

调查报告摘要
水务署及地政总署
拒绝接收及维修政府道路范围内的水务设施

投诉内容

一个私人屋苑的业主立案法团（「投诉人」）向本署投诉水务署及地政总署。投诉人指，屋苑内有五条政府街道（「事涉街道」），路上各类设施，包括道路、路牌、街灯、排污渠、路面指示等，均已由相关政府部门负责管理、保养及维修。然而，上述两个部门却推说并未接收该些街道范围内的供水设施及消防龙头，拒绝维修及保养，把责任推向投诉人，个案前后拖延十六年。

本署调查所得

背景

2. 根据地政指引，分区地政处在屋宇署收到「入住许可证」申请时，会同步处理签发「满意纸」的程序。屋宇署会通知各相关政府部门，检视业权人是否已履行地契条款内由该些部门所订立的要求和责任，并直接将结果告知地政处。地政处在得到该些部门确认业权人已按地契条款符合其要求时，才会签发「满意纸」。这个签发「满意纸」的程序至今已实行逾 30 年。就本个案而言，根据地契的特别条款，业权人须在指定期限内，把地契图则内标示的区域平整（平整后成为事涉街道）及交回政府接管。当政府发出「满意纸」时，事涉街道即被视作由政府接管。

3. 事涉屋苑共分三期发展，并先后于一九八六、一九九二及一九九七年获地政总署发出「满意纸」。政府在一九九七年八月接管了事涉街道，负责管理及维修。水务署于同年九月与分区地政处商讨安排预备接收事涉街道范围内的水务设施（包括地底水管和消防龙头）。

水务署处理个案的经过及其立场

4. 投诉人曾应水务署的要求，在一九九七年十月提交了一份

图则。水务署在一九九七至二〇〇四年期间，多次透过分区地政处向投诉人表示其提交的竣工图则难以阅读，要求再提交一份能清楚显示水管路线及配件位置的图则，并声明在未接获有关图则前，不会接收相关水务设施。而且，该署并没有要求发展商为政府敷设水管。因此，这些由发展商敷设的水管，不可视为公共供水设施及假设该署会接收有关的水管。二〇一〇年，投诉人开始直接与水务署书信来往，惟水务署上述立场不变，并指投诉人有责任保养及维修相关水务设施。

5. 水务署指，操作及维修水务设施需要准确的竣工数据，例如水管的位置、物料、深度及水掣位置等，水务署透过分区地政处要求投诉人提交包括以上资料的竣工图则，是根据政府「土木工程项目管理手册」就交收竣工工程所订定的指引及行业常规而作出的。水务署曾建议投诉人聘用持牌水喉匠找出有关地下水管的确实位置。由于水务署并未接收相关的水务设施，投诉人仍是设施拥有人及有管理、保养及维修的责任。

6. 从工程专业的角度而言，竣工图则对水管的管理及维修十分重要，而提交该等图则，除符合政府「土木工程项目管理手册」有关交收工务工程所订定的指引外，亦是工程专业负责承建的一方，将已完成的工程交付负责维修的一方时所需的正常安排。水务署认为，这是为确保日后能妥善维修有关设施，是对维修部门负责任的做法。

7. 水务署指，在响应上述有关「入住许可证」申请的咨询时，有关批地条款内没有提及政府需要接收水管，因此该署当时无表示有关地段的发展不符合要求，亦没有要求发展商提交水务设施竣工图则。虽然如此，水务署鉴于这宗个案的情况特殊，在本署介入后，已主动于二〇一三年十二月十二日与投诉人会面，着手制定相关竣工图则，以期尽早解决问题。水务署并承诺待有关竣工图则制定完成后，会再与投诉人商讨接收水管的安排。在此期间，如有需要，水务署会因应投诉人的要求，代为维修相关的水务设施。事实上，水务署已先后于二〇一三年十二月三十日及二〇一四年一月十六日分别为投诉人维修一条渗漏的水管及更换闸掣井盖。

地政总署处理个案的经过及其立场

8. 分区地政处就屋苑三期发出「满意纸」前，已咨询包括水务署在内的各相关政府部门，并获确认发展符合要求。该处分别于一九八六、一九九二及一九九七年发出「满意纸」。因此，事涉街道（包括地下的水务设施）已先后由政府接管。根据记录，在该署发出每一期的「满意纸」前，水务署均有确认发展符合要求。

9. 根据地契条款，自签发「满意纸」日期起，事涉街道即由相关部门接管及负责维修。投诉人于一九九七年十月透过分区地政处向水务署递交有关地下供水喉管的平面图，分区地政处在转交平面图的便笺内已向水务署指出，该屋苑已获发「满意纸」，在法律上，事涉街道已由政府接管，因此水务署须接收相关水务设施。

10. 由于水务署因投诉人提交的图则不清晰而不同意接收相关水务设施，分区地政处遂应水务署的要求跟进，把该署的要求转告投诉人，并曾多次致函投诉人，重申水务署的立场，指如投诉人未能提交所需图则，便仍负有保养相关水务设施的责任。

11. 地政总署表示，由于保养及维修水务设施的工作不属地政总署的工作范畴，该署没有相关的技术及资源处理水务工程，故只能要求投诉人响应水务署的要求，提供所需图则，以便水务署考虑接收。地政总署正就签发「满意纸」及接收水务设施的程序，与水务署进行磋商，寻求可改善的地方，以避免同类事件再发生。

本署的评论

水务署

12. 本署认为，假如水务署于上文第 4 段的说法成立（即事涉水管不可视为公共供水设施而假设该署会接收），该署在回复分区地政处时，便应明确表示不会接收相关水务设施，而不是只提出要求投诉人提交竣工图则。况且，分区地政处于一九九七年十月致水务署的函件中已指出，由于在发出「满意纸」前水务署已确认有关条款，水务署理应按既定指引接收有关水管。然而，当时水务署没有实时澄清，而只是重申要求提供竣工图则的立场，这难免给予市民有「卸膊」的感觉，亦显示该署在此方面根本未有深入去找出问题所在。再者，所有五条事涉街道已为相关政府部

门接收，只有水务署以「未有设施的竣工图则」为因而坚拒接收，这既不符合指引，在情理角度而言，处理程序也不妥善。

13. 由于水务署一直抱着事不关己的态度，一再错过向该屋苑的发展商索取相关竣工图则的机会。直至一九九七年，该署突然知悉要接收有关设施，竟转而向并不持有相关图则的小业主索取，甚至要求小业主自行聘请专业人士为水管分布进行勘察，徒添小业主的负担，却对解决问题丝毫无助。事件虽然拖延久远，但似乎一直没有引起水务署高层关注。虽然水务署向本署表示，负责个案的工程师及高级工程师曾请示上级，惟未能提交相关记录，本署对此说法存疑。况且，这宗个案已拖延多年，投诉人对水务署的不满，确有根据。

地政总署

14. 地政总署于一九九七年十月向水务署转交投诉人提供的图则时，的确指出了既已发出「满意纸」，事涉街道已由政府接管。然而，地政总署未能坚持这一看法，当水务署拒绝接收街道下的水管时，地政总署不但没有与该署商讨，谋求解决分歧，反而把问题转给投诉人。即使投诉人表示不能接受时，地政总署仍只是向投诉人重申水务署的错误观点。

结论

15. 这宗个案前后拖延 16 年，若非投诉人向本署投诉，未知要拖延多久。投诉人抱怨水务署把维修保养有关水务设施的责任推给投诉人，并非无理。因此，就水务署而言，申诉专员认为这宗投诉**成立**。

16. 地政总署原本立场正确，但在水务署否认责任时未能坚持，反而代水务署向投诉人传达要求，乃属不当。因此，就地政总署而言，申诉专员认为这宗投诉**部分成立**。

建议

17. 申诉专员向两个部门提出以下建议：

水务署

- (一) 应立即全面接收事涉范围的水务及消防设施，并考虑向原发展商索取竣工图则；如有需要，应安排专业人员勘察以制定竣工图则。
- (二) 应就涉及接收发展商兴建的水务及消防设施事宜订定指引，清楚订明处理程序和流程，包括从接获地政总署有关签发「满意纸」的咨询时开始，直至正式接收设施期间应采取的行动和措施，以及何时及在何种情况下必须把个案提升至更高级别的人员处理。

地政总署

- (三) 检讨签发「满意纸」前的咨询安排，并与水务署及其他相关部门商讨，以清楚确立所有相关部门的权责；如有需要，应发出适当指引，以避免同类事件再发生。

申诉专员公署

二〇一四年十月