

2012年12月17日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 就公眾近日極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略

#### 目的

本文件旨在告知委員當局處理違例建築工程(一般稱「僭建物」)所採取的執法政策和程序，以及提供有關近日備受關注的貝璐道4號的4號屋及5號屋個案的資料。

#### 背景

##### 僭建物執法政策

2. 政府十分重視樓宇安全問題，當中有關僭建物的處理更是發展局和屋宇署近年工作的重點之一。在僭建物這課題上，政府一直以樓宇安全為先，並會實事求是，按照緩急輕重作分類處理。為此，我們不時檢討並調整僭建物執法政策。

3. 根據《建築物條例》(第123章)(《條例》)，除《條例》第41條所界定的豁免審批工程和小型工程監管制度下可根據簡化規定進行的指定小型工程項目外，所有建築工程在展開前必須事先獲得建築事務監督(監督)的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可採取執法行動。

4. 屋宇署於2001年制定並展開為期十年的僭建物執法政策，處理本港當時最常見，而又對公眾構成迫切危險或有高潛在風險的僭建物(例如位於樓宇外牆的鐵籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物)。該署也會對新建和建造中的僭建物(即正在施工的僭建物)採取執法行動。對於不屬於屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地

註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主採取行動糾正有關情況。

5. 雖然該項為期十年的僭建物執法計劃至2011年3月已如期達成其目的，但社會上有強烈意見認為屋宇署亦應對不屬於指定類別的僭建物採取執法行動，以減低潛在風險及維護法紀。因此，政府於2011年4月1日起實施現行的僭建物執法政策。一如我們之前向事務委員會所匯報，屋宇署已在現行執法政策下把核准樓宇外部的所有僭建物（小型適意設施除外），例如位於樓宇的天台、平台，以及天井和後巷的僭建物，納入「須優先取締」類別。在擴大範圍後，屋宇署實際上會對在樓宇外牆及外部的絕大部分僭建物採取執法行動。屋宇署會積極回應投訴，如在視察後確定發現「須優先取締」的僭建物，屋宇署會向業主發出勸諭信，敦促其盡快糾正有關物業的違規情況。若業主未能在指定期限內展開糾正工程，該署便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署亦會在土地註冊處登記該命令（俗稱「釘契」）。若業主未有遵從法定命令，屋宇署也會提出檢控。

6. 至於未有獲較高優先清拆次序的僭建物（不屬於「須優先取締」類別的僭建物），屋宇署會因應情況向業主發出勸諭信或警告通知，要求業主自行清拆僭建物。如業主未能在指定日期前清拆在警告通知內列明的僭建物，屋宇署便會在土地註冊處登記該警告通知（即「釘契」）。

### 屋宇署處理涉及僭建物的舉報或傳媒報導的視察程序和原則

7. 屋宇署在處理涉及僭建物的舉報或傳媒報導時，都會派員實地視察及翻查記錄，並按照《條例》及現行執法政策採取適當的跟進行動。屋宇署人員在視察期間，主要是核證所舉報或傳媒報導的懷疑違例搭建物是否屬實，而不會隨便在私人樓宇的其他地方視察。

8. 至於在處理個別處所進行改動及加建工程時，屋宇署人員亦會按照一貫程序實地視察，確定有關改動及加建工程是按照批准圖則完成。屋宇署人員亦是按上述程序及原則進行視察，不會隨便在私人樓宇的其他地方視察。

## 處理牽涉高級政府官員及社會知名人士而引起公眾關注的僭建物個案的既定程序

9. 在處理僭建物個案時，屋宇署一直遵從依法辦事、一視同仁的精神，根據《條例》及現行的執法政策，採取適當行動。對每一個涉及僭建物的個案，該署均會不偏不倚地採取適當的執法行動，並不會因為業主的身份而作任何特別安排。簡言之，署方不會因為業主是高級政府官員或社會知名人士，而在執法上特別嚴苛或特別寬鬆。然而，作為既定程序，屋宇署會率先跟進並作實地視察經由公眾舉報或傳媒報導，並且涉及高級政府官員及社會知名人士的個案，以早日釋除公眾疑慮。經實地視察後，屋宇署會按照《條例》及現行的僭建物執法政策，一視同仁、不偏不倚地採取適當的執法行動。

## 刑事調查

10. 屋宇署在執行有關僭建物的工作時，一貫的政策和取態是要求業主盡快糾正違規情況。在一般情況下，屋宇署不會就是否有人違反《條例》進行刑事調查。但如有顯示可能有《條例》下的註冊人士，例如該註冊人士涉嫌參與僭建物的興建，或該註冊人士明知而向屋宇署提交失實文件等除外。

## **位於貝璐道 4 號的 4 號屋及 5 號屋的僭建物的處理**

## 有關物業

11. 根據屋宇署的資料及記錄，貝璐道 4 號的 4 號屋及 5 號屋的佔用許可證（一般稱「入伙紙」）於 1992 年 4 月 30 日發出，訂明 4 號屋為一幢三層高及 5 號屋為一幢兩層高作住宅用途的家庭住宅建築物。兩幢房屋均設有露天停車處作非住宅用途。自該入伙紙發出後，屋宇署曾於 2000 年收到一份進行改動及加建工程的申請書，包括在 4 號屋及 5 號屋近前門位置加建玻璃簷篷，把四個位於 4 號屋與 5 號屋之間的露天車位改建為園景區，以及改動 4 號屋及 5 號屋庭園的外部樓梯。有關申請獲得批准，而工程則於 2001 年完成。根據土地註冊處的記錄，現有業主於 2000 年 6 月購入有關

物業。

### 屋宇署自六月下旬報導有關個案後的跟進及執法行動

12. 就傳媒於2012年6月21日報導有關個案涉及當時的候任行政長官，屋宇署隨即按上述處理涉及高級政府官員或社會知名人士個案的程序，率先安排人員於當日到訪上址進行實地視察和就視察所得作詳細記錄。而因應傳媒於6月22日就4號屋庭園一項懷疑違例的搭建物的報導，屋宇署亦於該日再派員到該物業視察。綜合兩天視察的結果，除了傳媒在6月21日報導，位於5號屋庭園並在屋宇署於當日早上視察前已被拆除的玻璃棚外，屋宇署人員在兩幢樓宇還發現有以下的僭建物：

#### 4號屋：

- (a) 傳媒於2012年6月22日報導，搭建於庭園的花棚。花棚闊約六米，深度約為一米；
- (b) 位於花棚旁邊，面積約兩米乘兩米及高約兩米半的構築物；
- (c) 在屋旁的通路豎設的金屬閘門；

#### 5號屋：

- (d) 位於地下的停車位被圍封及加建頂蓋；及
- (e) 在停車位對下，位於庭園水平的位置被改建為一個面積約六點四米乘三點五米及高約一點七至兩米的樓面空間。

13. 屋宇署遂按照一貫程序，於6月22日向業主發出勸喻信，敦促其盡快糾正上述的違規情況。在現行的執法政策下，位於樓宇外部的僭建物（特別是位於天台、平台、庭院和巷里的僭建物）均屬於「須優先取締」類別。因此在上述列出的僭建物中，除了4號屋旁屬於小型適意設施的金屬閘門外，其餘四項僭建物均屬於「須優先取締」類別。根據屋宇署人員於6月26日的視察，有關4號屋的花棚、花棚旁邊的構築物，以及位於5號屋庭園的玻璃棚和地下停車位的圍封及頂蓋已被清拆。由於有關清拆工程均屬於小型工程監管制度下的小型工程項目，因此業主可以選擇透過該制度的簡化規定進行糾正工程，而無須根據《條例》第14(1)條事先得得到

屋宇署批准有關建築圖則和同意工程的展開。根據小型工程監管制度就相關小型工程項目的規定，業主委任的訂明註冊承建商已於6月29日向署方呈交相關文件，而署方亦已於7月3日完成核對及認收有關資料。

14. 至於在5號屋停車位對下，位於庭園水平的位置的樓面空間，認可人士於8月20日提交補救工程方案，其後經與屋宇署商討工程細節後，再於10月11日提交經修訂的方案，並於10月30日獲屋宇署接納。屋宇署會與認可人士繼續跟進。

#### 4號屋地下低層的部分樓面

15. 因應傳媒於本年6月26日報道4號屋地下低層可能有「僭建工人房」，屋宇署即到現場視察。當時署方沒有發現「僭建工人房」或新的僭建物，但發現原來士多房的一幅牆有部分與原來的批准圖則所顯示的位置不符。由於根據6月26日的視察，未能確定該幅牆是否屬僭建物，亦無發現有明顯危險，按照屋宇署的一貫做法，署方於翌日（即6月27日），發信予認可人士，同時亦將副本送交業主，要求提供該幅牆的構造及其建造目的的資料。這做法與屋宇署處理其他個案的一貫做法一致。繼6月27日發信予業主及認可人士，要求提供該幅牆的構造及其建造目的的資料後，屋宇署其後三次書面催促認可人士提供有關資料。

16. 屋宇署在6月28日回覆傳媒查詢時，如實回應在6月26日的視察時並沒有發現「僭建工人房」或新的僭建物。在回覆中，屋宇署亦指出正繼續與業主委任的認可人士跟進處理，這正是由於署方在6月26日的視察中雖然沒有發現報道所指的「僭建工人房」，但發現一幅牆有部分與原來的批准圖則所顯示的位置不符，因此需要與業主委任的認可人士跟進。根據一貫做法，屋宇署不會公布未完成的調查，因此在6月28日回覆傳媒查詢時，並沒有提及上述尚在調查中的牆的情況。

#### 5號屋儲物櫃

17. 在6月26日視察當日，屋宇署人員發現5號屋地下停車位的圍封及頂蓋已經清拆，使原本放置在停車位的儲物櫃變

成為露天的室外構築物。屋宇署人員量度了儲物櫃的體積後，確定為「須優先取締」的僭建物。署方人員已要求認可人士拆除該儲物櫃，並會繼續跟進。

#### 4號屋電動伸縮簷篷

18. 就傳媒在6月29日查詢4號屋有僭建電動伸縮簷篷，根據屋宇署人員於7月9日的視察，確認該簷篷是僭建物，但因為是屬於小型適意設施，故不屬於「須優先取締」的類別。因此，屋宇署不擬向業主發出法定清拆命令，但已於7月19日向業主發信，勸喻其自行安排拆除有關僭建物或糾正違例情況。

#### 業主發表有關其物業的聲明後的視察

19. 業主於11月23日下午發表有關其物業的聲明後，屋宇署人員於其後第一個工作天(11月26日(星期一))下午聯同業主委任的認可人士到4號及5號屋視察，以跟進及調查有關聲明提及的其中兩項違例建築工程：

- (a) 4號屋地下庭院洗手間；及
- (b) 地下低層的部分樓面。

##### *(a) 4號屋地下庭院洗手間*

根據屋宇署11月26日的視察所得，4號屋的地下的露天庭院加建了頂蓋，空間被改為洗手間。由於這些改動及加建工程事先未獲屋宇署批准及同意而進行，是違例建築工程，根據現行的執法政策，屬於須優先取締的類別。視察當時，該搭建物有部分已被拆除，屋宇署會繼續跟進。

##### *(b) 地下低層的部分樓面*

根據屋宇署11月26日的視察所得，有關士多房的牆的情況與該署於6月26日的視察所得相若。屋宇署人員已即時要求認可人士盡快安排打開該幅牆，以便進行進一步視察。屋宇署於11月29日再到上址視察時，該幅牆已打開了一個通口，根據屋宇署人員視察所得，該幅牆後面

有約30平方米的擴建樓面空間。經視察及評估後，屋宇署確定有關樓面空間屬「須優先取締」的僭建物，署方已於12月3日向業主發出勸喻信，敦促其盡快拆除有關僭建物。業主及認可人士須就有關清拆工程向屋宇署提交補救方案，並在獲得屋宇署的同意後方可展開工程。至於該幅牆本身，由於是建於原樓宇地下低層範圍內，亦不涉及建築物的結構，經評估後，確定是豁免審批工程，無須在建造前獲得屋宇署批准。

### 屋宇署的跟進工作

20. 屋宇署除了會因應視察的結果採取跟進行動外，亦會繼續分析評估視察所得的資料，以及與業主委任的認可人士跟進，以確立應採取的進一步執法行動。

發展局  
屋宇署  
2012 年 12 月