戶之間的共同壁，或上下樓住戶間的樓地板，就必須進一步區分滲漏原因是不是出於特定區分所有權人的人為因素^[7]。

例如樓上住戶進行室內裝潢時施工不慎挖斷熱水管，導致樓下住戶屋內漏水，那麼樓上住戶必須負責抓漏以及維修費用；但如果排水管因為老舊自然破裂或因地震拉扯，導致隔鄰或上下樓兩戶間共同壁裡的排水管破損，那麼共同壁或上下樓的鄰戶必須一同負擔抓漏和後續維修的費用。

三、結語

一般人通常會認為一旦出現漏水，就是樓上要負責支付樓下修繕和抓漏的費用，其實並不一定，應該要回歸到

漏水的原因出在哪裡，來決定費用的分擔。

註腳

- [1] 建築技術規則建築施工編第1條第21款：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……二十一、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。」
- [2] 公寓大廈管理條例第3條第3款至第6款：「本條例用辭定義如下：……
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」
- [3] 公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項：「
- Ⅰ 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
- Ⅱ 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」
- [4] 公寓大廈管理條例第18條第1項：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：
- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。」
- [5] 公寓大廈管理條例第10條第2項。
- [6] 公寓大廈管理條例第10條第1項。
- [7] 公寓大廈管理條例第12條：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」

延伸閱讀

雷皓明、張學昌（2018），《公寓大廈的房屋漏水由樓上還是樓下負責？》。

法律百科（2020），《漏水聲請調解書》。

標籤

集合住宅，公寓大廈，修繕，公共基金，管委會