

書面質詢

樓宇滲漏水是長期困擾本澳居民的“老大難”問題。由於當局受制於“入屋難”，導致目前仍有不少樓宇的滲漏水問題得不到及時、妥善的處理，不僅嚴重影響居民的權益，而且對公共安全及環境衛生亦帶來潛在的威脅。

當局於 2009 年成立跨部門“樓宇滲漏水聯合處理中心”，由房屋局統籌採取“一站式”方式接受及處理居民的投訴，務求以簡明快捷的處理方式協助居民解決問題。資料顯示，於 2013 至 2015 年，該中心開設的個案由 1716 宗減至 1634 宗；完成處理的由 1049 宗下降至 848 宗。其中約 8%的業主已得出檢測結果後仍不願意維修、或找不到業主，導致未能處理¹。

針對社會要求特區政府積極處理樓宇滲漏水的訴求，當局曾多次表示期望透過修法，簡化民事訴訟程序處理滲漏水問題。如日前當局指出，特區政府就樓宇滲漏水問題的修法方向是，建議推出全新更簡易化的民事訴訟程式，由一個專門法庭負責審理涉及五萬元以下且不屬於特別訴訟程序的案件，相信有助加快處理滲漏水糾紛²。然而，當局早前曾強調，與法改局一直溝通，但入屋檢查或維修屬私人事務，要透過法院批准，並不涉及《民法典》修法³；亦強調，將來研究能否通過修改民法典，簡化程序，解決執法人員入屋問題⁴。需要指出的是，現時處理樓宇滲漏水關鍵在於相關責任人的積極配合，即解決“入屋難”問題。但當局在日前答覆議員口頭質詢時表示，修法方向是簡化滲漏水侵權賠償的訴訟程序。由於是次“修法方向”非涉滲漏水個案的檢測與維修，亦難以使“入屋難”從根本上解決。

事實上，本澳樓齡在三十年或以上的樓宇共計 4502 棟⁵。由於本澳 80-90 年代處於樓宇建設供應的高峰期，現時尤其是 7 層以下、30 年樓齡或以上的舊式樓宇正面臨老化逐年加劇的問題。因此，若現行法律、滲漏水處理機制不加以完善、優化，隨著滲漏問題的逐漸積累，滲漏問題及其所衍生的弊端將會更加複雜，解決難度將日趨增大。

¹ 華僑報“解決不逾五萬樓宇滲漏水糾紛將由專門法庭處理”（2016 年 5 月 31 日）

² 澳門日報“當局倡專門法庭審小額糾紛”（2016 年 5 月 31 日）

³ 澳門日報“議員炮轟撒手不管滲漏”（2015 年 5 月 12 日）

⁴ 市民日報“行政法務範疇施政方針辯論撮要”（2015 年 11 月 24 日）

⁵ 澳門政府地圖繪製地籍局“統計資料：樓齡三十年或以上商住及工業樓宇統計”。

為此，本人提出下列質詢：

一、就樓宇出現滲漏水的檢測問題，當局曾指出，現時檢測機構採用為無損式進行數據分析尋找滲漏源頭，容易受環境因素影響，加上滲漏水具有隱蔽性的特點，檢測機構普遍需要多次進行預約單位複檢才能確定滲漏源頭⁶。另外，有媒體報道指出，部分住戶不願進行“開鑿式檢測”方法，因而只能使用如“色粉排水檢測”等的非破壞性檢測方式，種種因素影響，使處理進度緩慢⁷。因此，請問當局，有否就現時“聯合處理中心”所採用的檢測方法及儀器進行檢討研究？有否引入其它測試方法或儀器，提升測試效率和準確性，藉以提高滲漏水問題的處理效率？

二、鑒於“入屋難”才是不少滲漏個案久拖不治的關鍵所在，但當局的修法方向是解決侵權賠償的訴訟程式問題，不涉處理滲漏水問題時可能會遇到的檢測、維修等。因此，請問當局，如何在現行的法律、機制允許的條件下，讓公權力適度介入，使“不配合”情況可以得以有效解決，便於滲漏水個案跟進人員可以入屋調查？此外，當局曾表示在尊重公民私隱情況下，法官可頒布命令狀命令業主維修⁸。因此，請問該研究工作的進展如何？

三、當局曾回應表示，負責處理樓宇滲漏水僅 13 人⁹；但是，日前當局就同一問題答復議員提問卻表示，中心只有 7、8 個人員處理問題。鑒於老齡化樓宇數目的不斷增多，針對出現滲漏問題樓宇進行及時、妥善的維修尤為重要。因此，請問當局，在目前的跨部門聯合機制下，如何進一步根據實際情況調配人資，優化滲漏水個案處理程序？

澳門特別行政區立法會議員

何潤生

何 潤 生

⁶ 根據批示編號 625/V/2014 書面質詢回覆整理所得。

⁷ 力報“檢測有難度 業主苦等報告無期 舊樓滲漏成災”。

⁸ 市民日報“行政法務範疇施政方針辯論撮要”（2015 年 11 月 24 日）

⁹ TDM 新聞“政府負責處理樓宇滲漏水僅 13 人”（2015 年 5 月 11 日）

二零一六年六月三日