

## 書面質詢

馬耀鋒議員

### 關注樓宇滲漏的仲裁及類似問題的工作優化

《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》生效至今約1年半，據早前法務局公佈資訊，截至去年底仲裁中心一共收到八十七宗仲裁申請。但根據樓宇滲漏水聯合處理中心統計資料單，單單今年1月1日至5月2日期間，經協調後業主不履行維修責任或合作義務的個案就有55宗，佔整體個案超過8%，說明在業主不履行維修責任或合作義務的情況，與最終申請仲裁的數量有明顯落差，未來如何加強居民對仲裁服務的善用，值得當局思考。

根據本人團隊接待居民求助的反饋，上述情況可能源於兩種原因，一為現時仲裁支援的力度不足，令業主對申請仲裁卻步；二是受影響單位業主對仲裁措施不了解。但無論是前者或後者，受影響業主最初會向滲漏水中心提出申請，就說明滲漏問題已經對生活做成了影響，當局有必要分析有關的個案，了解不申請仲裁的原因，從而完善《仲裁制度》。

此外，滲漏報告是《仲裁制度》各階段的關鍵，而《仲裁制度》法律立法時，就明確引入私營合資格單位可發出滲漏報告的規定；惟據了解目前滲漏個案，普遍透過滲漏中心安排土木工程實驗室進行滲漏檢測及發出報告，而滲漏中心亦因服務供應及需求的關係，居民一般需等待較長的時間，當局宜思考加強私營單位參與的支持措施，以加快解決滲漏問題的整體流程。

另一方面，私人樓宇公共部份的沙井堵塞問題值得當局重視。本人團隊不時接獲居住在低層樓宇的居民，或地面層商舖業主求助，指大廈的公共沙井多次出現堵塞，令所居住的大廈式鋪位污水橫流，但由於其他樓層業主沒有受到影響，除不願分擔維修費用外，亦不配合維修工作的進行。本人近日又收到類似個案，求助人長期受污水困擾又解決無果下，被逼選擇把全屋的排水口封起，令污水向上反湧，透過極端做法強

迫其他業主作出處理。相關事件再次凸顯透過目前法律，未能有效和便捷地解決受困擾居民痛苦的事實，情況與過去樓宇滲漏類似。因現時上述個案並未納入《仲裁制度》範圍當中，而《仲裁制度》已生效一段時間，亦累積了一定的經驗，當局宜重新研究並制訂解決方案，避免類似事件一再發生。

為此，本人提出以下質詢：

1. 就現時業主不履行維修責任或合作義務的個案數字，與申請仲裁服務的數字存在明顯落差，請問當局是否有就相關個案進行追蹤調查及研究，詳細了解及分析有關個案不申請仲裁的原因？當局又會否對向業主不履行維修責任或合作義務的個案提供額外的支援服務？
2. 請問針對目前土木工程實驗室進行滲漏檢測及發出報告，需要等待較長時間，請問當局會否考慮為有需要的市民提供更多資源援助，助力居民透過私營單位進行滲漏檢測，以加快居民取得滲漏報告的時間，同時降低土木工程實驗室的服務壓力？
3. 針對現時私人樓宇公共沙井堵塞未有較好的解決渠道，請問當局能否考慮研究以類似《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》，協助受沙井堵塞困擾的居民提供一個有效、便捷的解決方案？