



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

公共行政事務跟進委員會 第 1/VI/2019 號報告書

事由：跟進政府協助解決滲漏水問題的事宜

一、引言

隨著本澳樓宇日益老化，塞渠及滲漏水問題也越來越突出。滲漏水不僅衍生環境衛生問題，也影響到樓宇結構安全，不少居民因此飽受困擾。樓宇滲漏水問題非常棘手，其中，相鄰單位業主不配合，“入屋檢查難”又是妨礙解決滲漏水問題的一個主要障礙。對此，不少立法會議員在質詢或議程前發言中已經多有關注。

爲了應對上述問題，政府於 2009 年設立了樓宇滲漏水聯合處理中心，以協助居民解決滲漏水問題。但由於該中心只是一個協調機構，從接案後排期至檢查再到維修，需要跨越不同的政府部門，相應的處理通常需要較長時間，有的歷時半年，以致有的住戶需要長期遭受滲漏水的困擾。此外，政府於 2007 年成立的樓宇維修基金也鼓勵業主為分層建築物大廈的共同部份作出檢修和維護，其中也涉及滲漏水問題，但由於申請手續繁瑣、資助金額有限等原因，效果也不明顯。



本委員會對上述問題也非常重視並決定加以跟進，希望全面瞭解政府在協助解決滲漏水方面存在的困難和問題，找出妨礙解決滲漏水問題的障礙，探討改善相關法律制度的可行性，以便提升解決樓宇滲漏水問題的成效。

為此，委員會在 2019 年 1 月 17 日和 3 月 25 日舉行了會議，行政法務司司長陳海帆率領多個政府部門的官員列席了 1 月 17 日會議，解釋有關的工作，回答委員會提出的問題，雙方共同探討了解決問題的途徑。

二、委員會跟進的主要事項和內容

在跟進會議上，委員會主要就樓宇滲漏水聯合處理中心運作和工作流程、修改相關法律法規以及更新測試方法等問題進行了分析和討論。委員會關注和討論的事項主要包括以下幾個方面：

1、樓宇滲漏水聯合處理中心的運作

政府於 2009 年，透過跨部門合作機制，由土地工務運輸局(簡稱工務局)、市政署、衛生局、法務局及房屋局組成樓宇滲漏水聯合處理中心，由房屋局統籌，採取「一站式」服務方式處理分層登記樓宇居民關於滲漏水的求助，並由各部門按照各自職能作出輔助。中心會先透過睦鄰關係鼓勵有關業主協商處理滲漏水問題，並以無破損的方式利用儀器進行檢測查找滲漏水源頭，提供參考意見以推動滲漏源頭單位



h

業主進行維修。

然而，委員會注意到，樓宇滲漏水聯合處理中心僅屬協調機制，缺乏實質性權力，在接到通知後一般將個案轉予其他部門，再由這些部門檢測或發出報告書，需時冗長。因此，委員會要求政府解釋各部門的工作內容。

政府代表解釋，各部門主要職能分配如下：

房屋局負責的工作包括：以中心名義直接接收居民所反映的個案並提供初步處理意見；協調各個部門跟進個案的工作；派出先遣人員到現場搜集資料、瞭解滲漏情況及進行初次的協調工作；向住戶發出呼籲通告，協調相關單位業主查找滲漏水的源頭；統籌中心各個部門的訊息管理；持續向業主宣傳保養及維修樓宇共同部份和單位內設施良好運作的重要性，鼓勵業主申請樓宇維修基金。

土地工務運輸局在中心的職能是負責提供個案所涉及的樓宇的相關圖則，透過外判的獨立第三方的檢測機制找出滲漏水或塞渠的源頭，當對確定滲漏水或塞渠的源頭有懷疑時則協助界定維修責任的單位並將有關資料送往房屋局，以及負責發出通知要求利害關係人進行維修；如果滲漏水或塞渠的源頭被判斷為直接由非法工程引致時，工務局會按既定的緩急先後的次序作出處理。

衛生局進行公共衛生風險的評估以及在有需要時更

Handwritten signatures and marks on the right margin.



新，根據風險級別向有權部門建議開展處置的方案及期限，通知居民及管理人自行處理好存在的風險，並且按照既定的準則決定在未經業主許可下進入私人物業，並進行相關的程序，隨時向房屋局及其他合作部門提供有關個案的更新資料。

市政署的職能為對於可能涉及公共渠道淤塞的個案，如條件許可，在進行聯合行動前先檢查發生問題的大廈周邊的街渠狀況，如發現街渠出現淤塞時，進行即時疏通；若街渠沒有淤塞，在聯合行動當日，配合其他部門的需要，打開周邊街井或大廈接戶的井蓋，以便成員部門進行渠道的色粉的檢測。對於個別危急及存在衛生高風險的滲漏個案，配合衛生局的要求及指示，在不破壞單位原有設施的前提下，協助泵走地面的積水，疏理排水口及清理垃圾，讓成員能進入單位檢查滲漏源頭。

法務局主要負責向業主推廣他們的權利和義務的相關法例，向居民推廣輕微案件訴訟程序的相關法例。

政府代表強調，上述的各個部門在樓宇滲漏水聯合處理中心都擔當著不同的職務，部門之間相互分工合作及統一行動，缺一不可。

2、處理個案的一般流程和花費時間

由於滲漏水問題直接影響著居民的生命財產安全，因此

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and several smaller ones.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

需要及時加以解決，但現時樓宇滲漏水聯合處理中心處理滲漏水的速度較為緩慢。因此，委員會與政府代表探討了以跨部門方式解決滲漏水問題的成效，以及如何才能發揮到中心更大作用以協助居民解決滲漏水問題。

政府代表回應，直接跟進個案的主要部門為房屋局及土地工務運輸局，而其他部門如衛生局或市政署，僅當出現突發個案並且影響到公共衛生時才會進行聯合行動，到現場進行勘察。各部門之間採用較為便捷快速的溝通方式，房屋局與其他部門通常透過電郵方式直接查詢個案進度。此外，市民亦可直接透過電話或電郵的簡便手續向中心反映滲漏水個案。

政府代表重申，滲漏水聯合處理中心只是一個聯合性的機構，各部門之間沒有從屬關係，部門均須按照各自的職能跟進及協助滲漏水個案，在案件完結後部門需對各自的工作進行檢討及內部改善。

政府代表補充，房屋局轄下的滲漏水聯合處理中心共有員工十二名。在開立個案後，房屋局到現場進行先遣行動需時約十八日(包括周末時段);在完成跟進單位的資料後，轉交工務局進行檢測，需時約一個月;工務局完成檢測報告需時約為三個月;自相關檢測報告送交房屋局後，個案解決平均日數為二十五日。換言之，綜合各個階段總共所需的時間約為六個月。政府代表表示，會盡力縮短各個環節所需的時間。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom right.



政府代表在會議上介紹了樓宇滲漏水聯合處理中心個案跟進情況的數字(附件一)，在會議後還遞交了有關樓宇滲漏個案的統計數據的補充資料(附件二)，以供委員會參閱。

3、修改現行法例以有效解決樓宇滲漏水問題

出現樓宇滲漏水後，通常，大多數滲漏源頭單位住戶都會願意配合解決問題，但也有部份單位住戶不開門及不合作維修，導致問題無法及時解決。可以說“入屋難”是解決滲漏水問題的一大障礙。在此情況下，受害人只能透過司法途徑勒令滲漏者進行維修或索賠，但由於程序漫長，對解決滲漏水問題成效不大。

因此，委員會期望政府透過檢討有關的法例，以便從法律制度層面消除解決滲漏水問題的障礙。需要檢討的法律不僅包括《民事訴訟法典》和《司法組織綱要法》關於訴訟利益值、保全程序以及輕微民事案件法庭的範圍方面的規定，針對有關人士不配合檢測或維修的問題，委員會還特別建議參考第 3/2010 號法律（禁止非法提供住宿）關於旅遊局申請司法命令狀入屋調查的規定，通過立法賦予行政部門向法院申請司法命令狀進入該樓宇或獨立單位進行檢測的權限，從而更有效查找滲漏水的源頭並及時採取補救措施；有的議員建議援引第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》關於“滋擾”的規定及相應的處罰；有的議員建議政府循衛生及居民健康角度，訂定由法院勒令不配合開門的滲漏源頭

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.



單位作出維修工程的法律性規定；還有議員提出探討訂立
“防止滲漏水規章”獨立法規的可行性。

政府代表回應，在修法方面，為了盡快以訴訟程序解決滲漏水問題，以回應社會的迫切訴求，政府檢討了《民事訴訟法典》中有關簡易程序的適用範圍，建議將利益值不超過澳門幣二十五萬元的案件透過比較為簡便的訴訟程序處理並將此建議納入修改《司法組織綱要法》的立法項目內。此外，政府亦會考慮修改民事訴訟中的輕微民事案件法庭的適用範圍，讓更多利益值不超過澳門幣五萬元的案件，可循更簡單及快捷的訴訟程序解決爭議¹；同時，亦會進一步完善民事訴訟程序中的保全程序，包括縮短保全程序中由法官作出的行為期間，從而加快訴訟效率。

政府代表還進一步指出，關於《司法組織綱要法》的修法工作，已進入內部立法程序；至於修訂《民事訴訟法典》的建議方案，政府將會諮詢司法機關及法律界的意見，並盡快將有關法案提上立法程序。

政府代表還解釋，綜觀現時法律制度，使用法院的“入屋令”大多數是用來解決刑事案件及涉及非法旅館的行政違法的行為，然而，滲漏水個案絕大部份屬於民事糾紛，是否適合透過強制性的“入屋令”來解決這類型民事訴訟的

¹ 在 2017 年 1 月 17 日委員會舉行的會議上，政府代表作出相應的表態。在此後的 2017 年 2 月 20 日，立法會全體會議通過了由政府提出的《修改第 9/1999 號法律〈司法組織綱要法〉》法案，其中，將《司法組織綱要法》第十八條第一款第一審法院的上訴利益限額改為十萬元；同時，對《民事訴訟法典》第三百七十一條作了修改，規定利益值不超過澳門幣二十五萬元，以簡易程序進行。該法案已經由行政長官簽署並公佈，成為第 4/2019 號法律。



案件，值得深思和研究。

此外，政府代表還表示，相關部門將會研究透過修改第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》來對滲漏水問題作出相應規範。

政府代表表示，期望透過以上的修訂建議令更多涉及民生性質的爭議，包括涉及滲漏水問題但未能入屋查找滲漏源頭的案件，得以盡快處理。

4、檢測滲漏水源頭的測試方法

在會議上，委員會也討論過用作追查滲漏水源頭的偵查工具的問題，包括會否參考鄰近地區香港的做法，在無法進入樓上單位或毗鄰單位進行滲漏水調查時，採用高清紅外線掃描、微波掃描、水樣本分析等科學鑑證方法於受滲漏水影響單位追查滲漏水源頭等問題。

政府代表回應，工務局委派土木工程實驗室進行檢測，對涉案單位的樓宇以排除法方式以找出並確認滲漏源頭，針對某些可直接通過外牆觀察得到的滲漏水問題，土木工程實驗室利用紅外線等儀器進行觀察及確認，並按現場實際情況而選擇使用適當的儀器(檢測儀器主要有色粉、供排水壓力測試和觀察水錶)直接及快速確認滲漏源頭。至於必須進入滲漏單位的原因，在於大部份供排水網位於大廈及單位內部，如不能進入單位以實際及直接排除方式進行檢察的話，



則沒有辦法找出確定源頭，因此，工務局目前亦無法發出公函要求有關的業主履行維修滲漏水的責任，解決這一問題只能寄希望於法律的修改。

5、其他事宜

委員會在討論中，有議員提出以保全措施來解決滲漏水問題的成效問題，當中可能涉及到受滲漏水影響的業主需親身到法院申請、聘請律師以及出庭應訊等訴訟程序，同時亦可能牽涉到龐大的開支費用，市民未必負擔得起，從而令受害人拒諸訴於法院申訴。因此，有議員建議滲漏個案的受害人可申請司法援助，減輕受害人的經濟負擔，以及優化訴訟程序的流程，從而增加透過司法途徑解決滲漏水問題的比率。

政府代表表示，將對此建議進行深入研究。

三、總結

通過跟進工作，委員會瞭解了政府在協助處理樓宇滲漏水問題方面的工作和流程，以及對有關法律的檢討情況，並就政府改善協助處理滲漏水問題，特別是對法律制度的檢討提出了意見和建議。政府代表對委員會的意見和建議作出了積極回應。委員會期待政府在聽取意見的基礎上，提高協助解決滲漏水工作的效率，積極推進相應的修法工作，有效回應社會的訴求。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

二零一九年三月二十五日。

委員會

施家倫

(主席)

鄭安庭

(秘書)

張立群

黃顯輝

高天賜



澳門特別行政區立法會
 Região Administrativa Especial de Macau
 Assembleia Legislativa

崔世平

梁安琪

龐川

柳智毅

李振宇

蘇嘉豪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件一

10
李
卓
人
李
卓
人
李
卓
人
李
卓
人
李
卓
人

樓宇滲漏水聯合處理中心統計資料

	個案跟進情況	宗數	百分比
完成處理個案	經協調，業主已維修或按檢測報告跟進處理	13,859	75.98%
	經協調，反映人或管理人自行跟進處理	687	3.77%
	經協調，業主不履行維修責任或合作義務	2,574	14.11%
	合計：	17,120	93.86%
跟進個案	房屋局跟進的新增、預約先遣	144	0.78%
	工務部門跟進	975	5.35%
	進行跨部門聯合行動	1	0.01%
	合計：	1,120	6.14%
個案總計：		18,240	100%

(資料由 2009 年 2 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)

18
 李
 卓
 文
 梁
 卓
 文



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件二

Handwritten signatures and initials, including the characters "何" and "李" at the top, and several illegible signatures below.



關於立法會公共行政事務跟進委員會索取資料

應立法會公共行政事務跟進委員會於2019年1月17日會議上要求本局提供樓宇滲漏水聯合處理中心相關資料，回覆如下：

樓宇滲漏個案統計

	高層樓宇	低層樓宇	非樓宇內之滲漏 (如公共街道)	合計(宗)
經濟房屋	3,083	100	3	3,186
私人樓宇	7,436	7,579	39	15,054
總數(宗)	10,519	7,679	42	18,240

截至2018年12月31日

2009年至2018年年度樓宇滲漏個案統計

年度	承上年跟進(宗)	接收個案(宗)	完成個案(宗)
2009	0	1,808	908
2010	899	1,936	1,496
2011	1,339	1,955	1,681
2012	1,613	1,961	1,515
2013	2,059	1,716	1,049
2014	3,199	1,936	1,436
2015	3,902	1,634	899
2016	3,962	1,854	3,131
2017	2,685	1,785	2,971
2018	1,499	1,655	2,034

備註：於2018年未完成1,120宗個案將轉入2019年跟進

[Handwritten signature]

100% 環保紙張 - Papel reciclado