

《2008年建築物(規劃)(修訂)規例》小組委員會資料文件
因應全城清潔策劃小組報告就違例建築工程的建議
更改食物業的發牌程序

背景

小組委員會於2008年6月10日的會議上討論現有食肆的加高地台後，其中要求當局提供全城清潔策劃小組報告改善香港環境衛生措施（下稱《小組報告》）內所載有關食肆違例建築工程（下稱“違建工程”）的背景和建議。此外，委員亦要求提供關於食肆在引入新的發牌程序前的批核準則，以及當局在實施《小組報告》建議後對食肆發牌程序作出的更改。

2. 本文件旨在載列《小組報告》就違建工程作出的建議，以及當局因應《小組報告》的建議而對食肆發牌程序作出的更改，並特別從屋宇署的角度，闡述在現有食肆內的加高地台。

全城清潔策劃小組的措施

3. 為解決食肆的違建工程造成的問題，《小組報告》建議，食物環境衛生署日後如發現申領牌照的店舖附連違建工程，或有違建工程從店舖延伸出來，便應拒絕簽發牌照。就申請臨時牌照方面，申請人須提交由認可人士簽發的證明書，核證有關店舖沒有違建工程。此外，現有持牌食肆如有違建工程，便不容許持牌人轉讓其牌照，直至有關違建工程被拆除為止。這些措施的目的，旨在從根源預防問題，並隨着時間將現有的問題縮減。

4. 由2006年4月18日起，食物環境衛生署規定，食肆牌照的申請人須提交證明書，核證店舖沒有違建工程。為配合新制度的實施，屋宇署已就核證事宜制訂指南，並以抽樣方式審查認可人士向當局提交的證明書。

《建築物條例》的條文

5. 就建築工程而言，根據《建築物條例》第14(1)條，除獲豁免的建築工程外，所有建築工程必須事先獲得建築事務監督批准，才可進行。

6. 《建築物條例》第 41(3)條亦訂明，建築工程如不涉及任何建築物的結構，可無須經建築事務監督批准而在任何建築物內進行，但有關的建築工程絕對不可以在違反《建築物條例》的附屬規例的情況下進行。

7. 加高地台的建造如不涉及任何建築物的結構，則可能歸納為上述條例第 41(3)條條文所指的範疇，無須根據該條例向建築事務監督取得批准。如在建造此等地台時，沒有違反當時有效的《建築物條例》的附屬規例，有關地台便不屬違建工程。

8. 至於地台的建造如涉及原身樓宇的結構及事先並無建築事務監督的批准，又或地台的建造雖不涉及原身樓宇的結構但有關的建造卻導致違反當時有效的《建築物條例》的附屬規例（如沒有根據《建築物（規劃）規例》第 72 條，為殘疾人士提供斜通道），即屬在違反《建築物條例》的條文下進行的建築工程。而根據《建築物條例》，這類地台便屬違建工程。建築事務監督可根據《建築物條例》第 24 條，飭令有關人士將之拆除或糾正。

屋宇署在牌照申請方面的職責

9. 屋宇署在牌照申請方面的職責，已在食物環境衛生署編印的《食肆牌照申請指南》（下稱“《指南》”）有所闡述。

10. 食物環境衛生署會把接獲的食肆牌照申請交予屋宇署，以便該署就有關處所在下列各方面是否適合作食肆用途，提供意見：

- a) 樓宇結構的安全；
- b) 抗火結構；
- c) 走火通道；及
- d) 危及公眾安全的違例建築工程。

11. 就屋宇署署長根據《建築物條例》所獲賦予的權力，《指南》說明，書內所載的內容，無論在任何方面都不會減損其權力。此外，《指南》還提醒申請人留意《殘疾歧視條例》內有關為殘疾人士提供通道及設施的條文。《指南》並指出，未經許可而擅自拆除或更改供殘疾人士使用的現有核准通道及設施，可遭當局根據《建築物條例》採取執法行動。

12. 在 2006 年 4 月 18 日實施《小組報告》所訂措施之前，屋宇署並不會因為食肆沒有提供通往加高地台的斜通道而反對食肆牌照的申請，因為這些設施並不在上文第 10 段所述的範疇內。

13. 至於在持牌食肆內的加高地台，如建造時沒有按照當時有效的《建築物條例》的附屬規例的規定設置斜通道，該等加高地台便屬違建工程，在實施《小組報告》的措施後新訂的發牌制度，該等地台須要拆除。如加高地台的建造是在斜通道的立法規定實施之前，又沒有違反地台在建造時有效的《建築物條例》(包括其附屬法例)的規定，則不屬違建工程，根據新的食肆發牌制度，無須拆除。

屋宇署

2008 年 6 月 11 日