

有关「政府物业」上违建物的投诉 调查报告摘要

投诉内容

投诉人居于某大厦的顶层单位。她曾向屋宇署投诉天台有违例搭建物（「违建物」），导致其单位的天花严重渗水。屋宇署查明天台的业主为「财政司司长法团」（「司长法团」）后，把个案转介司长法团的代理人地政总署跟进，但后者没有适当地处理有关的违建物及维修事宜。

本署调查所得

2. 事涉天台本属私人拥有。后来，大厦所在地段的政府租契于一九九二年底届满，政府根据规定，安排与大厦的各业主办理租契续期手续。在未完成转让契约的法律程序前，物业归属司长法团，而有关的法律程序由地政总署代为处理。其后，事涉天台的原业主逝世，原业主的合法遗产代理人却没有完成有关程序，以致政府一直未能把天台转让回该位人士。

3. 二〇〇六年至二〇〇九年期间，投诉人多次向由食物环境卫生署及屋宇署所组成的联合办事处（「联办处」）投诉事涉天台渗漏。她亦因担忧渗水问题影响其单位的结构安全而另行要求屋宇署跟进问题。屋宇署在调查后，由于未有发现投诉人的单位出现明显结构安全问题，决定停止跟进个案。另一方面，由于投诉人其后向联办处提出撤销投诉，以及其单位曾一度停止渗水，该处遂终止渗水调查。

4. 二〇一〇年二至三月期间，投诉人再向屋宇署投诉事涉天台渗漏，以致其单位的横梁混凝土剥落及钢筋生锈。屋宇署调查后，发现天台上的违建物之墙身有明显裂痕，其结构亦变差，可能构成危险。屋宇署从土地注册处的记录得悉天台的业主是司长法团，遂于三月中致函向司长法团的代理人地政总署强烈劝谕尽

快清拆该违建物，其后更发出催办信。然而，地政总署没有采取任何行动。及至八月初，地政总署回复屋宇署，以司长法团并非事涉天台的永久业主为理由，拒绝清拆该违建物。

5. 十月中，屋宇署再发催办信给地政总署。后者始作实地视察，并就问题征询法律意见。

6. 二〇一一年三月，本署职员进行实地视察，有以下观察所得：

- (1) 投诉人的单位客厅及房间的天花均受到渗水影响，部分天花位置出现混凝土剥落。
- (2) 投诉人单位外的公用走廊部分天花有渗水痕迹。
- (3) 事涉天台违建物部分外墙有明显裂痕。

地政总署的回应

7. 地政总署解释，司长法团终须将事涉天台的业权转让予原业主的合法遗产代理人。因此，司长法团并不管有或使用该天台，亦不该承担该天台所引致的责任。况且，与原业主有关的人士（即违建物的占用人）仍在使用该天台，政府不会未得原业主的合法遗产代理人或违建物占用人同意，便贸然进入该违建物。此外，由于个案涉及复杂的政策及法律问题，地政总署须就清拆事涉天台违建物及处理渗漏问题征询法律意见，寻求可行的解决办法。

8. 其后在取得法律意见后，地政总署于二〇一一年四月向原业主的合法遗产代理人及相关人士采取行动，饬令他们在限期内清拆违建物及进行所需的维修工程。

结论及建议

9. 本署明白，个案涉及的法律问题较为复杂，但地政总署是

司长法团（即天台目前的业主）的代理人。在天台的转让契约法律程序迟迟未能完成的情况下，该署实有责任尽快解决事涉天台及其上的违建物日久失修及出现渗漏的问题，而不应任由投诉人及其他住户长期受到渗水滋扰及违建物结构危险所威胁。

10. 在事件中，地政总署初时没有清楚了解违建物的状况及司长法团的权责，当中对屋宇署的回应亦见迟缓。本署认为，该署以政府并非永久业主作为不采取行动的理由，实在颇为牵强。该署大可先以公帑解决燃眉之急，然后向应负责的人士追讨有关费用。无论如何，该署应以保障公众利益与楼宇安全为大前提，而非置身事外。

11. 鉴于以上所述，申诉专员认为，这宗投诉部分成立。

12. 地政总署终于接收了事涉天台，并按本署的建议，清拆了天台的违建物，以及完成了所需的渗漏维修工程。

申诉专员公署

二〇一二年二月