

有關「政府物業」上違建物的投訴 調查報告摘要

投訴內容

投訴人居於某大廈的頂層單位。她曾向屋宇署投訴天台有違例搭建物（「違建物」），導致其單位的天花嚴重滲水。屋宇署查明天台的業主為「財政司司長法團」（「司長法團」）後，把個案轉介司長法團的代理人地政總署跟進，但後者沒有適當地處理有關的違建物及維修事宜。

本署調查所得

2. 事涉天台本屬私人擁有。後來，大廈所在地段的政府租契於一九九二年底屆滿，政府根據規定，安排與大廈的各業主辦理租契續期手續。在未完成轉讓契約的法律程序前，物業歸屬司長法團，而有關的法律程序由地政總署代為處理。其後，事涉天台的原業主逝世，原業主的合法遺產代理人卻沒有完成有關程序，以致政府一直未能把天台轉讓回該位人士。

3. 二〇〇六年至二〇〇九年期間，投訴人多次向由食物環境衛生署及屋宇署所組成的聯合辦事處（「聯辦處」）投訴事涉天台滲漏。她亦因擔憂滲水問題影響其單位的結構安全而另行要求屋宇署跟進問題。屋宇署在調查後，由於未有發現投訴人的單位出現明顯結構安全問題，決定停止跟進個案。另一方面，由於投訴人其後向聯辦處提出撤銷投訴，以及其單位曾一度停止滲水，該處遂終止滲水調查。

4. 二〇一〇年二至三月期間，投訴人再向屋宇署投訴事涉天台滲漏，以致其單位的橫樑混凝土剝落及鋼筋生鏽。屋宇署調查後，發現天台上的違建物之牆身有明顯裂痕，其結構亦變差，可能構成危險。屋宇署從土地註冊處的記錄得悉天台的業主是司長

法團，遂於三月中致函向司長法團的代理人地政總署強烈勸諭盡快清拆該違建物，其後更發出催辦信。然而，地政總署沒有採取任何行動。及至八月初，地政總署回覆屋宇署，以司長法團並非事涉天台的永久業主為理由，拒絕清拆該違建物。

5. 十月中，屋宇署再發催辦信給地政總署。後者始作實地視察，並就問題徵詢法律意見。

6. 二〇一一年三月，本署職員進行實地視察，有以下觀察所得：

- (1) 投訴人的單位客廳及房間的天花均受到滲水影響，部分天花位置出現混凝土剝落。
- (2) 投訴人單位外的公用走廊部分天花有滲水痕跡。
- (3) 事涉天台違建物部分外牆有明顯裂痕。

地政總署的回應

7. 地政總署解釋，司長法團終須將事涉天台的業權轉讓予原業主的合法遺產代理人。因此，司長法團並不管有或使用該天台，亦不該承擔該天台所引致的責任。況且，與原業主有關的人士（即違建物的佔用人）仍在該天台，政府不會未得原業主的合法遺產代理人或違建物佔用人同意，便貿然進入該違建物。此外，由於個案涉及複雜的政策及法律問題，地政總署須就清拆事涉天台違建物及處理滲漏問題徵詢法律意見，尋求可行的解決辦法。

8. 其後在取得法律意見後，地政總署於二〇一一年四月向原業主的合法遺產代理人及相關人士採取行動，飭令他們在限期內清拆違建物及進行所需的維修工程。

結論及建議

9. 本署明白，個案涉及的法律問題較為複雜，但地政總署是司長法團（即天台目前的業主）的代理人。在天台的轉讓契約法律程序遲遲未能完成的情況下，該署實有責任盡快解決事涉天台及其上的違建物日久失修及出現滲漏的問題，而不應任由投訴人及其他住戶長期受到滲水滋擾及違建物結構危險所威脅。

10. 在事件中，地政總署初時沒有清楚了解違建物的狀況及司長法團的權責，當中對屋宇署的回應亦見遲緩。本署認為，該署以政府並非永久業主作為不採取行動的理由，實在頗為牽強。該署大可先以公帑解決燃眉之急，然後向應負責的人士追討有關費用。無論如何，該署應以保障公眾利益與樓宇安全為大前提，而非置身事外。

11. 鑑於以上所述，申訴專員認為，這宗投訴部分成立。

12. 地政總署終於接收了事涉天台，並按本署的建議，清拆了天台的違建物，以及完成了所需的滲漏維修工程。

申訴專員公署

二〇一二年二月