



大廈外牆滿佈裂縫，屋宇署表示會發信勸諭外牆業主加以修葺。(黃錦攝)

有讀者飽受大廈外牆滲水之苦，但卻無法維修，皆因外牆早已賣斷給廣告公司，連業主立法團和管理公司都束手無策，但廣告公司卻一味拖。

投訴

絕對保密

熱線 2990 8999

傳真 2623 9547

外牆滲水玩殘 住戶 廣告公司懶理

今 年初，周小姐花費十數萬元，翻新其位於銅鑼灣海

外大廈的單位，好讓兒子入住。後來兒子上門視察單位，竟發現遍地是水。「之後每逢落雨，咁水就滲得好厲害，我要成日去抹。」裝修師傅向周小姐解釋，問題源自外牆滲水，必須搭棚維修才能治本。

一般大廈外牆多屬公家，周小姐遂向業主立法法團及管理公司求助，豈料兩方皆耍手擰頭，原來該幅外牆由一廣告公司持有，其他人無權沾手。事關若維修工程改變了原有設計或構成潛在危險，分鐘反遭廣告公司控告。周萬般焦急：「而家我自己住又唔得，租出去又唔得！」

她向屋宇署投訴，並致電廣告公司負責人，但對方反應冷淡：「佢話係唔一定有責任整，要搵律師查，但係會有排查，如果我嗰度真係漏水漏得咁嚴重，不如自己整住先，但係我邊度整得啱！」

求證
牆壁滲滴水

根據土地註冊處資料，海外大廈兩幅外牆最初由大業主兼誠企業有限公司持有，其後輾轉由電通企業廣告有限公司以十七萬元買下。令周小姐飽受滲水困擾的外牆，正是其中之一。

該大廈外牆目前未掛有廣告，其

裂縫位置，與單位內的滲水部位大致吻合。

本刊委託建科測試儀器有限公司，上門進行微波掃描測試，證實該幅牆壁滲水程度嚴重。「以一般石屎牆嚟講，可以接受嘅讀數係二至三左右，但係依家有成二十幾，幅牆裡面裝滿晒水啦！」負責操作儀器的助理銷售經理朱顯勁說。

驗樓師詹濟南警告，若大廈牆身長期滲水，鋼筋容易生銹發脹，可能會令石屎剝落。屋宇署回覆本刊，謂職員上門視察後，發覺該外牆確有損毀，會發信勸諭業主修葺外牆。

回信
推卸責任

電通企業董事譚華正表示，八月初才收到管理處通知，已派人上門視察，雖證實外牆有滲水，但不能證明是其責任：「可能係個單位嘅業主裝修嗰時整到漏水，我要搵人去查吓先知。」



每逢落雨，周小姐便要清理牆身滲出的積水。(黃錦攝)



紅外線掃描器可快速探測牆身表面的溫差，間接評估濕度。但紅外線並不適用於表面光滑及光亮的建材，如磁磚、膠磚、石面等。

律師何傳經查閱過該物業相關的轉讓契約 (Assignment) 後，指出該兩幅外牆並非公共地方，「買家應該係成幅牆買斷咗，而唔係淨係得個使用權。」根據《建築物管理條例》，就算公契沒有明文規定，業主亦須負責保養及維修其名下的大廈單位或

入稟土地審裁處

周小姐氣道：「我只係油吓油漆啫，點可能整爛幅牆？佢咁講好無賴！」
譚又稱，該公司只是買下外牆的行使權，未必有責任維修外牆，故已將有關文件交予律師研究，但截稿前未有結論。



建科測試儀器有限公司利用微波掃描器，檢測了牆身裂縫附近一米乘一米的範圍，證實牆身內滲水情況嚴重。(黃維攝)

測量滲水三法

香港工程質量檢測中心有限公司經理麥振華表示，要測量牆身的滲水程度，目前最常用的儀器是溫度計及紅外線掃描器。

溫度計可測量牆身表面的導電值，從而量度其溫度，一般收費較廉宜，約兩千元，但必須貼近牆身表面才能有效運作。紅外線掃描器則沒此限制，可遠距離射出紅外線，測量牆身表面的溫差，若牆身滲水，溫度會較低，從而可間接評估滲水情況，但收費較昂貴，要三千元以上。

新近引入香港的微波掃描器，可製造微波電場，穿透三十厘米以內的牆身，令水分子震動，從而探測水分子的分布，得出的數據可用電腦軟件合成為平面或立體的圖表。但建科測試儀器有限公司助理銷售經理朱顯勤表示，微波掃描器尚在推廣階段，在香港並未普及，若正式投入檢測服務，估計收費約一千至二千元。

宣判官

外牆滲水非但滋擾住戶，更可能令石屎剝落危及途人，維修工作可謂刻不容緩，電通企業身為業主，理應即時展開維修工作，現在拖延近月，實在離譜！



外牆未必屬公眾

若大廈公契寫明外牆佔有業權份數，大廈外牆跟大廈單位一樣，可隨意轉售，業權持有人須承擔其維修及保養的責任。假如公契沒有寫明，則依據《建築物管理條例》，外牆屬公用，不佔業權份數，所有業主共同承擔維修及保養責任。

然而，並非所有不佔業權份數的外牆都屬公用，個別發展商會在公契訂明，保留外牆的獨有使用權，但這種權利必須依附在大廈某一單位的業權之上。若發展商售出所有單位，則其外牆獨有使用權會自動消失，外牆變為公用。

外牆有滲水情況。」何傳經說。聘測量師使費一般要數千元，可瀏覽香港測量師學會的網站 (www.hkis.org.hk/hkis/html/index.jsp?language=1)，參閱其建築測量組會員名單。勝訴的話，除了解決維修問題，還可循小額錢債審裁處追討滲水檢測及入稟費用。(李浩榮)

地方。
何傳經教路，周小姐可先出信要求廣告公司於限期內維修外牆，若超出限期，廣告公司仍大耍拖字訣，即可入稟土地審裁處，以備受滲水滋擾為由，要求電通企業維修外牆。
就此入稟土地審裁處，須先填報表格29，可在網頁下載，或親往土地審裁處索取，並撰寫一份入稟理由，案件由排期到審訊的輪候時間，大約為八十天。土地審裁處網頁 (www.judiciary.gov.hk/ct/crt_services/pdht/html/lands.htm) 有相關訴訟程序資料。
自行入稟費用只是數百元，但要搜集證據，「例如翻查公契證明外牆誰屬，仲要搵專業測量師證明