

## 個案撮要

### 投訴屋宇署在維修共用牆一事上處理不當

#### 投訴

某間物業管理公司（「管理公司」）代表某業主立案法團（「投訴人」）投訴屋宇署，指該署：

- (a) 錯誤認為投訴人是一道共用牆的業權人，並且沒有回覆投訴人對澄清該共用牆的業權的要求；以及
- (b) 在發覺是政府擁有該共用牆的業權時，便改變其對該道牆的結構安全的看法。

#### 事件經過

2. 一九九八年十二月，屋宇署人員例行視察一道共用牆時，發覺該道牆有輕微破損，但沒有即時的結構危險。一九九九年一月，屋宇署向投訴人發出勸諭信，要求投訴人進行所需的維修工程。

3. 一九九九年三月，管理公司去信屋宇署，要求協助澄清該共用牆的業權。同年六月和九月，管理公司再向該署表示擔心該道牆的結構安全。

4. 一九九九年九月，屋宇署人員在另一次視察時，發覺該道共用牆有輕微破損，但仍沒有即時的結構危險。此外，該署人員注意到，該道牆的位置與核准圖則顯示的位置不同，其後又發覺該道牆所處的部分土地已在一九八八年交還政府，供擴闊路面之用。

5. 屋宇署其後向地政總署查詢該共用牆所處的土地類別，以及應由誰人負責維修。此外，屋宇署向管理公司重申，該道牆沒有即時的結構危險，並表示不會考慮採取進一步行動。

6. 地政總署曾就屋宇署查詢的事項去信屋宇署，但屋宇署沒有回覆或跟進。去年六月，民政事務處將這宗個案轉交屋宇署。屋宇署於是就該道牆應由誰人負責維修一事，恢復與地政總署的書信往來。

7. 去年十月，地政總署應屋宇署的要求，通知管理公司有表面證據證明該共用牆的外露部分處於政府土地內。本年四月，地政總署維修了該共用牆。

### **觀察所得及意見**

8. 屋宇署解釋，當該署根據《建築物條例》發出法定命令時，才有需要查核業權。該署通常在促請有關人士採取適時的行動，例如進行維修工程時，便會發出勸諭信。由於勸諭信不是法定命令，因此無須發給個別業主，只須發給有關大廈的管理公司或業主立案法團。

9. 關於管理公司要求澄清該共用牆的業權一事，屋宇署完全不予回覆。然而，屋宇署早應在查核有關的土地類別記錄後，便回覆管理公司，即使在一九九九年三月不回覆，也應在同年十月回覆，這才是應有的禮貌和良好的行政方式，因此屋宇署遲遲不覆是不恰當的。

10. 至於對該共用牆結構安全的看法，屋宇署稱，該署在評估該道牆的安全情況時，業權絕非其中的考慮因素，而且該署從來沒有改變其看法。由於結構安全的評估涉及專業判斷，因此不是本署職權範圍內可調查的事宜。然而，本署注意到，屋宇署對該共用牆結構安全的評估前後一致，即該道牆沒有即時

的結構危險，只需進行簡單的維修。

## **結論及建議**

11. 申訴專員認為，這宗投訴 **部分成立**。

12. 本署認為，屋宇署應該在核實業權之後，才發出勸諭信。

13. 申訴專員促請屋宇署加速推行政府給予勸諭信法定地位的計劃，以便更有效遏止違例搭建物。本署建議屋宇署研究這項措施除了涵蓋違例搭建物外，是否可以擴展至包括一般建築物的安全和維修。

## **屋宇署的意見**

14. 屋宇署同意本署的結論。該署推行的樓宇狀況資訊系統，對於避免類似的事件再次發生，應該大有幫助。

15. 屋宇署正採取行動修訂法例，將有關就違例建築工程發出的勸諭信定為法定警告通知，並可登記成為影響業權的文件。屋宇署將探討是否可以把這概念擴展至包括就失修樓宇發出的勸諭信。

16. 此外，屋宇署正檢討是否需要在核實業權之後，才發出勸諭信要求有關人士維修樓宇。該署會提醒職員特別注意跨越不同地段的建築物，並在有需要時確定土地類別和由誰人負責維修。

**申訴專員公署**

**檔案編號：OMB 2001/2498**

**二零零二年十一月**



