

書面質詢

據政府統計資料顯示，直至 2021 年 9 月 3 日，業主不履行維修責任或合作義務的個案有 2984 宗¹¹。而我們的團隊近日亦接到不少家居滲漏水個案，在跟進的過程中歸納出，家居滲漏水的亂象有以下三種情況：一、大廈缺乏維修保養，尤其是低層樓宇；二、未能找出滲漏水源頭，或即使找到滲漏源頭，卻出現維修不當的情況；三、樓上業主不開門配合滲漏水檢測及維修。因而有專家學者指出，家居滲漏水此等擾民亂象，暫不討論其歸責問題，但今時今日已非個別情況，實在已經成為具有普遍性的民生難題，事實亦突顯出特區法律滯后所帶來的嚴重後果，況且隨著舊區老化，舊樓數量不斷增加，家居滲漏水亂象有可能產生環境衛生問題，例如：滋生霉菌，或可能產生“退伍軍人症”，危害市民，尤其是長者的健康，加大社會的醫療壓力。故政府在 2009 年成立樓宇滲漏水聯合處理中心時，原意是試圖為民解困，市民更一度認為會迎來解決問題的曙光，但原來“一場歡喜一場空”，實際上是解決不了市民的困境。

有鑒於此，本人提出如下書面質詢：

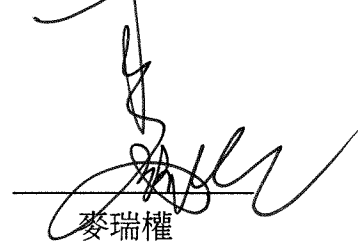
1. 政府多年來就議員提出滲漏水入屋難等亂象的書面質詢及口頭質詢的回覆摘要如下：

年份	時間	政府回覆議員有關解決滲漏水難題的摘要
2013	9 月 23 日	隨著澳門社會的發展和變遷，分層樓宇共同部分的管理亦不斷出現新的問題和爭議，因此，法律改革及國際法事務局於今年 4 月 30 日至 7 月 31 日開展了修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的公眾諮詢工作，對有關法律制度作出檢討，並針對現時出現的問題提出修訂，以期能有效地處理樓宇管理方面難以解決的問題。
2015	2016 年 1 月 22 日	法務部門將透過修改《民事訴訟法典》，簡化程序，以解決執法人員“入屋難”問題。
2016	5 月 30 日	特區政府在現正進行的《民事訴訟法典》檢討工作中，將循簡化訴訟程序及提高訴訟效率的方向優化民事訴訟程序…目前，法務局正積極聽取法律改革諮詢委員會的專責小姐的專業意見，並會與專責工作小組緊密合作，共同研究及提出修訂方案。
2017	6 月 23 日	特區政府透過法律改革諮詢委員會轄下的專責工作小組，就進一步完善現行《民事訴訟法典》的相關規定進行前期的分析及研究，並就修訂《民事訴訟法典》提出意見及建議。
2018	5 月 10 日	特區政府檢討了《民事訴訟法典》中有關簡易訴訟程序的適用範圍，建議將利益值不超過 25 萬元的案件透過較簡便的訴訟程序處理，有關法案的草擬工作已完成，同時會考慮修改《民事訴訟法典》，輕微民事案件法庭的適用範圍至利益值不超過 50,000 元的案件，亦會進一步完善民事訴訟程序中的保全制度，加快訴訟效率。特區政府會以審慎的態度進

		行有關立法研究工作，並會從不同方面，進一步研究各種可行方案。
2019	2020 年 1 月 13 日	至於強制入屋檢查方面，現行法律並無此機制，亦牽涉居民基本權利，政府會續聆聽市民的意見，對此進行研究，找到切實可行的方法。
2020	5 月 28 日	為讓公權力在適當和適度的情況下協助居民解決樓宇滲漏水問題，本屆政府已成立工作小組，檢討樓宇滲漏水聯合處理中心的工作流程，分析影響問題解決的制約因素，簡化跨部門程序，並研究引入必要仲裁制度，推定不配合的業主須承擔責任，務求快速解決樓宇滲漏水問題。
	11 月 6 日	初步構思的方案是當滲漏水影響的業主通過專業檢測手段，有合理理由懷疑滲漏水是由相鄰單位引致，但是無法聯繫相關業主或相關業主不配合，不能進行“入屋”檢測或維修時，可以提起相應的司法或仲裁程序，要求相關的業主容許專業人員進入屋內完成檢測或維修，如不配合則須承擔被強制停水及作出賠償的不利後果。
2021	1 月 29 日	會有專門針對滲漏水問題的新法律制度交到立法會審議。
	8 月 27 日	處理私人樓宇滲漏水問題的快慢，倘沒有相關業主認清自身責任處理滲漏源頭，即使有更多檢測機構參與，也始終難以處理…根據按個案的複雜程度，工務局會於約 1 至 3 個月內就結果或改善建議作出通知…可自費聘請合資格的技術人士，自行作出檢測及提供維修建議，其檢測報告與樓宇滲漏水聯合處理中心提供的無異。為此，房屋局和勞工事務局曾合辦相關培訓課程，完成學員資料已載於部門網頁。

故有專家學者及市民叫我問一聲特區政府，針對多年以來困擾市民安居的家居滲漏水亂象，政府亦曾試圖在 2009 年特設樓宇滲漏水聯合處理中心，期間亦希望從修訂法律及技術的層面為民解困(見上表)，但研究來研究去，都已經十年有多，並未能為民解困，但有市民話，不管怎樣，都好感謝政府不斷的關注及不斷構思，並不斷研究解決方案為市民解困。故市民叫我再問一聲行政當局，到目前為止十多年，大家對厘屆政府有信心、認為佢哋有能力為大家解決困擾多年的家居滲漏水亂象。請問行政當局對此有何回應？另請問行政當局到目前為止，政府是否有最新的解決方案和指引？可否向市民公佈，讓市民能夠有法可依，儘快解決家居滲漏水擾民的民生亂象呢？

澳門立法會議員



麥瑞權

2021 年 9 月 15 日

參考資料：

1. <http://www.ihm.gov.mo/uploads/attachment/2021-09/244366135ba94bd7f2.pdf>-澳門房屋局樓宇滲漏水聯合處理中心