

政府總部
發展局
規劃地政科
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
Murray Building, Garden Road
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-B) 30/30/120
來函檔號 Your Ref. CB1/SS/7/08

電話 Tel.: 2848 6297
傳真 Fax: 2899 2916

[傳真：2185 7845]

中環昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處
小組委員會秘書
余天寶女士

余女士：

**《建築物(小型工程)規例》小組委員會
回應 2009 年 4 月 23 日會議的意見**

謝謝你於 2009 年 4 月 23 日的來信及 4 月 24 日的“跟進行動一覽表”。在 2009 年 4 月 23 日舉行的《建築物(小型工程)規例》(“《規例》”)小組委員會會議，委員會要求當局：

- (a) 提供香港律師會及香港大律師公會以往曾就下列事宜提供的書面意見：根據擬議的「家居小型工程檢核計劃」(“檢核計劃”)就三類違例家居小型構築物(即冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷)進行檢核，對經檢核的該等違例家居小型構築物有何法律方面的影響；
- (b) 與保險業界跟進有關按檢核計劃獲核證為符合安全規定的違例家居小型構築物在保險方面的事宜；及
- (c) 考慮可否設立機制或提供渠道，讓現有的違例小型工程(例如安裝室內樓梯連接兩層的第 I 級別小型工程)在作出為符合類似檢核計劃所訂的安全規定及尺寸標準或需進行的改動、改善及／或加固工程後獲得核證。

我們的回覆如下。

總括的意見

檢核計劃的制訂，是為回應《2003年建築物(修訂)條例草案》法案委員會的關注。委員會關注到在本港的私人樓宇中，有大量現存的違例家居小型構築物，故要求當局研究方案，不對在小型工程監管制度實施前已搭建的違例小型工程構築物採取執法行動。

我們注意到在引進擬議的監管制度前，於一些建築物中有不少小型工程是在沒有獲得建築事務監督(“監督”)事先批准及同意下進行。我們理解這些裝置對有關家居有實際需要，因而建議設立檢核計劃，以理順在上述情況下建造的三類小型構築物，即冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷等。這些都是附建於建築物外牆而並非獨立結構的違例構築物。在此計劃下，我們會容許業主在進行檢查及/或(如有需要)加固後保留這些裝置繼續使用。

檢核計劃獲得《2007年建築物(修訂)條例草案》(“《2007年修訂草案》”)法案委員會的支持及同意。其法律框架已訂明於經《2007年修訂草案》修訂的《建築物條例》(第123章)(“《條例》”)新制訂的第39C條中。根據新制訂的第39C條，除非安全情況有變，否則監督不會對已檢核的家居小型工程構築物採取執法行動。

(i) 對於檢核計劃的關注

在審議《2007年修訂草案》期間，香港律師會和香港大律師公會分別於2008年1月和2月，向法案委員會提交文件(見立法會CB(1)708/07-08(03)及CB(1)800/07-08(01)號文件)，提出一些關於檢核計劃的問題。其中主要與計劃有關的問題包括：

香港大律師公會的問題

- (a) 條例草案未有確定計劃所涵蓋的建築工程的詳情；
- (b) 檢核計劃制定成為法例後，在解決物業買賣雙方糾紛的訴訟中，如有關物業的業權被發現存有“污點”，該計劃會在何種程度上影響法庭評估有關物業因此而招致執法行動的風險，是值得關注的問題；及
- (c) 當局應說明，就超出檢核計劃範圍的建築物或建築工程所採取執法行動的可能性而言，此計劃將會造成的影響；

香港律師會的問題

- (a) 條例草案未有確定計劃所涵蓋的建築工程的詳情；
- (b) 檢核計劃下“不採取執法行動”的規定是否只適用於以違反《條例》第 14(1)條作為執法理據的個案；及
- (c) 會否要求認可人士或監督發出證明書，證明有關違例構築物符合第 39C 條，或該違例構築物的搭建已達致認可人士及監督滿意的程度(因為如有關的違例構築物未獲發證明書，當業主出售該等土地權益時，會構成業權問題)。

當局於 2008 年 2 月透過立法會 CB(1)785/07-08(02)號文件作出回應，其後並於 2008 年 3 月初與兩個組織會面，解釋我們的政策。有關回應的摘錄如下：

- 檢核計劃的規定，以及計劃涵蓋的小型工程規格，將於《條例》之下的規例(即本小組委員會正在審議的《規例》第 62 條及附表 3)內列明。有關計劃的詳情和技術要求，會列載於為註冊小型工程承建商提供的技術指引內，亦會透過為樓宇業主而設的公眾教育及宣傳資料發佈；
- 根據《條例》新制訂的第 39C 條，假如已進行該條文和將制訂的規例(即《規例》第 62 條)所需的程序，監督便不會純粹因為有關的違例構築物是在未獲監督批准及同意的情況下搭建(即違反《條例》第 14(1)條)，而根據《條例》第 24 條發出命令，或根據第 24C 條發出警告通知。獲委任視察和為有關違例構築物進行所需糾正工程的建築專業人士或承建商，必須核證有關的違例構築物屬安全，並符合《條例》中各項條文(第 14(1)條除外)的規定；
- 與已完工的小型工程相若，有關人士須向監督提交證明書。有關證明書和所有相關文件的記錄會由監督保存，以供公眾在屋宇署的樓宇資訊中心查閱。有關文件亦可經網上查看。我們預期，為完成檢查／加固違例構築物和向監督提交所需文件而花費的時間相當短，因此檢核計劃應不會在土地業權和業權轉易方面造成任何問題；
- 監督將保留權力，在這些經檢核的違例構築物的情況有變時，對其採取行動，目的是要確保該構築物的安全，和不會對公眾構成危險；及

- 檢核計劃並不影響未被納入檢核計劃範圍的其他違例構築物，現行的政策將會維持不變，執法行動將不受計劃影響。

香港律師會及香港大律師公會已獲悉政府當局的回應，亦沒有提出進一步意見。

(ii) 已檢核的家居小型工程的保險問題

小型工程監管制度是一個新計劃，我們會展開大規模的宣傳行動，將此制度向不同的持份者，包括保險業界作推廣。在《條例》下並沒有規定業主為建築工程購備保險的法定要求。不過，我們認同購備涵蓋建築工程的保險有利於樓宇業主，屋宇署亦已聯繫保險及建築業界，以促進雙方交換意見及合作，發展有關小型工程的保險產品。舉例來說，屋宇署於 2008 年 8 月為保險業界的核心成員舉辦一個研討會，向他們介紹小型工程監管制度的細節，促進發展配合新監管制度(包括檢核計劃)的新產品。我們會繼續與雙方商討，亦會在宣傳活動中提醒樓宇業主為其建築工程購備保險的好處。

(iii) 檢核計劃的涵蓋範圍

正如上文所述，檢核計劃只適用於未有獲監督事先批准和同意，而又符合指定規格的三類家居小型工程。這些工程於家居常見，並對有關住戶具實際用途。此計劃是樓宇監管制度的一個突破，是我們考慮當時的法案委員會的關注，在《2007 年修訂草案》的法律條文中訂明監督不會對某些在搭建時未有按法定程序獲批准及同意的違例構築物採取執法行動。我們對擴大該計劃的涵蓋範圍至本港樓宇內其他較大型或不屬於適意設施的違例構築物，存有很大保留。

就檢核計劃下涵蓋的三類小型適意設施，均屬於較小規模及在結構上較為簡單的工程。屋宇署會制訂詳細指引和核對清單，供小型工程從業員檢查和核證這些構築物是否安全。其他更為複雜的建築工程(如連接兩個樓層的室內樓梯)在過往搭建時原本應該由註冊的建築專業人士設計圖則，並由註冊的專業人士和承建商監管和進行搭建工程。這些工程規模較大，其安全風險也相對較高，但違例的工程在設計和搭建的質素上都沒有保證。由於缺乏這些違例構築物在搭建時的規劃、監管和運作細節方面的詳細資料，加上其複雜性，我們認為容許這些違例構築物透過小型工程監管制度，即一套自我驗證制度，接受檢核並不可行。再者，我們認為要訂定一套客觀而有系統的程序及準則供業界遵

從，以查驗這些較大規模的違例構築物，並核證其安全，存在實際困難。與檢核計劃下的三類適意設施小型工程不同，這些違例構築物未必能透過簡單的改裝和加固工程而變得安全。而在簡單的檢核計劃下加入更多違例構築物，更可能使公眾混淆。

檢核計劃和我們倡議涵蓋的小型工程的項目，是根據過去數年來與由建築業界主要持份者所組成的工作小組商議而敲定的。目前的計劃能達致在樓宇安全和為市民提供方便之間的平衡，並已於《2007年修訂草案》審議期間經廣泛討論。現時的《規例》基本上是為經詳細考慮後獲同意的方案制定法律效力。

如有任何其他問題，請與下開代行人聯絡。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2009年4月28日

副本呈：

屋宇署署長
律政署

(經辦人：林少棠先生)

(經辦人：劉雪清女士)