

## 个案撮要

### 投诉屋宇署在维修共享墙一事上处理不当

#### 投诉

某间物业管理公司（「管理公司」）代表某业主立案法团（「投诉人」）投诉屋宇署，指该署：

- (a) 错误认为投诉人是一道共享墙的业权人，并且没有回复投诉人对澄清该共享墙的业权的要求；以及
- (b) 在发觉是政府拥有该共享墙的业权时，便改变其对该道墙的结构安全的看法。

#### 事件经过

2. 一九九八年十二月，屋宇署人员例行视察一道共享墙时，发觉该道墙有轻微破损，但没有实时的结构危险。一九九九年一月，屋宇署向投诉人发出劝谕信，要求投诉人进行所需的维修工程。

3. 一九九九年三月，管理公司去信屋宇署，要求协助澄清该共享墙的业权。同年六月和九月，管理公司再向该署表示担心该道墙的结构安全。

4. 一九九九年九月，屋宇署人员在另一次视察时，发觉该道共享墙有轻微破损，但仍没有实时的结构危险。此外，该署人员注意到，该道墙的位置与核准图则显示的位置不同，其后又发觉该道墙所处的部分土地已在一九八八年交还政府，供扩阔路面之用。

5. 屋宇署其后向地政总署查询该共享墙所处的土地类别，以及应由谁人负责维修。此外，屋宇署向管理公司重申，该道墙没有实时的结构危险，并表示不会考虑采取进一步行动。

6. 地政总署曾就屋宇署查询的事项去信屋宇署，但屋宇署没有回复或跟进。去年六月，民政事务处将这宗个案转交屋宇署。屋宇署于是就该道墙应由谁人负责维修一事，恢复与地政总署的书信往来。

7. 去年十月，地政总署应屋宇署的要求，通知管理公司有表面证据证明该共享墙的外露部分处于政府土地内。本年四月，地政总署维修了该共享墙。

## **观察所得及意见**

8. 屋宇署解释，当该署根据《建筑物条例》发出法定命令时，才有需要查核业权。该署通常在促请有关人士采取适时的行动，例如进行维修工程时，便会发出劝谕信。由于劝谕信不是法定命令，因此无须发给个别业主，只须发给有关大厦的管理公司或业主立案法团。

9. 关于管理公司要求澄清该共享墙的业权一事，屋宇署完全不予回复。然而，屋宇署早应在查核有关的土地类别记录后，便回复管理公司，即使在一九九九年三月不回复，也应在同年十月回复，这才是应有的礼貌和良好的行政方式，因此屋宇署迟迟不覆是不恰当的。

10. 至于对该共享墙结构安全的看法，屋宇署称，该署在评估该道墙的安全情况时，业权绝非其中的考虑因素，而且该署从来没有改变其看法。由于结构安全的评估涉及专业判断，因此不是本署职权范围内可调查的事宜。然而，本署注意到，屋宇署对该共享墙结构安全的评估前后一致，即该道墙没有实时的结构危险，只需进行简单的维修。

## 结论及建议

11. 申诉专员认为，这宗投诉 **部分成立**。
12. 本署认为，屋宇署应该在核实业权之后，才发出劝谕信。
13. 申诉专员促请屋宇署加速推行政府给予劝谕信法定地位的计划，以便更有效遏止违例搭建物。本署建议屋宇署研究这项措施除了涵盖违例搭建物外，是否可以扩展至包括一般建筑物的安全和维修。

## 屋宇署的意见

14. 屋宇署同意本署的结论。该署推行的楼宇状况信息系统，对于避免类似的事件再次发生，应该大有帮助。
15. 屋宇署正采取行动修订法例，将有关就违例建筑工程发出的劝谕信定为法定警告通知，并可登记成为影响业权的文件。屋宇署将探讨是否可以把这概念扩展至包括就失修楼宇发出的劝谕信。
16. 此外，屋宇署正检讨是否需要在核实业权之后，才发出劝谕信要求有关人士维修楼宇。该署会提醒职员特别注意跨越不同地段的建筑物，并在有需要时确定土地类别和由谁人负责维修。

**申诉专员公署**

**档案编号：OMB 2001/2498**

**二零零二年十一月**



