

專家調解樓宇糾紛 加快舊樓維修

老和病，是人生的必經之路。同樣地，樓宇也無法逃避衰老與生病，它們隨時間出現結構老化和自然損耗實是在所難免。由於日久失修的舊樓或會對公眾安全構成威脅，不少舊樓都急於進行維修工程。

奈何有些時候，各方持份者卻在維修責任誰屬的爭論上曠日費時，拖慢舊樓維修工程進度。假如爭議各方能基於事實解決糾紛，省卻各執一詞的爭論時間，樓宇復修的步伐或能加快。

眾所周知，本港樓宇老化問題日趨嚴重，截至上年年底，樓齡達30年或以上的各類私人樓宇超過2.7萬幢。樓宇出現天花滲水、石屎剝落、喉管生鏽和鋼筋外露等欠妥之處可謂司空見慣。以滲水為例，由食環署和屋宇署成立的聯合辦事處上年便接獲逾4萬宗滲水個案。

由於維修及裝修工程往往涉及不少時間和金錢，相關各方在釐定和追究維修責任時總會各持己見，甚至互相推卸責任。消委會去年便接獲約300宗有關大廈維修和單位裝修工程的投訴，按年增加近3成。假若爭議各方溝通無果，更可能要對簿公堂，既耗時又費錢。由此可見，香港實在需要一個能快捷有效的解決爭議方法，幫助爭議各方排解紛爭。

樓宇事務裁定中心 免訴諸法庭

有見及此，香港測量師學會建築測量組於今月初成立樓宇事務專家裁定中心，並推出為期6個月至1年的先導計劃，由註冊專業建築測量師對樓宇事務糾紛作出專業裁定，鼓勵爭議各方根據裁定迅速且有效地解決糾紛，而毋須訴諸法庭。

在現階段之先導計劃，爭議各方可就樓宇維修及保養工程、滲水以及裝修工程糾紛共同協議使用專家裁定服務，並向中心申請提名專家。接收個案後，中心會提名具相關經驗的專家，其後專家會先向爭議各方提交服務報價，再由爭議各方一同簽訂獨立的聘用協議。隨後，專家會就爭議作出以證據為本的調查，包括考慮爭議各方提交的資料、如有需要會進行實地視察及檢測，再就最終責任作出裁定，在適用情況下亦可提供相關之修復方案。

樓宇事務專家裁定中心作為一個推廣專家裁定的平台，鼓勵公眾以此方式迅速及有效解決樓宇事務糾紛，加快舊樓維修進度，以防樓宇狀況急劇惡化，危害公眾安全。

■香港測量師學會建築測量組主席
張文滔測量師