

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道  
美利大廈九樓

Development Bureau

9/F, Murray Building  
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 2848 6007

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/4/09

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號  
立法會大樓  
法案委員會秘書  
王兆宜先生

王先生：

**《2010 年建築物（修訂）條例草案》**

多謝你於 2010 年 2 月 26 日的來函。就張學明議員於 2010 年 2 月 26 日致《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）法案委員會主席的信件（信件）中所提出的問題，當局的回應如下。

**草案第 4(1)條 – “違反本條例的條文”的定義（信件第 1 段）**

在“違反本條例的條文”的定義中，“命令”包括建築事務監督（監督）根據《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）第 19(2)、20(2)、22(3)、23(1)、23(2)、23(3)、24(1)、25(2)、26(1)、26A(1)、26A(3)、27A(1)、27A(2B)、27C(1)、27(4)、28(2)(a)、28(3)、28(5)、29(2)(a)、29A(2)、30(3)、31(2)(a)及 32(2)條所發出的命令。在該定義中加入“送達的通知”，旨在使有關定義包括根據擬議第 30B(3)、(4)、(5)及(6)及 30C(3)及(4)條送達的通知。所有這些命令及通知都是強制性的，如無合理辯解而沒有遵從任何這些命令或通知即屬犯罪。

**草案第 4(5)條 – “指明文件”的定義（信件第 2 段）**

在《條例草案》中對《條例》第 2(1)條中文文本中“指明

文件”的定義的擬議修訂，旨在釐清這定義的英文文本及中文文本可能有不一致的地方。經修訂後的定義將清楚反映立法原意。我們不認為有需要進一步為定義的第(a)段作分段。

#### 草案第 4(6)條 – “外牆”的定義（信件第 3 段）

共用牆通常見於舊樓，在樓宇界線分開兩幢建築物。共用牆是一個整體，因此不大可能只移除其中一半而另一半可完好無缺。事實上，這類移除可能是違例建築工程（僭建物），而獲委聘就建築物公用部分及外牆進行訂明檢驗的註冊檢驗人員須找出這些僭建物，並向監督報告。屋宇署會根據其執法政策採取所需行動。

#### 草案第 4(6)條 – “合資格人士”的定義（信件第 4 段）

隨著強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行，屋宇署會展開廣泛公眾教育及宣傳活動，以讓業主及大眾更了解兩項計劃的要點，包括如何選擇合資格的服務提供者進行兩項計劃下的檢驗及修葺工程。屋宇署會在其網頁公布合資格的人員名單，包括註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商。屋宇署亦會聯同香港房屋協會及市區重建局向業主提供諮詢服務。我們會考慮發出清楚易明的指引，方便業主認定合資格的人員進行檢驗及修葺工程。我們不認為有需要進一步標籤建築專業人士及承建商。

#### 草案第 6 條 – 檢驗人員名冊（信件第 5 至 7 段）

目前在《條例》下，須監督批准和同意的建築工程，須由在《條例》下註冊的認可人士及註冊結構工程師負責。現時兩者共約有 1 800 人。為讓樓宇業主有更多選擇和增加市場競爭，樓宇檢驗的服務提供者的範圍，將會由認可人士及註冊結構工程師，擴大至註冊建築師、註冊專業工程師及註冊專業測量師。他們將會在檢驗人員名冊下註冊為註冊檢驗人員。經此擴大範圍後，我們預計註冊檢驗人員的數目可達約 6 500 人，應該足以滿足推行強制驗樓計劃後的市場需求。擴大範圍亦會同時促進業界競爭。

我們將會基於各有關專業人士的學術培訓、獲取其資格所需的核⼼訓練以及經驗，敲定註冊為註冊檢驗人員的相關詳細要求。我們認為註冊檢驗人員須是在與樓宇設計、建造或保養有關的界別註冊的註冊建築師、註冊專業工程師及註冊專業測量師，亦須具備香港樓宇設計、建造或保養的經驗。屋宇署正諮詢業界以制訂詳細要求。與現行認可人士及註冊結構工程師註冊的法律框架一樣，這些詳細要求會在根據《條例》第 38 條（將經《條例草案》第 23 條修訂）制訂的規例中訂明。

屋宇署會在其網頁公布合資格的人員名單，包括註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商。

### 草案第 8(3)條 – 註冊檢驗人員紀律委員會（信件第 8 段）

《條例草案》第 8(3)條是根據《條例》第 5A(2)條草擬。根據這條，註冊檢驗人員紀律委員會（委員會）由建築師、工程師及測量師名單中各不少於一名註冊檢驗人員組成，以確保委員會由三個專業界別的成員組成。實際上，我們會盡可能委任 15 名註冊檢驗人員為委員會成員，包括建築師、工程師及測量師名單中各五名註冊檢驗人員。在就註冊檢驗人員進行紀律程序聆訊的每個紀律委員會中，建築師、工程師及測量師將有均衡參與（根據由《條例草案》第 7(2)條加入的擬議第 5(2AA)條，該紀律委員會由三個專業界別中各最少一名委員會成員組成）。

### 草案第 10 條 – 就認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊檢驗人員進行的紀律處分程序（信件第 9 至 11 段）

根據擬議第 7(1)(bc)至 (be)及 7(1A)(k)及 (l)條，監督可通知紀律委員會以下事項：一名認可人士、註冊結構工程師或註冊檢驗人員沒有履行或遵守根據《條例》施加於註冊檢驗人員或合資格人士的職責或要求，而這可使該人不宜核證任何訂明檢驗或核證或監督任何訂明修葺；使該人如繼續核證任何訂明檢驗或核證或監督任何訂明修葺，則會損及《條例》的妥善執行；或使該人應被暫時禁止核證任何訂明檢驗或核證或監督任何訂明修葺。在考慮是否如此通知紀律委員會時，監督會參考所有相關因素，包括上述行為的程度和後果的嚴重性、上述行

為是否故意作出等，以考慮該認可人士、註冊結構工程師或註冊檢驗人員是否不適合負責訂明檢驗或訂明修葺。

根據將經《條例草案》第 10 條修訂的《條例》第 7(2) 條，紀律委員會經適當研訊後可作出命令，包括永久地或在一段紀律委員會認為合適的期間內，將一人的姓名從檢驗人員名冊中刪除，或禁止該人就建築物窗戶核證任何訂明檢驗或核證或監督任何訂明修葺。屋宇署會在其網頁公布合資格的人員名單，包括註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商。被如此除名或禁止的人將不會在這名單上。紀律委員會的命令亦會刊登於憲報。業主可向屋宇署查證某人是否持有有效註冊。畢竟，任何人如沒有合適資格而進行建築工程（包括永久或暫時被禁止進行這些工程的人）即屬犯罪。屋宇署會核查專業人士及承建商提交的文件，以確保其註冊有效。

#### 草案第 13 條 – 就建築商的紀律處分程序（信件第 12 段）

屋宇署會在其網頁公布合資格的人員名單，包括註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商。根據上一段闡述有關認可人士、註冊結構工程師及註冊檢驗人員的安排一樣，如根據紀律委員會的命令承建商的姓名或名稱被從有關名冊中刪除或該承建商被禁止就建築物窗戶核證任何訂明檢驗或核證或監督任何訂明修葺，則該承建商將不會在名單中出現。紀律委員會的命令亦會刊登於憲報。

#### 草案第 13(6)及 14(1)條 – 就紀律處分命令或監督的決定提出的上訴（信件第 13 及 14 段）

正如我們在另外向助理法律顧問的回覆中所指出，《條例》第 13(4A)條訂明，如紀律委員會根據第 13(4)條作出命令，它須命令將其命令刊登於憲報，而這在刊登日期構成就該命令的公告。事實上，有關人士會在紀律委員會的紀律處分程序聆訊上獲悉紀律委員會的命令，亦會之後獲書面通知紀律委員會的命令和考慮的理據。當局打算沿用現行做法，有關人士可在送達命令的書面通知日期起計 28 日內，就有關命令提出上訴。

《條例》第 3(16)及 8E 條訂明，監督須在發出拒絕申請

的通知時，以書面述明決定不將某人的姓名列入、重新列入或保留於名冊內的理由。當局的原意是，有關人士可根據《條例》第 9A(1)，在監督送達監督的決定的通知起計 28 日內，就有關決定提出上訴。

我們知悉《高等法院規則》(第 4 章，附屬法例 A) 第 55 號命令第 4 條規則已訂明有關提出上訴的時限。為免生疑問，我們會刪除《條例草案》第 13(6)及 14(1)條。

#### 草案第 19 條 (擬議第 30A 條) – 適用範圍 (信件第 15 段)

擬議的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃將不會涵蓋不超過三層高的住用建築物。然而，非住用建築物，例如商業及工業建築物，縱然不超過三層高，均會涵蓋於兩項計劃之內。一幢建築物是否涵蓋於兩項計劃之內要視乎其核准高度及用途。監督在作出決定時，會參考建築物的佔用許可證及其他監督可得的證據 (包括根據《條例》向監督提交或由監督發出的文件，及其他政府部門備存的資料)。

如某住用建築物的核准高度不超過三層，儘管任何僭建物導致建築物超過三層高，該建築物都不會涵蓋於兩項計劃之內。監督會根據其政策在現行《條例》下針對這些僭建物採取所需行動。

就一幢不超過三層高的建築物，如部分為住用而部分為非住用 (即綜合用途樓宇)，則整幢建築物都會涵蓋於兩項計劃之內。一幢建築物被違法更改用途不會影響兩項計劃對該建築物的適用性。監督會根據其執法政策針對違法重大更改用途採取所需行動。

#### 草案第 19 條 (擬議第 30B(1)及(2)條) – 樓齡 (信件第 16 段)

根據擬議第 30B(2)條，建築物的樓齡由監督根據就該建築物發出的佔用許可證的日期斷定。如沒有發出佔用許可證，則根據監督可得的證據斷定。在後者情況，監督會參考其可得的相關資料，例如根據《條例》向監督提交或由監督發出的文件、有關民政事務專員發出佔用新建築物的許可、土地註冊處

紀錄、屋宇署備存戰前樓宇的資料、航空圖片紀錄以及其他政府部門備存的任何其他證據。

#### 草案第 19 條 – 天台的檢驗（信件第 17 段）

當局建議強制驗樓計劃將涵蓋建築物的公用部分、外牆及伸出物。我們以此制訂計劃的涵蓋範圍，是基於安全評估，認為上述建築物構件，由於直接面向行人或是樓宇使用者經常使用的地方，因而對公眾安全構成較高風險。不屬公用部分的天台將不會涵蓋於計劃內，而屋宇署會根據現行《條例》的條文處理。

#### 草案第 19 條 – 通知的送達（信件第 18 及 22 段）

業主有責任統籌其樓宇的建築工程及承擔相關費用，這是一項既定的原則。因此，跟《條例》下的其他命令一樣，擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)條下的通知會向有關業主送達。如根據擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)條送達的通知未被遵從（例如不能尋獲業主），監督基於公眾安全考慮，可進行或安排進行通知所要求的檢驗或修葺工程，然後向有關業主追討費用及附加費。

#### 草案第 19 條（擬議第 30B(6)條）– 對招牌的管制（信件第 19 及 20 段）

招牌是《條例》下建築物監管制度內的建築工程。根據現行《條例》，招牌須在事前取得監督批准及同意後豎立。將來，招牌可根據小型工程監管制度下的簡化規定（將在 2010 年內實施）豎立。《條例》並無追溯批准的機制，而沒有根據上述規定豎立的招牌都是僭建物。

根據擬議第 30B(6)條送達的通知只會要求對核准的招牌進行訂明檢驗及訂明修葺。如通知未被遵從，監督基於公眾安全考慮，可進行或安排進行通知所要求的檢驗或修葺工程，然後向有關業主追討費用及附加費。監督亦可根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）第 105 條，按其對棄置招牌的執法政策採取所需行動。

跟處理僭建物一樣，當局不會針對違例招牌根據擬議第 30B(6)條送達通知。在擬議第 30D(5)(b)條下，獲委聘就建築物的公用部分及外牆進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須找出公用部分及外牆上的僭建物（包括違例招牌），評估這些僭建物的安全狀況，及就此在檢驗報告中向監督報告。在緊急情況，註冊檢驗人員須即時向監督報告。在收到違例招牌的報告後，監督會根據其處理僭建物及棄置招牌的執法政策採取所需行動。

### 草案第 19 條 – 訂明檢驗及訂明修葺的標準（信件第 21 及 23 段）

經修訂的《條例》，以及根據經《條例草案》修訂後的《條例》第 38 條制訂的規例，將訂明強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的標準及規定。就詳細技術標準及規定，屋宇署會按其一貫做法，向業界發出作業備考及作業守則。隨著強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行，屋宇署會展開廣泛公眾教育及宣傳活動，以讓業主及大眾更了解兩項計劃的要點，包括兩項計劃要求的標準。屋宇署亦會致力確保服務提供者了解法定要求。

在完成根據擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)送達的通知所需的訂明檢驗及訂明修葺後，就該訂明檢驗及訂明修葺而獲委聘的註冊檢驗人員或合資格人士須向屋宇署提交相關文件。屋宇署會檢查和審核有關文件。跟屋宇署現行做法一樣，如屋宇署認為通知未被全面遵從，屋宇署會聯絡獲送達通知的人，解釋有關法定要求，並會提供所需意見和指示以協助該人遵從通知。

我們預期，只有在有關業主不願意或不能遵從根據擬議第 30B(3)、(4)、(5)或(6)或 30C(3)或(4)條送達的通知時，監督才會基於公眾安全因素而考慮進行或安排進行通知所要求的檢驗或修葺工程，然後向有關業主追討費用及附加費。

### 草案第 19 條（擬議第 30D(3)(a)條）– 豁免註冊檢驗人員須親自檢驗的規定（信件第 24 段）

一般而言，註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗。然而，我們同意在有些情況下註冊檢驗人員未必能親自進行訂明檢驗，而規例會就這些情況訂明例外情況。例如，如須就某些檢驗項目進行詳細勘測以查明破損的程度或成因，註冊檢驗人員未必具備相關的專門資格及經驗，因此會容許註冊檢驗人員委聘專門人員進行這些詳細勘測。

草案第 19 條（擬議第 30D(5)及(6)條）- 註冊檢驗人員須報告任何緊急情況的職責（信件第 25 段）

緊急情況的概念廣為業界了解。相似提述見於《條例》第 19 條，該條訂明在緊急情況下，建築工程或街道工程可無須得到監督事前同意而展開。一般來說，緊急情況是指對生命或財產構成明顯或即時危險的情況，包括結構完整和安全的問題。

草案第 19 條（擬議第 30D(7)條）- 註冊檢驗人員不得兼任承建商（信件第 26 段）

就擬議第 30D(7)條，我們的意向是獲委聘進行訂明檢驗或監督訂明修葺的註冊檢驗人員不得是獲委聘進行訂明修葺的註冊承建商的獲授權簽署人或代該註冊承建商行事的人。

草案第 19 條（擬議第 30E(3)條）- 非自然人的合資格人士須親自檢驗的規定（信件第 27 段）

擬議第 30E(3)條訂明，如合資格人士並非自然人，於規例訂明該合資格人士的代表須親自進行訂明檢驗。根據經《條例草案》第 23(3)條修訂的《條例》第 38 條而將制訂的規例，將為施行這擬議條文而訂明合資格人士的代表。

草案第 21(2)條（擬議第 35(2)條）- 送達證明書（信件第 28 段）

擬議第 35(2)段訂明“一份看來是由某人簽署，證明自己已根據第(1)款作出送達的證明書，即為證明書所述的關於該項送達的事實的證據”。《罪行條例》（第 200 章）第 36 條其中



訂明“任何人明知而故意在非經宣誓的情況下，在下列項目中作出在要項上屬虛假的陳述— ... (b) 當其時有效的成文法則授權或規定他作出、核簽或核證的...證明書...即屬犯罪...”。因此，如某人明知而故意在擬議第 35(2)條提述的證明書作出虛假陳述，該人在《罪行條例》第 36 條下即屬犯罪。

草案第 25(4)條 – 阻礙法團（信件第 29 段）

《條例》第 40(4B)條訂明，任何人無合理辯解而違反《條例》第 39B(1)即屬犯罪。透過《條例草案》第 25(4)條修訂《條例》第 39B(1)條，如法團已通知某人，法團獲根據擬議第 30B(3)、(5)或(6)或 30C(3)條就建築物任何公用部分送達通知，而該人拒絕分擔為遵從該通知所需的檢驗或修葺工程的費用，即屬犯罪。

分擔就建築物公用部分進行的檢驗及修葺工程的費用，是建築物擁有人之間在公契下的私人合約事宜。如某擁有人沒有根據公契分擔費用，擁有人／業團可針對該擁有人採取適當行動。

發展局局長

（連庭欣



代行)

二零一零年三月二十九日

副本送： 屋宇署副署長  
律政司法律草擬專員  
律政司民事法律科高級政師律師