

個案撮要

有關地政總署 拖延處理護土牆滲水問題的投訴

投訴要點

地政總署轄下某區地政處拖延處理投訴人屋後一幅護土牆滲水的問題。

事件經過

2. 二零零四年二月初，該區民政事務處（「民政處」）收到一名區議員轉介，指投訴人屋後政府土地上的一幅護土牆滲水。三月初，地政處亦收到投訴人的投訴。

3. 地政處認為，問題不屬其職權範圍。民政處在三月中書面要求地政處查核護土牆的業權和維修責任誰屬，並要求其他有關部門協助跟進事件。

4. 由於滲水起因未明，而地政處又一直未有回覆，為盡快解決問題，民政處遂統籌有關部門於九月初與投訴人一起到現場視察。地政處獲悉聯合視察行動後，即派員參與，重新跟進個案。

5. 視察後，各部門同意由地政處查核誰應負責維修護土牆。可是，地政處找不到護土牆的登記記錄，遂建議民政處以小型鄉郊工程解決滲水問題。

6. 基於護土牆建於未批租的政府土地上，民政處再向地政處查詢是否屬非法建築而須拆除。地政處表示未能確定，亦認為清拆不切實際，故重提民政處進行小型鄉郊工程的建議。然而，民政處認為，維修護土牆不屬小型鄉郊工程項目，須找出應負責者進行維修。

7. 地政總署承認，地政處收到民政處二零零四年三月的公文後，未有即時跟進，實屬疏忽。至於維修責任，投訴人的屋宇在一九七零年代落成，相信護土牆也是在該段時間興建；根據前工務局發出的技術通告第 26/99 號，由於投訴人的屋宇受惠於護土牆，日後若發現護土牆有危險，業權人或受惠人有責任維修。

本署觀察所得及意見

8. 地政處收到投訴後，並沒有盡快採取行動澄清護土牆的業權和維修責任，本署認為，其服務態度散漫。

9. 該處其後雖曾兩次回覆民政處的查詢，但只是表示維修責任未明和清拆護土牆不可行，並要求民政處以小型鄉郊工程解決問題。拖延至本署追問，地政總署才確認護土牆實處於政府土地，並提出「受惠人須負責維修」的觀點。

10. 但本署留意到，地政總署引用的「技術通告」，其實是一九九九年所發的內部文件，未見有正式向外公布，亦無闡述「受惠人須負責維修」的法理依據。該署應作澄清，以免日後產生爭議。

結論

11. 基於以上所述，申訴專員認為，這宗投訴**成立**。

建議

12. 申訴專員促請地政總署：

- (一) 訓誡職員積極辦事，以免延誤；以及
- (二) 就護土牆的維修責任，盡快澄清任何爭議，以免護土牆因失修而引致意外。

地政總署的回應

13. 地政總署對調查報告並無異議。該署已致函通知投訴人屋宇的業主有責任維修護土牆。

結語

14. 本署會繼續跟進有關該署澄清「受惠人須負責維修」法理依據的問題。

申訴專員公署
二零零五年六月

