

《2011年建築物法例（修訂）條例草案》法案委員會

政府當局就 2012 年 4 月 16 日會議的跟進事項的回應

本文件闡述政府當局就法案委員會於 2012 年 4 月 16 日會議上（上次會議）所提出的跟進事項的回應。

手令建議

2. 於上次會議上，議員問及屋宇署跟進與樓宇安全有關的投訴的程序，並認為屋宇署在調查投訴時應盡量避免為業主或佔用人帶來滋擾。在接獲有關懷疑違例建築工程（僭建物）或樓宇安全問題的報告或投訴後，屋宇署一般的做法是由署方人員研究資料提供者/投訴人所提供的資料；如有需要時與資料提供者/投訴人作出澄清；參考部門的文件紀錄以進行案頭研究；並決定是否有需要進行實地視察。屋宇署一般不會就欠缺細節的不具體或涵蓋眾多建築物的報告進行實地視察。由個案負責人員就報告/投訴而提出無須進行視察的建議，須由部門內一名高級專業人員認可。若報告涉及挑戰或要求重新審議一個早前由高級專業人員下的決定，則須由部門內一名首長級人員認可。

3. 如確定有需要進行視察，視乎報告的內容，一般從建築物的外圍及公用部分進行視察，通常已可達致調查的目的，而屋宇署人員不會嘗試進入私人處所。如有需要進入私人處所內部，以調查例如與分間單位相關的僭建物、樓宇內可能影響第三者的僭建物或違例改變用途等情況，屋宇署人員會致力尋求單位業主、佔用人或大廈管理公司的合作，以便安排進入有關處所。如到訪不果，屋宇署人員會在有關處所留下聯絡便條，要求業主/佔用人與屋宇署聯絡以安排入內，並會嘗試安排在其他不同日期和時間再進行視察，以盡量配合業主/佔用人。屋宇署亦可能會發信給業主，請求合作以安排進入處所。如有需要引用現行《建築物條例》第 22 條的權力，破門進入有關處所，或根據條例草案第 3 條的建議向法庭申請手令，均須事先獲首長級人員認可。

4. 我們理解議員對私人產權及須要減低對業主或佔用人帶來滋擾的關注。除了上述程序外，作為手令建議下的一項保障措施，建築事務監督只可在有合理理由懷疑新的第 22(1B)(a) 條所列明的情況已出現，方可向法庭申請手令以進入處所，並同時須要滿足該條新條文下的其他要求。

就失責工程徵收附加費

5. 根據條例草案，我們建議在向不遵從屋宇署命令或通知的業主追討由該署支付的費用時，可徵收不多於 20% 的附加費。建築事務監督將有酌情權，因應個別個案的情況，決定附加費的金額，以 20% 為上限。於上次會議上，議員要求當局就如何行使酌情權提供資料。

6. 決定附加費金額的酌情權，將由屋宇署首長級人員根據建築事務監督轉授的權力行使。屋宇署人員將根據以下原則徵收附加費，而該些原則將會清楚列明在署方的內部指引內—

- (a) 就在沒有根據《建築物條例》發出命令或通知的情況下而進行的緊急工程，將不會施加附加費；
- (b) 就未獲遵從的法定命令或通知，屋宇署會代業主委聘外判顧問及/或政府承建商進行所需工程。如業主在所需工程展開前選擇自行安排進行工程，及其後遵從有關命令或通知，將不會施加附加費；
- (c) 業主如證實因遇到實際困難而未能遵從有關命令或通知，例如年老、體弱、精神病、被租客拒絕進入、有不合作人士阻礙通往樓宇公用部分、及未能成功安排進行樓宇公用部分的工程等，將會施加 10% 的附加費；以及
- (d) 任何其他情況，將會施加 20% 的附加費。

對拒絕分擔業主立案法團為遵從法定命令或通知而進行工程的費用的人士作出刑事懲處

7. 在條例草案下，任何人如無合理辯解，拒絕分擔其大廈業主立案法團（法團）為遵從根據《建築物條例》發出的命令或通知所須進行有關公用地方的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用，即屬違法。違犯者一經定罪，可被處第 4 級罰款（即最高罰款 25,000 元）。在上次會議上，議員要求政府當局闡述不繳付罰款的業主將有何後果，以及該筆欠款可否被押記在土地註冊處的物業權益上作為業權負擔。

8. 由於上述罪行以簡易形式作裁決，就不繳付罰款的跟進行動可見於《裁判官條例》（第 227 章）第 51 條。如經定罪的違犯者不繳付被判決的罰款，裁判官可發出財物扣押令以徵取該筆罰款。但如裁判官覺得發出財物扣押令會對被告人及其家庭有嚴重損害，或裁判官根據被告人的供認或其他方面的證據，覺得被告人並無財物或實產可供扣押，或裁判官認為不適宜發出財物扣押令，則裁判官可將被告人押交監獄，以代替發出財物扣押令。就不超過 \$25,000 的罰款而言，最高監禁刑期為三個月。

9. 《建築物條例》或其他現行的刑事制裁條文並沒有條文規定，可就不繳納的罰款押記在違犯者於土地註冊處的物業權益上作為業權負擔。此外，根據《土地註冊條例》（第 128 章）第 2 條，只有影響土地的文書方可予以註冊。根據該條例第 2(1) 條，所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，如會影響在香港的任何一幅地、物業單位或處所，方可根據《土地註冊條例》進行註冊。根據第 2(2) 條，“判決”包括原訟法庭、區域法院和土地審裁處的判決及命令。任何人經定罪而被判處罰款，該罰款須視為違犯者的個人法律責任。因此，違犯者不繳付罰款不能視為影響土地的文書從而根據《土地註冊條例》進行註冊。

發展局

屋宇署

2012 年 4 月