

# 漏水聲請調解書

房子·土地·鄰居 ·

刊登：2020-05-15

## 簡述

### 一、誰會需要這個範本呢？

因為漏水問題而與鄰居或社區管理委員會有糾紛的人會需要。

在公寓大廈當中，公共區域如果漏水，而且不是某一住戶所造成的，那應該由社區管理委員會依據公共基金來支付修繕費用<sup>[1]</sup>。

而不是公共區域的地方，如住戶跟鄰居之間的共同壁或樓地板，如果因為正常使用而破損、漏水，應該由兩戶共同負擔修繕費。但如果是因為鄰居裝修或者不當使用管線，導致有漏水狀況時，應該由鄰居負擔修繕費用<sup>[2]</sup>。

如果在決定責任歸屬、修繕費用應該由誰支付等過程中發生糾紛，就可以用這個範本進行調解。

### 二、範本的來源

漏水聲請調解書的範本，來自臺北市大安區公所（2024），《房屋漏水聲請調解書(筆錄)與範例》，下載Word檔(.docx)請點我，PDF檔(.pdf)請點我。

## 註腳

**[1] 公寓大廈管理條例第10條第2項：**「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。」

**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。」

**[2] 公寓大廈管理條例第12條：**「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。」

範本提供者及法律百科提供範本於法律百科網站上，任何人如果因參考或使用此範本而涉及法律爭議或遭受任何損害，範本提供者與法律百科不負任何保證責任。如果您對於此範本、相關說明或本法律責任聲明有任何疑問，請務必洽詢專業律師意見。

#### 延伸閱讀

雷皓明、張學昌（2022），《公寓大廈的房屋漏水由樓上還是樓下負責？》。

張學昌（2022），《公寓大廈公共區域毀損，是管委會還是住戶要負責修理？費用如何分擔？該負責的人不處理怎麼辦？》。

#### 標籤

公寓大廈，漏水，公共基金，調解，社區管理委員會