

## 个案撮要

### 有关地政总署 拖延处理护土墙渗水问题的投诉

#### 投诉要点

地政总署辖下某区地政处拖延处理投诉人屋后一幅护土墙渗水的问题。

#### 事件经过

2. 二零零四年二月初，该区民政事务处（「民政处」）收到一名区议员转介，指投诉人屋后政府土地上的一幅护土墙渗水。三月初，地政处亦收到投诉人的投诉。

3. 地政处认为，问题不属其职权范围。民政处在三月中书面要求地政处查核护土墙的业权和维修责任谁属，并要求其它有关部门协助跟进事件。

4. 由于渗水起因未明，而地政处又一直未有回复，为尽快解决问题，民政处遂统筹有关部门于九月初与投诉人一起到现场视察。地政处获悉联合视察行动后，即派员参与，重新跟进个案。

5. 视察后，各部门同意由地政处查核谁应负责维修护土墙。可是，地政处找不到护土墙的登记记录，遂建议民政处以小型乡郊工程解决渗水问题。

6. 基于护土墙建于未批租的政府土地上，民政处再向地政处查询是否属非法建筑而须拆除。地政处表示未能确定，亦认为清拆不切实际，故重提民政处进行小型乡郊工程的建议。然而，民政处认为，维修护土墙不属小型乡郊工程项目，须找出应负责者进行维修。

7. 地政总署承认，地政处收到民政处二零零四年三月的公文后，未有实时跟进，实属疏忽。至于维修责任，投诉人的屋宇在一九七零年代落成，相信护土墙也是在该段时间兴建；根据前工务局发出的技术通告第 26/99 号，由于投诉人的屋宇受惠于护土墙，日后若发现护土墙有危险，业权人或受惠人有责任维修。

## 本署观察所得及意见

8. 地政处收到投诉后，并没有尽快采取行动澄清护土墙的业权和维修责任，本署认为，其服务态度散漫。

9. 该处其后虽曾两次回复民政处的查询，但只是表示维修责任未明和清拆护土墙不可行，并要求民政处以小型乡郊工程解决问题。拖延至本署追问，地政总署才确认护土墙实处于政府土地，并提出「受惠人须负责维修」的观点。

10. 但本署留意到，地政总署引用的「技术通告」，其实是一九九九年所发的内部文件，未见有正式向外公布，亦无阐述「受惠人须负责维修」的法理依据。该署应作澄清，以免日后产生争议。

## 结论

11. 基于以上所述，申诉专员认为，这宗投诉**成立**。

## 建议

12. 申诉专员促请地政总署：

(一) 训诫职员积极办事，以免延误；以及

(二) 就护土墙的维修责任，尽快澄清任何争议，以免护土墙因失修而引致意外。

## **地政总署的回应**

13. 地政总署对调查报告并无异议。该署已致函通知投诉人屋宇的业主有责任维修护土墙。

## **结语**

14. 本署会继续跟进有关该署澄清「受惠人须负责维修」法理依据的问题。

**申诉专员公署  
二零零五年六月**



