

調查報告摘要
水務署及地政總署
拒絕接收及維修政府道路範圍內的水務設施

投訴內容

一個私人屋苑的業主立案法團（「投訴人」）向本署投訴水務署及地政總署。投訴人指，屋苑內有五條政府街道（「事涉街道」），路上各類設施，包括道路、路牌、街燈、排污渠、路面指示等，均已由相關政府部門負責管理、保養及維修。然而，上述兩個部門卻推說並未接收該些街道範圍內的供水設施及消防龍頭，拒絕維修及保養，把責任推向投訴人，個案前後拖延十六年。

本署調查所得

背景

2. 根據地政指引，分區地政處在屋宇署收到「入伙紙」申請時，會同步處理簽發「滿意紙」的程序。屋宇署會通知各相關政府部門，檢視業權人是否已履行地契條款內由該些部門所訂立的要求和責任，並直接將結果告知地政處。地政處在得到該些部門確認業權人已按地契條款符合其要求時，才會簽發「滿意紙」。這個簽發「滿意紙」的程序至今已實行逾 30 年。就本個案而言，根據地契的特別條款，業權人須在指定期限內，把地契圖則內標示的區域平整（平整後成為事涉街道）及交回政府接管。當政府發出「滿意紙」時，事涉街道即被視作由政府接管。

3. 事涉屋苑共分三期發展，並先後於一九八六、一九九二及一九九七年獲地政總署發出「滿意紙」。政府在一九九七年八月接管了事涉街道，負責管理及維修。水務署於同年九月與分區地政處商討安排預備接收事涉街道範圍內的水務設施（包括地底水管和消防龍頭）。

水務署處理個案的經過及其立場

4. 投訴人曾應水務署的要求，在一九九七年十月提交了一份圖則。水務署在一九九七至二〇〇四年期間，多次透過分區地政處向投訴人表示其提交的竣工圖則難以閱讀，要求再提交一份能清楚顯示水管路線及配件位置的圖則，並聲明在未接獲有關圖則前，不會接收相關水務設施。而且，該署並沒有要求發展商為政府敷設水管。因此，該些由發展商敷設的水管，不可視為公共供水設施及假設該署會接收有關的水管。二〇一〇年，投訴人開始直接與水務署書信來往，惟水務署上述立場不變，並指投訴人有責任保養及維修相關水務設施。

5. 水務署指，操作及維修水務設施需要準確的竣工資料，例如水管的位置、物料、深度及水掣位置等，水務署透過分區地政處要求投訴人提交包括以上資料的竣工圖則，是根據政府「土木工程項目管理手冊」就交收竣工工程所訂定的指引及行業常規而作出的。水務署曾建議投訴人聘用持牌水喉匠找出有關地下水管的確實位置。由於水務署並未接收相關的水務設施，投訴人仍是設施擁有人及有管理、保養及維修的責任。

6. 從工程專業的角度而言，竣工圖則對水管的管理及維修十分重要，而提交該等圖則，除符合政府「土木工程項目管理手冊」有關交收工務工程所訂定的指引外，亦是工程專業負責承建的一方，將已完成的工程交付負責維修的一方時所需的正常安排。水務署認為，這是為確保日後能妥善維修有關設施，是對維修部門負責任的做法。

7. 水務署指，在回應上述有關「入伙紙」申請的諮詢時，有關批地條款內沒有提及政府需要接收水管，因此該署當時無表示有關地段的發展不符合要求，亦沒有要求發展商提交水務設施竣工圖則。雖然如此，水務署鑑於這宗個案的情況特殊，在本署介入後，已主動於二〇一三年十二月十二日與投訴人會面，着手制定相關竣工圖則，以期盡早解決問題。水務署並承諾待有關竣工圖則制定完成後，會再與投訴人商討接收水管的安排。在此期間，如有需要，水務署會因應投訴人的要求，代為維修相關的水務設施。事實上，水務署已先後於二〇一三年十二月三十日及二〇一四年一月十六日分別為投訴人維修一條滲漏的水管及更換閘掣井蓋。

地政總署處理個案的經過及其立場

8. 分區地政處就屋苑三期發出「滿意紙」前，已諮詢包括水務署在內的各相關政府部門，並獲確認發展符合要求。該處分別於一九八六、一九九二及一九九七年發出「滿意紙」。因此，事涉街道（包括地下的水務設施）已先後由政府接管。根據記錄，在該署發出每一期的「滿意紙」前，水務署均有確認發展符合要求。

9. 根據地契條款，自簽發「滿意紙」日期起，事涉街道即由相關部門接管及負責維修。投訴人於一九九七年十月透過分區地政處向水務署遞交有關地下供水喉管的平面圖，分區地政處在轉交平面圖的便箋內已向水務署指出，該屋苑已獲發「滿意紙」，在法律上，事涉街道已由政府接管，因此水務署須接收相關水務設施。

10. 由於水務署因投訴人提交的圖則不清晰而不同意接收相關水務設施，分區地政處遂應水務署的要求跟進，把該署的要求轉告投訴人，並曾多次致函投訴人，重申水務署的立場，指如投訴人未能提交所需圖則，便仍負有保養相關水務設施的責任。

11. 地政總署表示，由於保養及維修水務設施的工作不屬地政總署的工作範疇，該署沒有相關的技術及資源處理水務工程，故只能要求投訴人回應水務署的要求，提供所需圖則，以便水務署考慮接收。地政總署正就簽發「滿意紙」及接收水務設施的程序，與水務署進行磋商，尋求可改善的地方，以避免同類事件再發生。

本署的評論

水務署

12. 本署認為，假如水務署於上文第 4 段的說法成立（即事涉水管不可視為公共供水設施而假設該署會接收），該署在回覆分區地政處時，便應明確表示不會接收相關水務設施，而不是只提出要求投訴人提交竣工圖則。況且，分區地政處於一九九七年十月致水務署的函件中已指出，由於在發出「滿意紙」前水務署已確認有關條款，水務署理應按既定指引接收有關水管。然而，當時

水務署沒有即時澄清，而只是重申要求提供竣工圖則的立場，這難免給予市民有「卸膊」的感覺，亦顯示該署在此方面根本未有深入去找出問題所在。再者，所有五條事涉街道已為相關政府部門接收，只有水務署以「未有設施的竣工圖則」為由而堅拒接收，這既不符合指引，在情理角度而言，處理程序也不妥善。

13. 由於水務署一直抱着事不關己的態度，一再錯過向該屋苑的發展商索取相關竣工圖則的機會。直至一九九七年，該署突然知悉要接收有關設施，竟轉而向並不持有相關圖則的小業主索取，甚至要求小業主自行聘請專業人士為水管分布進行勘察，徒添小業主的負擔，卻對解決問題絲毫無助。事件雖然拖延久遠，但似乎一直沒有引起水務署高層關注。雖然水務署向本署表示，負責個案的工程師及高級工程師曾請示上級，惟未能提交相關記錄，本署對此說法存疑。況且，這宗個案已拖延多年，投訴人對水務署的不滿，確有根據。

地政總署

14. 地政總署於一九九七年十月向水務署轉交投訴人提供的圖則時，的確指出了既已發出「滿意紙」，事涉街道已由政府接管。然而，地政總署未能堅持這一看法，當水務署拒絕接收街道下的水管時，地政總署不但沒有與該署商討，謀求解決分歧，反而把問題轉給投訴人。即使投訴人表示不能接受時，地政總署仍只是向投訴人重申水務署的錯誤觀點。

結論

15. 這宗個案前後拖延 16 年，若非投訴人向本署投訴，未知要拖延多久。投訴人抱怨水務署把維修保養有關水務設施的責任推給投訴人，並非無理。因此，就水務署而言，申訴專員認為這宗投訴**成立**。

16. 地政總署原本立場正確，但在水務署否認責任時未能堅持，反而代水務署向投訴人傳達要求，乃屬不當。因此，就地政總署而言，申訴專員認為這宗投訴**部分成立**。

建議

17. 申訴專員向兩個部門提出以下建議：

水務署

- (一) 應立即全面接收事涉範圍的水務及消防設施，並考慮向原發展商索取竣工圖則；如有需要，應安排專業人員勘察以制定竣工圖則。
- (二) 應就涉及接收發展商興建的水務及消防設施事宜訂定指引，清楚訂明處理程序和流程，包括從接獲地政總署有關簽發「滿意紙」的諮詢時開始，直至正式接收設施期間應採取的行動和措施，以及何時及在何種情況下必須把個案提升至更高級別的人員處理。

地政總署

- (三) 檢討簽發「滿意紙」前的諮詢安排，並與水務署及其他相關部門商討，以清楚確立所有相關部門的權責；如有需要，應發出適當指引，以避免同類事件再發生。

申訴專員公署

二〇一四年十月