

書面質詢

因為自今年一月一日起，物業管理中的保安和清潔兩個工種實行最低工資，導致不少大廈的管理費的大幅上揚，而因為無法達成管理費增加的協議，也可能導致管理公司退場而出現管理真空的情況。對此，當局聲稱，政府將確保大廈管理不出現真空。但若因管理費的爭議而導致管理公司退場，而又無法及時聘得管理公司時，管理真空隨時會出現。這都不是政府能控制的因素，則政府如何敢作出如此保證呢？

事實上，物業管理問題極為複雜，即使所有的事情及程序都有規範（事實上不可能所有事都有完整的規範），仍會出現種種的爭拗和矛盾，而大部份物業管理的糾紛最終都可能涉及司法訴訟。而一旦進入司法訴訟，可能出現管理公司告小業主，管理委員會告前管理公司，前管理公司向管理委員會索償等互相糾纏不清的司法訴訟。而且，這些糾纏不清的案，可能分發在不同的民事法庭審理，會出現快慢不一，而先審結的有了定案後，再隔一段時間後審結的，又影響到前案的處理，弄得相關的人士哭笑不得。再加上由於本澳司法效率低下，案件進入司法訴訟便難免曠日持久，令受影響者長期處於不確定的狀態，實在是活折騰。而且，一個樓宇的糾紛動輒影響數以百戶的居民，實不容輕視。所以，要有效疏理此中問題，必須在司法層面上有所突破。否則，樓宇管理所引發的問題是不容樂觀。

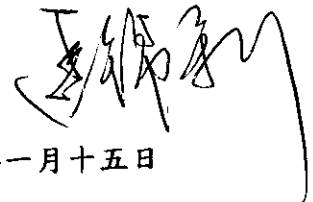
此外，本澳也存在「租霸」的問題。所謂租霸，就是指那些租了樓卻長期不交租，甚至對樓宇大肆破壞的惡租客。在現行制度下，業主當然可以透過入稟法院對惡租客進行勒遷。但同樣因為司法效率的低下，一個勒遷的申請，隨時拖上一年兩年時間，小業主欲哭無淚。最後勒遷成功，要追討包括之前及訴訟期內已拖欠的租金，同樣難比登天。事實上，有建議透過立法引入仲裁制度，希望透過仲裁來解決此一糾紛。但事實上，仲裁是必須雙方同意才可能啟動。但若遇上的是租霸，不肯接受仲裁，整個制度亦難有成效。

基於以上的兩種情況，對當事人來說都是極嚴重的困擾。因此，尋求解決之道應是特區政府的必要責任。而在今年的施政方針中，在行政法務範疇亦計劃修訂司法組織綱要法。在此一修法考慮中，理應考慮設立房屋及租務專門法庭，專責處理房屋管理及租務糾紛，以加速處理這方面的訴訟。事實上，在整個司法效率未能有效提升之前，設立專門法庭可能是較快回應社會需要的途徑。早前特區法院開設了勞動糾紛專門法庭及家庭、兒童專門法庭，都明顯有效地加快涉及勞資糾紛及涉及家庭及兒童的案件審理。所以，設立專門法庭對物業管理和租務糾紛的加快處理，應是一個方向。只是未知政府的意向。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、日前當局聲稱，政府會確保大廈管理不出現真空。但若因就管理費的爭議而導致管理公司退場，而又無法及時聘得管理公司時，管理真空隨時會出現。這都不是政府能控制的因素，則政府如何確保、會有何準備措施令政府敢作如此保證？
- 二、針對物業管理糾紛繁多、拖欠管理費問題，也針對拖欠租金以至勒遷等租務糾紛的問題，當局在今年計劃修訂司法組織綱要法，會否考慮推動法院設立房屋及租務專門法庭，專責處理房屋管理及租務糾紛，以加速處理此兩類訴訟？
- 三、在今年的施政方針中，行政法務範疇將計劃修訂司法組織綱要法，行政當局能否透露有哪些方面修訂方向？

立法議員 區錦新



二零一六年一月十五日