

立法會問題第十二條
(書面答覆)

提問者：陳智思議員

會議日期：二零零四年六月九日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

據報，中區一商業大廈業主涉嫌違反地契條款，把大廈內的公眾停車場的八成車位劃為私用，只提供百多個車位供公眾租用。但由於有關地契沒有罰款條文，政府因而難以向該大廈業主施加罰款。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去 3 年，當局進行了多少次巡查，以確保各商業大廈沒有違反地契條款的規定，以及在巡查中發現有多少幢大廈有違規情況；
- (二) 如何調查及跟進第(一)項所述的違規情況，以及政府是否一如上述大廈的情況，未能對其他違規大廈的業主施加懲罰；及
- (三) 會否考慮修訂上述大廈的地契條款，使當局能更有效執行有關條款？

答覆：

主席：

我就問題三部份的答覆如下：

- (一) 因應問題的嚴重程度及可供運用的資源，對於商業大廈違反地契條款的情況，地政總署只會在接獲投訴後才採取行動。過去 3 年，當局共收到 94 宗共涉及 63 幢商業大廈的違契投訴，並就此作出 252 次巡查。
- (二) 在上述個案中，地政總署發現違契情況後，已向該等大廈業主發出口頭或書面警告，要求糾正有關違契事項；所有違契事項其後均已獲糾正。

至於問題所指的中區商業大廈個案，地政總署發現業主就提供公眾時租泊車位事宜上違反地契條款後，已立即採取行動，要求業主糾正違規情況，而有關業主亦已隨即遵辦。

如果違反地契的情況嚴重，而業主又未能糾正違規情況至政府滿意的水平，政府可考慮重收有關地段作為補救。

- (三) 土地契約是一種具法律效力的合約，一經簽訂，除非訂約雙方（即政府與土地承批人）同意，否則政府不能單方面修改地契條款。這情況亦適用於問題所指的大廈。正如上文所述，透過現行的執行契約條款行動安排，上述大廈及其他商業大廈的違契情況已獲得糾正。

* * * * *