

面質詢

大廈管理是一個極為複雜的問題，而特區政府承襲了澳葡時代所制訂的政策和立法精神，希望大廈管理能發揮自治功能，由大廈管理機關履行大廈管理的責任。只是，這個良好願望在實際操作中卻常常教當事人哭笑不得，寸步難行。除了較早前本人曾質疑的大廈管理機關雖有法人身份但卻無法人的權利，被賦予管理大廈公共空間的職權，但若遇訴訟時卻因無法獲得司法援助而束手捱打。當局至今仍堅持大廈管機關無此權利而未予檢討，只任由其自生自滅。這種「鼓勵」大廈自管政策實在令人瞠目結舌，難怪氹仔某經屋屋苑在成立大廈管理機關後發現面對的有責無權之困境亦拒絕執行工作寧願將管理權交回房屋局。可見，情況已極為惡劣。

而近日，筷子基某幾幢由同一發展商興建的大廈，亦同樣出現的紛爭，房屋局以其職權所限拒作支援，亦令居民進退維谷。事緣當年建大廈時，大廈停車場非屬私人業權，而屬大廈共同擁有部份。但多年來發展商透管理公司進行「管理」並變相出租收取不當利益。而基於憂慮居民醒覺會要求行使應有權利從而令其不當利益受損，為此，原發展商入稟法院以圖透過訴訟將停車場業權正當化。同類型的多個案卷有法庭接受提起訴訟，亦有法庭對其提訴訟初端拒絕。接受提訴的當然有待法院審訊，而被初端拒絕的當事人亦提起上訴，造成所有個案皆在訴訟中。而與此同時，發展商亦唆使管理公司逼停車位的租賃者重簽合約，但立約人的一方卻由管理公司換成發展商，以圖造成既成事實，即停車位租賃人是向發展商租車位，以確立發展商的「業主身份」。

對這種霸王硬上弓的行徑，大廈管理機關當然提出反對，但卻難阻發展商和管理公司的不當行為。為此，他們求助於房屋局，希望作為物業管理公司的發牌機構，可以約束管理公司之行為。而房屋局卻以其根據《分層物業管理商業業務法》並無職權介入因而拒絕調停。只是，房屋局的職能明顯包括「協助及支援樓宇共同部份的管理工作」，但實際上這種「協助及支援」原來只是虛的。一到有事發生時，房屋局就可以袖手旁觀。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

1. 對大廈管理機關面對訴訟，房屋局作為具有「協助及支援樓宇共同部份的管理工作」職能的主管機構，到底有何實質性的支援，抑或也是任由其自生自滅？
2. 像上述的個案中，管理公司在發展商唆擺下強佔停車場業權，甚至在仍有訴訟之下即以橫蠻手段強行改變現狀以圖造成既成事實，這種嚴重傷害小業主權益的行為，房屋局是否即使具有「協助及支援樓宇共同部份的管理工作」職權亦堅持「洗手」？而不會基於維護小業主的權益而在其合法、可行範圍內提供更多適切的支援？
3. 當局既有意鼓勵大廈管理機關自行管理大廈公共空間，但現時據房屋局的理解，不論是第12/2017號法律抑或第14/2017號法律，都並沒有賦予房屋局太多的協助的空間，即使面對一些明顯存在問題的事情或糾紛，房屋局都是沒有條件介入。當局會否檢討相關法律，以利當局能在確實需要時能及時介入支援？

立法議員 區錦新

二零一九年十月十一日

