

書面質詢

對大廈管理，無論過去以民法典來制訂規範，到最近以單行立法來設定管理制度，當局都意圖透過大廈自設管理機關來對大廈公共空間進行管理。這對促進民間私人空間的自治，無疑是一個積極的取向。只是，不論是根據民法典或第14/2017號法律來設立的管理機關，畢竟不具公權力，面對不少問題根本無法解決。常見的就曾有不少大廈的停車場車位或公共空間遭人惡意霸佔，大廈管理機關無法直接處理這類惡意霸佔空間的行為，報警警方表示此屬私人空間，警方無法處理。而交通事務局、物業登記局，以至房屋局對此都表示與該局無關，結果大都是互相推諉。大廈管理者在眾多部門中被踢來踢去，堪稱求助無門。

眾所週知，大廈管理機關成員大都是義務工作，並無報酬，且本身通常有其正職，要投入很多時間和精力去解決問題，基本沒有可能。所以遇到這類求助無門的事情，根本就一籌莫展。這對推動大廈自治管理是消極的。為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 由於大廈停車場一般沒有專人看管，只靠遙控升降閘來把守。若有人刻意要霸佔停車場內的私人空間，只要看準時機隨在停車場內有停泊權的車輛進入停車場，極為輕易。而當這些車輛在停車場佔據私人車位或公共空間，大廈管理機關根本無法對付。即使報警，警方亦會表示此屬私人空間當局無法介入。這種說法當然有其漏洞。因為縱使是私人空間發生糾紛，若涉及刑事，警方當然會介入，即使非屬刑事，警方亦會作出處理（如因租務糾紛業主在已出租物業大門加鎖阻止租客進入物業），為何警方對私人大廈停車場出現惡意霸佔車位或公共空間就不能介入？須知道，每輛車都有登記，若經警方介入，即使對車主僅屬勸喻或警誡，其效果都會遠勝於沒有公權力的大廈管理機關成員。
- 二、 在大廈停車場內，最怕的就是被外來者將「僵屍車」停泊於大廈的停車位或公共空間。對這類「僵屍車」，那怕明知其已沒有納牌，外觀已屬廢車，大廈管理機關亦無法將其移走。不少出現這類情況的大廈，其管理機關向房屋局、交通事務局、治安警察局求助，都得不到任何支援。甚至大廈管理機關願意出錢聘用拖車將這些「僵屍車」拖出來，但交通事務局或治安警察局都表示沒有地方可以讓其暫存車輛，也不會協助大廈管理機關追究「僵屍車」的所有人。這無疑是對這類以「僵屍車」惡意霸佔空間的縱容。當局是否應協調如何有效處理此類的個案，以消除大廈管理的困擾？
- 三、 還有另一種情況同樣令大廈管理者困擾的，就是大廈內的停車位的業主或合法使用者，除了使用其車位外，同時亦霸佔旁邊的公共空間，欺大廈管理機關不具公權力而無法阻止或制裁其霸佔行為。甚至久而久之習非成是，多佔空間變成理所當然。若管理機關對其霸佔行為進行干涉，反而成了對其挑釁。在這種情況下，管理機關唯一可行方法就是報警。但警員到場，通常仍是以此屬私人糾紛而不予處理。對這類糾紛，作為公權力，其實是能夠對此作出初步判斷並對霸佔者作出警誡或勸喻的。因為以大廈停車場來說，一種是可獨立登記，其所佔位置應該有較明確的界定，要執法有其依據。另一種是車位沒有獨立登記的，即在公契上僅有其佔若干分之一的記述（如大廈共有一百個車位，則一個車位的擁有者就擁有大廈停車場的1/100），這亦可作為判斷的依據。因為同樣的百分之一，其中一個車位多佔旁邊的公共空間，明顯是不合比例。警方遇到這類的糾紛，是否能夠較為積極的處理，切實協助解決這類問題？

立法議員 區錦新

二零一九年四月十二日

