



關於立法會施家倫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 6 月 12 日第 506/E422/V/GPAL/2014 號公函轉來施家倫議員於 2014 年 6 月 11 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 6 月 13 日收到之書面質詢，回覆如下：

政府關注居民的居住環境，於 2009 年由多個部門組成了“樓宇滲漏水聯合處理中心”，協助居民解決及處理樓宇滲漏水問題。至今年 5 月 31 日，累計立案宗數達 10,285 宗，經協調而成功輔助滲漏個案的業主履行責任進行維修有 7,372 宗，改善樓宇內供排水系統之淤塞或滲漏情況，成功率達 71.68%。

聯合處理中心處理的個案眾多，除高風險個案外，必須按序開展跟進，由前台協調、現場了解及進行協調、以至預約及排序檢測等工作的時間，都會隨著立案數量多寡或住戶的配合程度而須調整；而因應個案的複雜性，每項程序所需時間亦不盡相同，尤其住戶的配合程度，更是推進個案續後跟進起著關鍵性。同時，由於滲漏水源頭具有隱蔽性，檢測是以無破損方式進行，須配備專業的檢測儀器進行，亦需要專業人員的判斷，才能確定滲漏源頭及位置，且可能涉及多個單位的檢測，所以在查找源頭上可能需要多次檢測，導致部份個案檢測需時較長。此外，澳門具備有關檢測儀器及專業人員的獨立第三方機構實是寥寥無幾，倘檢測個案不斷增加，必須相應增加設備和檢測人員，但在整體人資緊張的情況下，檢測



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

機構亦同樣面對人資缺乏的情況。

按照現有的機制，如業主因不進行維修而危害公共衛生，衛生局可按第 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》的相關規定進行強制措施，以預防或消除可能危及損害個人或集體健康的因素或情況。有關行為屬緊急避險行為，在作出該項決定時，尤其會考慮《行政程序法典》有關規定，特別是：1) 合法性原則中有關緊急避險的規定，即其結果不能以他法達致；2) 適度原則，即行政當局之決定與私人權利或受法律保護之利益有衝突時，僅得到對所擬達致之目的屬適當及適度下，損害該等權利或利益。換言之，對涉及滲漏水的私人房屋，目前沒有具體法例條文賦予樓宇滲漏水聯合處理中心未經業主同意進行檢查和維修的權力。

在現行法例規定的基礎下，若要透過修法賦予公權力強制進入私人物業內進行檢查滲漏水，又或以行政處罰手段處理已有檢測結論仍不肯履行維修責任之業主，這即對受法律所維護居民住宅不受侵犯的權利作出限制；如何能保障私權的情況下，能令公權力適度介入解決滲漏水入屋難的問題，需要作出更深入的深思及分析。以鄰近地區香港為例，其處理滲漏投訴的程序是須先由市民互相協商，繼而由管理處以及業主立案法團作出調解，倘最終未能就滲漏水提出解決的方案，才求助政府介入處理，但香港在檢測滲漏方面同樣需要相關住戶配合，否則有關檢測亦須透過法庭申請手令進入單位檢查。



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

聯合處理中心成立後，政府提供了一個便民的途徑協助市民查找滲漏源頭，對於中心目前運作機制及處理滲漏個案的工作流程，認同對於適時解決市民滲漏個案仍有改善空間，尤其對於一些拒絕合作的單位業主，如何能使公權力的適度介入，又能平衡對私權的保障及滲漏受害人被侵權的維護。目前，聯合中心運作是僅作為輔助市民解決滲漏水的跨部門合作的執行機制，經過成員部門深入商討後，計劃向法務部門反映考慮研究修法的可行性。

儘管在處理樓宇滲漏水問題的工作上面對不少困難，但政府仍會繼續積極處理有關個案；此外，亦會進一步提升居民對維護自身設施及法治的意識和推動管理機關加強協調功能，以達到在滲漏水問題初現時，就能以相互合作的方式處理。而政府推出的多項樓宇維修資助計劃，也是希望透過推動業主維修樓宇共同部分，提升維修及保養樓宇意識，協助居民解決滲漏水問題。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一四年七月二十三日