

# 居民房屋漏水纠纷的法律规范与社区解决建议

曲成姿 杨雨晴

中国矿业大学，北京，100080；

**摘要：**本文在对北京市某社区受理的接诉即办案件进行梳理的基础上，选择其中较为突出的房屋漏水纠纷案件加以分析和说明并探讨社区参与此类纠纷的路径。由于漏水原因的不同，产生不同的责任主体和责任承担方式，本文对其进行列举和分析，并明确社区的定位，为社区帮助居民解决该类型纠纷提供建议。

**关键词：**漏水纠纷；社区治理；责任承担

**DOI：**10.69979/3029-2700.25.11.047

## 前言

社区治理是基层社会治理体系中的“最后一公里”。<sup>[1]</sup>居民纠纷的解决不仅是维护个体私权利的关键，更是构建和谐社会的重要基石、治理体系和治理能力现代化的重要实践。随着城市化进程加快与社会利益关系复杂化，从邻里矛盾到物业冲突，都有可能因为不当的处理演化为群体事件或者深刻的社会矛盾，甚至威胁基层稳定。我国的法律体系为解决纠纷提供了制度规范。根据实地调研数据显示，某社区 2024 年上半年共收到 151 件居民诉求，涉及服务、安全、车场、底商、装修、漏水等，其中房屋漏水问题占比较大。社区在解决这类纠纷时通常面临着困境。因此，探索法律框架下以社区为枢纽的纠纷解决机制是有重要意义的。

## 1 房屋漏水纠纷责任承担主体

在漏水纠纷中，不同漏水原因对应着相应的责任主体，我们从房屋建

造、装修、物业企业管理、业主使用不当四个原因出发对责任主体进行分类和分析。

### 1.1 房屋建造偷工减料、自然损耗等导致的漏水

(1) 保修期内因偷工减料、自然损耗等导致的漏水

当前住宅建筑大量建设，建筑市场鱼龙混杂，很多工程为了赶工期，节省成本，在建材选用、建筑施工方面存在很多瑕疵，导致以后的使用过程中出现漏水，由此引发纠纷。<sup>[2]</sup>《中华人民共和国建筑法》只笼统地规定了，建筑工程实行质量保修制度。具体要求应当依照《房屋建筑工程质量保修办法》，该办法规定，房屋建筑工程在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，施工单位应当履行保修义务。建设单位和施工单位应当在工程

质量保修书中约定保修范围、保修期限和保修责任等。双方约定的保修范围、保修期限必须符合国家有关规定，即不低于该办法第七条规定的最低标准。若约定标准低于该规定，可以主张合同该部分无效。

这里“质量缺陷”指的是指房屋建筑工程本身的质量缺陷，施工单位不合理的建造行为与漏水这一损害结果之间具有直接的因果关系，按照民法中侵权的理论，应由施工单位承担责任；建设单位与施工单位之间的合同，依据民法中权利义务关系的理论，也指向同一结果，即施工单位负责维修漏水水管、防水层。

#### (2) 保修期外因偷工减料导致的漏水

一般认为，经过了竣工验收，超出了“保修期”的事先保障，通过了业主长年使用的检验等等诸多环节，业主对施工单位主张质量缺陷的请求权已经消灭。但是很可能有一些隐蔽的问题，在建造房屋时就已经产生，而多年后才显现出来。面对这样的问题，施工单位仍应当承担责任。这种情况下，需要业主通过专业鉴定机构证明漏水与施工建造有关，而不是自然损耗或者使用不当。

如果以建筑行业的平均水平，应当发现和避免该缺陷，可以依据《民法典》主张缔约过失责任（欺诈），要求赔偿。开放商负有审核施工单位资质、监督施工、分项验收等义务，故也属于应当发现缺陷的范畴。一般情况下业主并没有与施工单位之间的合同，而只与建设单位订立合同，建设单位明知房屋质量缺陷而不向业主说明的，应当承担部分责任；业主向建设单位主张权利后，建设单位可以向施工单位追偿。

### 1.2 与装修有关的漏水

#### (1) 装修活动导致的漏水

装修导致的漏水问题的出现往往与多方面因素密

切相关,包括基础处理、防水层施工、排水系统设计等系列因素,已成为严峻的挑战。<sup>[3]</sup>装修活动应当尊重毗邻房屋的所有人的相邻权,为其使用自己的房屋提供保障。《住宅室内装饰装修管理办法》规定,因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水等,装修人(业主或者住宅使用人)应当负责修复和赔偿;属于装饰装修企业责任的,装修人可以向装饰装修企业追偿。

### (2) 装修时改动水管、防水不合理等导致的后续漏水问题

业主一般缺乏专业知识,不能在装修过程中及时发现漏水隐患,且鉴于目前装修行业缺乏有效规制,装修企业偷工减料的乱象频出,故而后续问题应当由装修企业承担责任。《住宅室内装饰装修管理办法》规定,装修人与装饰装修企业签订的住宅室内装饰装修合同应当包括装饰装修工程保修的内容、期限;同时也规定了最低保修期。保修期内,业主可以依据合同约定的义务要求装修企业维修;超出保修期的,可以参照1(2),主张缔约过失责任。

装修材料质量不达标导致的漏水可以依照《产品质量法》和消费者权益保护的有关规定,向材料供应商索赔。但是供应商一般不具有维修的能力,只能提供金钱赔偿;业主可以主张装修企业有义务保障所用材料的质量,从而请求装修企业进行维修,装修企业再向供应商追偿,以避免业主自己寻找有资质的维修者的困难。

### 1.3 物业企业维护责任履行不到位导致的漏水

本文在第1部分明确了建设单位、施工单位承担维修责任的情形,然而实践中很多业主不能厘清其分别与建设单位形成的房屋买卖关系和与物业企业形成的物业服务关系,出现问题只想到依赖物业;同样,并非所有物业工作人员都能解释这种法律关系,从而无法引导业主及时联系建设单位等其他责任主体。所以这一部分将围绕划定物业企业的责任范围展开论述。

物业企业对小区公共区域及公用设施负有日常检查、管理维护的义务,如果漏水问题在维护妥当的情况下不会产生,而实际情况是物业未及时维护导致漏水,例如公共管道老化而未采取合理的维护措施,物业应当承担维修的责任。

关于上述公共区域及公用设施,一般应在商品房买卖合同中明确,一般包括公共供水、排水主管道,楼栋中连接多个业主的垂直立管,链接公共设施如绿化灌溉、消防栓的水管。

但是,应当明确,在物业企业履行了维护的义务的情况下,公共区域的维修资金由住宅专项维修资金支付。

《住宅专项维修资金管理办法》规定,住宅专项维修资金应当专项用于住宅公共区域、共用设施保修期满后的维修和更新、改造,不得挪作他用。住宅专项维修资金由业主交存,由业主大会开立住宅专项维修资金专户;使用方式上,由物业企业提出使用方案,业主大会审核决定是否通过。而且专项维修资金支出不计入物业服务成本,物业不得收取该部分费用。这说明物业仅负有制定维修方案的责任,业主不能要求物业直接承担维修公共部分的责任。

### 1.4 业主、使用人使用不当导致的漏水

专有部分在保修期以外或者保修范围以外出现的漏水问题应当有业主承担维修责任。

### 2 漏水纠纷责任承担方式

(1) 不论是施工单位偷工减料、装修不合理还是物业不负责、业主不当使用,该行为都能以漏水为媒介搭建起和家具等损失的关系,所以认为赔偿家具的主体与维修水管的主体应当是统一的。唯一的例外是保修期内自然损耗造成的漏水,施工单位的行为无任何不正当之处,其维修水管的义务是合同赋予的,而不能由此义务推导出其承担赔偿家具责任的结论。

(2) 基于施工单位和装修企业拥有与建筑物建造和维修有关的人员、设备、经验的客观情况,以及业主寻找适合的其他维修机构面临的诸多困难,责任承担方式应为停止侵害、排除妨碍等行为,而非其他金钱承担方式;域外法将恢复原状(维修、重作、更换)作为应当首先选择的承担责任方式,虽然我国法律并未明确规定,但实践中也可以参考其立法精神,对责任方的责任承担方式做出更进一步要求。

### 3 社区在漏水纠纷中发挥的作用

社区是基层群众自治组织,有半公权力的性质,在漏水纠纷解决中起到保护、引导、沟通、约束的作用。社区在调解过程中应当重视司法案例释法说理的作用,使调解的结果接近或等同于司法裁判的结果,以避免加剧法院“案多人少”的矛盾,减轻法院在纠纷解决中承担的巨大压力;也避免了进入诉讼程序耗费当事人高昂的成本。<sup>[4]</sup>另外,相较于司法裁判、执行,社区可以长期地追踪居民纠纷,使矛盾不拖延、不累积。这符合社区治理的基本目标——形成持久、有效的治理机制,使社区成员合理诉求得到满足,彰显了新时代和谐社区的

风貌。<sup>[5]</sup>

### 3.1 在建设单位和施工单位作为责任主体时社区的作用

《房屋建筑工程质量保修办法》规定,保修期内质量缺陷,建设单位或者房屋建筑所有人应当向施工单位发出保修通知。社区可以建立健全与建设单位之间的沟通机制,发生漏水问题及时反馈,督促建设单位通知施工单位,以便及时解决。社区也要避免简单地充当业主与建设单位之间的“传声筒”,而是搭建业主、建设单位、施工单位、社区多方合作协商的平台,帮助各方充分表达诉求,促使问题解决效益提高。

针对可能产生的施工单位扯皮推诿的情况,《房屋建筑工程质量保修办法》规定,施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,由建设行政主管部门责令改正,处10万元以上20万元以下的罚款。相较于居民个人,社区带有的公权力色彩使其与政府的联系更为紧密,社区可以利用与政府的协同机制,更高效地确定主管部门及级别管辖,要求主管部门敦促施工单位承担义务和责任。社区还可以汇总相关纠纷,形成对政策完善的提案建议,可以建议政府推广“终身质量追溯”,健全包含建设单位、施工单位“恶意推责”的征信体系。

### 3.2 在装修公司和装修人作为责任主体时社区的作用

《住宅室内装饰装修管理办法》规定,装修人在住宅室内装饰装修工程开工前,应当向物业管理企业申报登记。物业企业应当依法审查装修的内容。装修企业也应当加强自身建设,恪守职业道德,遵守相关规定。物业企业、装修企业可能因其专业性与业主催在一定的隔阂,基于社区与业主、物业企业的紧密联系,社区可以帮助向业主阐释其某些装修诉求不合理、不合法的原因以及未来可能发生的严重风险,从源头上制止埋下隐患的装修活动。

部分试点地区要求在装修现场安装视频监控,强化可追溯性。目前社区并无明文授权其强制业主提供装修记录等相关资料,但社区可以积极引导业主留存装修的记录,使这类纠纷解决不仅仅依靠问题产生后高成本的专业鉴定,而是健全事前机制,更高效解决纠纷。

### 3.3 社区在明确物业的责任范围中发挥的作用

实践中,经常出现业主个人未与物业企业单独签订物业服务合同,合同仅由业委会和物业企业签订;即使

业主分别与物业企业签订了单独的物业服务合同,因合同条款繁多、权利意识弱等原因,业主并未仔细阅读相关条款。因此业主对约定的具体事项并不清楚,仅凭借“一般常识”主观认定物业企业既然收了物业服务费,就应解决小区范围内发生的一切问题。在物业企业未能达到业主内心确信的服务标准时,拒交物业费成为了部分业主表达不满的惯用行为。社区应当帮助业主、尤其是新业主了解物业服务合同。在物业费的问题上,社区应当督促物业企业公式物业费收支明细,明确物业费用用途,避免误解;也可以组织业主定期评估物业企业服务的情况,提出整改要求。

## 4 结语

社区治理应致力于构建和谐社区环境,满足居民合理诉求,推进邻里关系友好和睦。房屋漏水问题属于引起居民纠纷的主要问题之一,本文主要为解决该类问题提供了法律建议并阐明社区对此类纠纷应起到的作用。总之,房屋漏水问题涉及主体广泛,内容较多,在实践中需要查明漏水原因,分清漏水主体,需要在社区的主导下各方共同参与和协商。

## 参考文献

- [1] 曹海军, 鲍操. 社区治理共同体建设——新时代社区治理制度化的理论逻辑与实现路径[J]. 理论探讨, 2020, (01): 1.
- [2] 刘亚坤, 李真真, 邹林亥, 鲁巧稚, 李博天, 章涛, 左勇志. 浅析住宅房屋漏水纠纷案件存在的问题及对策[J]. 中国司法鉴定, 2016, (04): 93-95.
- [3] 韩帅. 房建项目装修关键部位漏水原因及预防和控制措施[J]. 中国建筑装饰装修, 2024, (03): 129.
- [4] 陈佩. 社会自治中的纠纷解决机制研究[D]. 中共中央党校(国家行政学院), 2016, (08): 4.
- [5] 曹兴权, 张径华. 诉源治理视域中的基层社区治理——以电梯加装等相邻权纠纷为例[J]. 重庆社会科学, 2024, (08): 127.

作者简介: 曲成姿(2003.12—), 女, 满族, 河北省石家庄市人, 学生, 本科在读, 学校: 中国矿业大学(北京), 研究方向: 法学。

杨雨晴(2004.3—), 女, 汉族, 安徽省六安市人, 学生, 本科在读, 学校: 中国矿业大学(北京), 研究方向: 法学。