

以案释法之物业纠纷案例指引 6

问题：

排水管道堵塞致低楼层房屋被污水浸蚀，责任谁来担？

回答：

日常生活中，低楼层的业主可能会遇到下水管道堵塞引起污水倒灌导致房屋内装修和家具受损的情况，污水横流既会造成财产损失还严重影响心情，那造成的损失又该找谁索赔呢？

具体案例分析：

王某购买某小区某栋 202 房屋后，自 2021 年装修完毕后一直未入住。直到 2024 年因同单元一楼业主家漏水，多次寻找漏水点但一直没有找到，后检测漏水公司和对门 201 住户发现王某家门口有水渗出，擦掉后又有水渗出，于是通知了王某。王某接到电话后回家查看，发现污水、污物侵满了整个房屋，地面积水严重，臭气熏天，且主卧卫生间内的马桶仍存在反水现象，当时仍有污水从马桶中流出。此次污水返涌造成王某家中装潢及家居物品不同程度毁损。王某联系了物业，物业公司第一时间进行了管道疏通，并对房屋内的污水、污物进行了清理。王某认为，因楼上住户不正确使用马桶和物业公司不及时清理污水管道造成自己房屋被污水浸泡，二者应共同承担赔偿责任。后虽经街道走访调解但一直没有达成赔偿意见，无奈之下王某将物业和 2 楼以

上入住 13 户业主一并诉至法院。审理中，原告王某申请了鉴定，经鉴定涉案房屋内修复费用为 2 万元，鉴定费为 6000 元，总计 26000 元。

法院审理

法院经审理认为，原告王某与其楼上住户作为上下楼邻居，共同使用同一个主卧卫生间下水管道，应共同维护管道的畅通，保证公共设施的正常使用。根据《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条的规定“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”具体到本案，造成原告房屋受损的原因是主卧下水道堵塞导致马桶反水，依照常理推定该堵塞情形应为楼上居住使用的住户所导致，本案中的各被告（业主）在无证据证明其不是具体侵权人的情况下应承担侵权责任。被告物业公司到达事故现场后第一时间组织人员疏通下水管道，并协助原告清扫污水，且前期物业协议中未规定此种情况需要物业公司承担赔偿责任，故物业公司并无过错不承担责任。另，根据原告起诉状陈述及庭审查明，原告自 2021 年装修完毕后未入住，因一层住户家漏水在接到通知才发现房屋受损，原告对自有财产疏于管理，对损失的扩大具有一定责任，据此，法院酌定原告自行承担 30% 责任。

综上所述，根据《中华人民共和国民法典》第一千一百七十二条的规定“二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担责任。”对于原告王某的损失，由各被告（业主）各自承担1400元【 $(26000 \text{ 元} \times 70\%) \div 13 \text{ 户}$ 】，原告自行承担7800元【 $26000 \times 30\%$ 】。一审判决后，双方均未上诉。

法官说法

城市高层建筑中，管道的运行起着至关重要的作用。排水管道堵塞导致污水倒灌不仅关系到低楼层住户的财产安全，也关系着邻里和谐与基层治理。《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条规定，行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。在现实生活中，一旦发生下水道堵塞的情况，大部分业主第一时间、第一反应便是将责任归咎于物业公司。其实，物业公司按照相关法律规定及物业服务合同的约定，如果已经尽到对小区公共设施进行日常维修保养、定期检查及防止损失扩大的协助义务时，物业公司并不承担责任。若受到损失直接将责任归咎于物业公司，情绪化的对待处理类似问题，这并不利于自身权益的维护 and 问题的解决。

法官在此提醒，厨房和卫生间是日常生活利用率较高的区域，也是生活用水的主要空间，为保障管道排水畅通，居民应养成良好的生活习惯，正确使用排水管道，切勿为图一时方便随意丢弃杂物造成管道堵塞。作为业主，一方面要约束个人行为，不得将装修材料、食用油脂、蔬菜残渣、卫生纸等物品倒入排水管道致使管道堵塞；另一方面要加强对个人财产的管理，定期检查，避免因个人疏于管理造成不必要的损失，一旦发现受损情况应及时收集相关证据，以备后续维权之需。作为物业公司不仅要加强对排水管道堵塞危害的宣传教育，还要及时维护、清理、检修业主共用的排水管道。总之，居民和物业公司应共同努力，从源头上预防排水管道堵塞问题，减少此类纠纷的发生。（文章来源：微信公众号中国普法）

蒙城县住房发展中心法规股

2025年2月21日