

## 個案撮要

投訴區域市政總署在規劃、設計和建造一間位於新建公園內的餐廳大樓方面嚴重犯錯

一九九六年十二月，投訴人投得一間普通菜館的經營權，合約期由一九九七年一月一日至一九九九年十二月三十一日，為期三年。該餐廳位於一個由區域市政總署管理的新建公園內。一九九六年十二月中當投訴人前往餐廳所在地方時，發現該處有很多建造方面的錯誤和問題，包括電力供應不足、空氣不流通，以及廚房設計錯誤。

2. 投訴人隨即向區域市政總署報告以上問題。但事隔六個月後，該署仍未能糾正這些問題。此外，區域市政總署沒有盡力提供協助，糾正投訴人所指出的問題，反而決定採取執法行動，檢控他無牌經營餐廳，投訴人因此感到不滿。

3. 該公園的工程是一九九零年由拓展署規劃的，其後由建築署以區域市政總署的工程機構的身分接辦。該公園的工程分為兩個部分，餐廳大樓是第二期工程的其中一部分。這期工程在一九九六年五月十三日大致完成，工程計劃所涵蓋的建築物則於一九九六年六月七日移交區域市政總署。可是，因為有某些項目仍未完成，所以餐廳大樓及兒童遊樂場地並無移交區域市政總署。有關方面訂立一個小型工程項目，當中包括進行一些工程，使該餐廳符合一切有關的菜館發牌規定，工程訂於一九九六年十一月完成。

4. 可是，該餐廳大樓的修繕工程未能趕及在餐廳開業之前完成。即使投訴人已自費進行大部分修繕工程，但因為有些修葺／改善工程仍有待完成，所以該處整體而言仍未符合普通菜館發牌規定。該餐廳於一九九七年一月三十一日開業，開業時仍未領取牌照。

5. 區域市政總署先後於一九九七年三月八日、三月二十七日及四月十八日向投訴人發出催辦函件，提醒他有需要申請普通菜館牌

照；但他並無提出申請。因此，當局先後三次檢控投訴人無牌經營餐廳。投訴人終於在一九九七年五月十九日申領普通菜館牌照及暫准牌照。建築署於一九九七年八月十五日完成餘下所有工程後，當局認為該餐廳已符合一切發牌規定，於是發出暫准牌照。

6. 據本署觀察所得，以下幾項可能是使該餐廳難以符合普通菜館發牌規定，以致投訴人延遲申領牌照的原因：

(a) 餐廳設計欠善

(i) 廚房內所設置的灶台是供烹調分量很大的飯菜之用，對該餐廳的業務來說並不合用，因此必須拆去及更換。

(ii) 根據該餐廳的經營者所提供有關該餐廳用電量（以瓦計）的資料，當局所供應的 60 安培 3 相供電量，遠遠不足以應付需要。鑑於電力超出負荷的問題，區域市政總署已於一九九七年五月，答應將供電量增加至 150 安培 3 相。有關的額外工程已於一九九七年八月二十日完成。

(iii) 區域市政總署在規劃階段並無發現餐廳廚房內誤設一個員工廁所。這個廁所最終須改為貯物室。

(iv) 室內座位間的窗戶密封，無法迎入新鮮空氣。

(b) 修繕工程延誤

當局假定修繕工程可於一九九六年十一月完成；但由於工程進度未如理想，以致在該餐廳開業後，仍須繼續進行修繕工程。

(c) 區域市政總署對公園移交事宜的誤會

區域市政總署將上述小型工程計劃視為僅屬一項修繕工程計劃，並錯誤假設該餐廳大樓已適宜供投訴人營業之用。

(d) 在時機未成熟時將樓宇移交餐廳經營者

區域市政總署不理會建築署的勸諭，與投訴人簽訂合約，並准許投訴人在修繕工程完竣之前接管該樓宇。

(e) 經營者的不合作態度

投訴人曾拒絕讓承造商在餐廳營業時間內進行修繕工程，並拒絕讓承造商利用該樓宇的電力裝設吹氣扇，但該餐廳必須裝設吹氣扇以符合普通菜館發牌規定。此外，雖然該餐廳在一九九七年一月已開始營業，但投訴人直至一九九七年五月才申請普通菜館牌照。

7. 經審慎考慮以上各點後，本署認為，區域市政總署既然完全瞭解普通菜館持牌條件，理應指示其工程機構（即建築署）按照有關的發牌規定去規劃、設計及建造餐廳大樓。當發現有不合規定的情況時，區域市政總署應要求建築署安排進行所需的修繕工程，待工程完成後，才接收該樓宇。但區域市政總署並無這樣做，反而倉促地讓餐廳經營者進入該樓宇，動工裝修。其實，根據「投標須知」第 8(a)段，區域市政總署可將合約的生效日期推遲，最多達四個月。假如該署推遲合約生效日期，便可在餐廳經營者接收餐廳大樓開始營業之前，將大部分建造上的錯誤糾正。

結論

8. 經考慮上述各點後，申訴專員的結論是，這宗投訴是成立的。

## 建議

9. 鑑於這宗個案，本署建議區域市政總署署長考慮檢討該署將樓宇移交投標者（包括餐廳經營者）的程序，避免日後再發生類似的問題。

## 區域市政總署的回應

10. 區域市政總署署長對本報告的結論及建議均無異議。

## 結語

11. 申訴專員欣悉，區域市政總署署長已採用一套新的區域市政總署出租食肆指引，避免日後再發生類似的問題。

12. 本署亦得悉，該餐廳的經營者已於一九九七年十一月十七日獲發普通菜館牌照。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 1997/1284

一九九八年一月

IL/CWM/WL