

樓宇事務專家裁定中心 (先導計劃)

簡介



樓宇糾紛莫生氣

樓宇事務專家幫到你

樓約時報

滲水篇

2022年11月3日

投訴苦無門 水浸家園誰負責？



陳太發現家中客廁天花持續出現水漬，多次向管理處投訴不果，於是聯絡了樓上單位業主。對方否認有使用客廁，表示一直用主人房內廁所，客廁只用來放雜物及洗衣機。現時雙方想找出任誰屬以及解決方案……



樓約時報

裝修工程篇

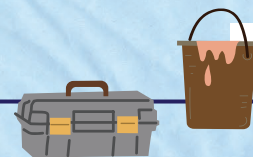
2022年11月3日

疫下裝修爛尾 業主誓要追究到底 原來魔鬼在細節中

業主王先生聘請了裝修承建商為其居所裝修。報價單上列明工程應在2021年9月完成。承建商在工程中途聲稱由於疫情關係，國內的傢俱工廠被逼暫時關閉，最後延期至2022年3月才將單位交回王先生。



他驗收後對裝修手工非常不滿，在浴室外的牆身發現水漬，原來承建商在浴室只更換了地磚、牆磚和衛生設備但沒有做防水工程，王先生遂拒絕支付最尾一期的款項和保留金。他發現報價單沒有規定承建商提供檢漏，亦沒有列明浴室的防水項目，及沒有就工程延誤的責任條款。現在王先生和承建商雙方同意將爭議交由專家裁決……



商廈維修後驚現內牆水漬 引發羅生門事件

某商廈單位戶主投訴，維修工程後其單位內牆發現水漬。涉事商廈曾於數月前進行維修，工程包括外牆批盪、翻新及加裝冷氣機去水喉，他懷疑是在外牆維修期間打鑿時破壞外牆，亦有可能是加裝新冷氣機去水喉的喉碼鑿穿外牆所引致，現想追究是否承建商責任。承建商卻稱加裝冷氣去水喉是業主立案法團要求，而且工程已於月前由業主立案法團驗收。因此，單位住戶、業主立案法團及承建商想找出責任所在……



工廈冷氣疑屬僭建 法團與天台業主爭持不下



某工廈的業主立案法團近日接獲頂層業主投訴，指在其單位天花發現水漬，懷疑天台有漏水，但業主立案法團認為是因為頂層業主在天台僭建冷氣設施所致，但該單位業主否認。雙方希望知道那些冷氣設施是否僭建物……



樓宇事務專家裁定中心(先導計劃)係咩?

據消委會數字，2021年所收到有關裝修和家居維修工程的投訴按年增加近3成¹；據食環署數字，由食環署和屋宇署成立的聯合辦事處在2021年共接獲逾4萬宗滲水個案²。當樓宇相關的投訴愈趨增加，糾紛也會隨之而來。當涉及糾紛時，爭議各方總會各自拿出證據，但誰能判斷證據的可信程度？

在一般訴訟程序中，爭議各方通常會各自聘用專家，各方可能出現不同意見，亦會經歷較長的時間；而時間愈長，費用又可能增加。假如尚未進入法律程序，單方面聘用專業人士的意見未必會被其他爭議方接受，結果可能仍然要訴諸法庭。

在爭議各方共同協議下，由樓宇事務專家裁定中心提名一名專家就樓宇事務的技術事宜作出專家裁定、評定爭議。專家裁定是由有相關經驗的專家處理，會考慮爭議各方提交的資料，有需要會進行實地視察及檢測，再利用其專業知識，對爭議事項作出專家裁定，而不需要牽涉到法律程序，加上由單一專家負責作出裁定，因此，比起訴訟中各方各自聘請自己的專家，專家裁定程序更有效率及具更高成本效益。

註1 2022-09-05 無綫新聞 <近年涉裝修及家居維修投訴增 海關留意合約條文是否清晰>：
<https://bit.ly/3glK6uZ>

註2 食環署 <審核2022-23年度開支預算第一管制人員的答覆> (FHB(FE)016):
[https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/legco/2022-23/FHB\(FE\)016.pdf](https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/legco/2022-23/FHB(FE)016.pdf)

關於我們



樓宇事務專家裁定中心(先導計劃)

- 隸屬香港測量師學會
- 由香港測量師學會建築測量組成立的小組委員會管理
- 角色：
 - ✓ 登記專家名冊
 - ✓ 配對及提名專家
 - ✓ 專家資格把關
 - ✓ 審視專家表現
 - ✓ 接收個案
 - ✓ 處理對專家的投訴

裁定四大樓宇事務之爭議

1. 滲水
2. 裝修工程*
3. 樓宇維修及保養工程
4. 違例建築工程責任**



六大好處

- 專業評定[^]
- 單一專家，節省爭論時間
- 毋須經訴訟程序，節省金錢
- 由專家報價，收費清晰^{^^}
- 公正獨立，確保專家無利益衝突
- 設投訴機制

* 不包括評定爭議以外的顧問服務，以及新入伙單位驗收之爭議。

** 有關違例建築工程責任之專家裁定服務將於稍後推出

[^] 中心登記的名錄上的專家乃註冊專業測量師(建築測量)，並需要(1)完成由樓宇事務專家裁定中心所提供或認可的專家裁定課程；(2)在相關的樓宇事務領域上有豐富經驗並另備最少5份專家報告及/或在過去5年內曾在相關樓宇事務領域參與糾紛紛解(例如作為專家證人或仲裁員)；(3)在香港測量師學會建築測量組持有資深專業會員(FHKIS)或專業會員(MHKIS)資格；(4)在香港測量師學會建築測量組取得資格後至少有10年工作經驗；(5)已有專業責任保險。

^{^^} 如需要測試及另聘檢測承判商，專家會索取報價及取得爭議各方共識

一圖看清專家裁定流程





常見問題逐個睇



問：我可以選擇專家嗎？

答：申請人不可以選擇專家，而中心會按專家名錄輪流提名專家，視乎專家能否配合個案時間表，或者與爭議方是否有利益衝突等因素而定。若爭議方認為所委派的專家不合適，中心只會在理據充足及在合適的情況下重新委派專家，例如有利益衝突的情況。

問：專家裁定服務的收費如何？
會比獨立聘用專業人士便宜多少？

答：專家費用須按個別情況及專家資歷而定，專家會考慮所需工作時間去衡量費用。中心會在先導計劃期間收集有關服務收費統計資料，及後在網站上列出專家的收費範圍供參考。

與獨立聘用專業人士方式比較，樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）專家裁定的費用理應相對便宜。在一般訴訟程序中，爭議各方通常會各自聘用專家，因而產生不同的意見，亦會經歷較長的時間，而時間愈長，費用又可能增加。假如尚未進入法律程序，單方面聘用專業人士的意見未必會被其他爭議方接受，結果仍然要訴諸法庭。

問：香港測量師學會會否收取額外的中介費？

答：香港測量師學會將不會收取中介費，樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）運作初期將豁免行政費用。

問：如我對專家的服務感到不滿，可如何投訴？

答：若投訴涉及專業失德行為，中心會交由專家裁定中心投訴處理委員會 (BAEDC Complaints' Handling Committee) 調查投訴是否成立。

問：與專家第一次見面應準備甚麼？

答：專家一般會在接受委託後與爭議各方進行前期會議，訂立專家裁定的程序及規則，如有需要進行檢測，亦會在會議制定時間表。爭議各方應事前準備個案的相關文件及資料，如相片、單據、事件發生時序等，以便專家了解和調查個案。

問：如專家最終裁定責任不在我方，我可拿回全數或部分已支付的專家費用嗎？

答：除非專家與爭議各方另有協議，否則爭議各方在專家提交專家裁定結果之前需要共同繳付所有費用。專家會在費用付清後才會作出裁定，亦不設任何退款。

若果專家及爭議各方在委託協議中同意專家在裁定爭議責任時，同時也因應爭議各方的責任而評定其所需要負責專家費用的話，專家則會在其裁定結果中闡明爭議各方應付款項的比率。

問：如對方在專家裁定後仍鬧上法庭，專家會替我出庭作證嗎？

答：專家裁定的前提是爭議各方均同意進行專家裁定，由專家就他們之間的爭議利用專家的專業知識作出裁定。除有明顯錯誤，專家裁定結果是基於合約精神並為爭議事項的最終和決定性裁定，爭議各方須受其約束。此外，由於專家已就爭議作出裁定及參考了相關文件資料，為免利益衝突，專家不宜在其後的訴訟出任證人。除非有特殊情況，例如爭議某方在專家裁定結果發出後拒絕履行應有責任，以致需要訴諸法庭促使其履行責任。

查詢

有樓宇事務糾紛，

記得儘快聯絡樓宇事務專家裁定中心(先導計劃)！

香港測量師學會(樓宇事務專家裁定中心)

香港上環干諾道中111號
永安中心12樓1205室

電郵：baedcinfo@hkis.org.hk

欲知更多詳情，請瀏覽以下網址或掃描二維碼：
https://www.hkis.org.hk/tc/other_page.html?id=12

