



## 關於立法會吳國昌議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會 2014 年 3 月 17 日第 203/E172/V/GPAL/2014 號公函轉來吳國昌議員於 2014 年 3 月 17 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 3 月 18 日收到之書面質詢，回覆如下：

為協助市民做好樓宇管理工作，政府致力創造條件，採取積極的措施，與市民共同攜手改善居住環境。在 2009 年更成立了樓宇滲漏水聯合處理中心，成員包括土地工務運輸局、民政總署、衛生局、法務局及房屋局，透過跨部門的合作機制、並按各自職能，以協調方式輔助居民處理滲漏水問題，尋找滲漏源頭，使責任人履行維修樓宇的責任，解決滲漏水問題。

樓宇滲漏水聯合處理中心的成立，提供了一個查找源頭、界定責任人和協調於一身的處理機制，讓市民更清晰其責任、查找源頭，並有所遵循處理滲漏水問題的方式。中心自成立以來，各成員部門定期舉行會議，檢討運作情況及個案處理成效等，務求不斷優化中心的運作，提升檢測及處理效率。在日常部門溝通上，成員部門會以電郵、電話及傳真等各種方式保持緊密的聯繫溝通。此外，各成員部門亦設有聯絡人機制，以加強部門之間的即時溝通。

vb



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

總結樓宇滲漏水聯合處理聯合中心投入運作至 2014 年 3 月 31 日，累計立案個案數達 9,908 宗，經協調而成功輔助 7,137 宗滲漏個案的業主履行責任進行維修，成功率達 72.03%，其餘仍在處理 27.97% 的個案，當中 1,510 宗佔 15.24% 正在跟進中、248 宗佔 2.51% 因找不到業主及業主不配合進行檢測、另 1,013 宗佔 10.22% 已獲得檢測結果，大部份涉及單位內之私人設施所引致的滲漏，但涉案單位業主卻不履行自身的責任，又或對於共同部分所引致的滲漏，未受影響的單位住戶都會採取事不關己的態度，故此縱使檢測已有結果，個案仍未得以解決。

根據《民法典》及相關法例規定，業主有責任對自身樓宇進行定期維修及保養之工作。就滲漏水事宜，土地工務運輸局會發出通告，通知相關業主並督促其履行檢修責任外，亦明確利害關係人因不履行維修工作則需負上相關的法律責任。當明確查明滲漏水問題是涉及惡意地把污水排放，工務局會對有關個案展開處理非法工程的行政程序，如業主因不進行維修從而危害公共衛生，政府則可按第 2/2004 號法律《傳染病防治法》及第 81/99/M 號法令《衛生局組織職能架構》等之相關規定，進行一些強制措施，以預防或消除可能危及或損害個人或集體健康之因素或情況。倘滲漏源頭屬樓宇共同部分設施，房屋局會作出適當協調，包括呼籲樓宇業主履行檢修責任、協助籌組管理委員會及推介“樓宇維修基金”相關計劃，以解決維修樓宇共同部分所需之資金問題，藉以推動業主解決滲漏源頭。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

如懷疑造成滲漏的單位業主不配合進行檢查或已確定為滲漏源頭單位而不進行維修的個案，由於屬個人不當行為，受影響之單位業權人可按《民法典》相關規定，透過法院判決處理或司法訴訟提出索償。為支援業主擬透過法律途徑如輕微民事訴訟作出追討或索償，法務局亦會協助提供相關資訊。

聯合中心一直關注業主不履行責任及不配合檢測之個案，基於《民法典》私權保護原則下，只可透過公權力的適度介入輔助居民解決滲漏水問題，最終能否獲得解決仍有賴樓宇管理實體（即管理公司）、樓宇管理委員會，以及業主或源頭單位業主之間的通力合作。鑒於樓宇滲漏水問題每每涉及樓宇管理，而樓宇管理具複雜性及可能涉及多個領域，在處理上也需要關注在公權力與私權兩方面的平衡；基此，政府除致力加強樓宇維修的宣傳工作，讓居民理解樓宇維修屬業主本身的責任，並藉《民法典》分層所有權制度的修訂，以及政府多項樓宇維修資助計劃，從不同方位協助居民解決滲漏水問題。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一四年四月二十四日