

《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24日及2012年5月4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24日及2012年5月4日會議上所提出的跟進事項的回應。

手令建議

2. 正如我們一直強調，手令建議的主要目的，是使屋宇署能更有效及迅速地回應投訴，並採取執法行動。建議旨在解決目前屋宇署面對的問題，即該署為顧及公眾一般對署方行動可能造成的滋擾及對私人產權的干預的關注，實際上難以行使現行《建築物條例》第22條下的權力，為列明的目的進入個別處所，並在有需要時於警務人員在場的情況下，破門進入處所。屋宇署只會於有明顯跡象顯示有迫切危險或嚴重危害的極端情況下，才會運用其強行進入處所的權力。在2006年至2011年期間，屋宇署只進行了五次破門行動。

3. 另一方面，儘管屋宇署已調配大量資源，盡量在不同日子及一天內的不同時間到訪有關處所，但該署的工作仍經常因不合作的業主或住戶拒絕屋宇署人員進入處所而受到阻撓。就屋宇署2012年針對分間房間建築工程違規情況的大型行動所見，直至2012年3月，該署在所處理的個案中的約70%遇到進入困難。這明顯地會影響我們的執法成效。其他部門的運作經驗顯示，若由法庭發出手令，業主及佔用人會較為合作，讓有關人員進入處所檢查及／或進行工程。我們因此在條例草案下建議，讓屋宇署可根據《建築物條例》向裁判法院申請手令。因應對私人產權的關注，我們已在條例草案加入多項保障措施，清楚訂明可向法庭申請手令的情況。

4. 就議員對手令建議不同方面的關注和問題，我們的回應如下。

進入處所的目的

5. 於 2012 年 5 月 4 日的會議上，部分議員問及除了檢查外，建築事務監督或獲授權人員根據由法庭發出的手令進入處所的目的，應否包括現行《建築物條例》第 22(1)(d)條列明的目的，即進行或安排進行建築事務監督或獲授權人員根據《建築物條例》獲授權進行任何工程。授權建築事務監督進行工程的條文包括現行的第 24、24A、24AA、24B、26、26A、27A、27B、27C、28、29、29A 及 31 條，以及強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下新的第 30 B 和 30 C 條，全部均涉及失責工程及緊急工程。

6. 在條例草案下，建築事務監督或獲授權人員根據手令進入處所的目的將維持現時第 22(1)條列明的四個目的¹。這些列明目的將同樣適用於所有進入處所的情況，即獲業主或佔用人准許進入；根據手令獲准進入；以及涉及緊急情況，在警方在場下強行進入。由於條例草案下的手令建議，旨在理順屋宇署為現時已列明在《建築物條例》的目的進入處所的方法，我們認為有需要授權屋宇署根據手令進入處所時可進行工程，以讓該署代業主進行失責工程。屋宇署亦須要該項權力處理某些情況，即進入處所後發現有緊急情況，以致要進行緊急工程。事實上，在我們首次向《2010 年建築物（修訂）條例草案》的法案委員會提交手令建議時，我們亦有向法案委員會解釋，屋宇

¹ 列於現時第 22(1)條的目的為—

- (a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險；
- (b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程、排水系統、污水工程或污水系統 [註：“污水工程”及“污水系統”為根據條例草案第3(2)條加入現時第22(1)(b)條的項目]；
- (c) 確定《建築物條例》的條文或根據條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；
- (d) 進行或安排進行建築事務監督根據《建築物條例》獲授權進行的任何工程。

署根據手令進入處所的目的，應同時包括檢查及進行工程（如進行在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下的失責工程）。

申請手令的理由

7. 於 2012 年 5 月 4 日的會議上，部分議員就屋宇署可向法庭申請手令以進入私人處所的理由，表示關注。具體而言，部分議員認為，新的第 22(1B)(a)(i)及(ii)條中兩項建議理由所涵蓋的範圍可能過闊。新的第 22(1B)(a)(i)及(ii)條分別訂明，有合理理由懷疑“有建築工程已經或正在於違反本條例任何條文的情況下，於任何處所或土地進行”，以及“該處所或土地的使用已違反本條例任何條文”。議員可留意，新的第 22(1B)(a)(i)及(ii)中“違反本條例任何條文”一詞，應根據現行《建築物條例》第 2(1)條中“違反本條例的條文”的定義²去理解，而“違反本條例的條文”—

- (a) “包括不遵從建築事務監督根據本條例作出的命令、送達的通知或施加的條件”；
- (b) “就建築工程(根據簡化規定展開的小型工程除外)而言，包括嚴重偏離建築事務監督根據本條例批准的圖則，或與之嚴重相歧”；
- (c) “就根據簡化規定展開的小型工程而言，包括嚴重偏離根據簡化規定須呈交予建築事務監督的圖則，或與之嚴重相歧”；及
- (d) “就根據簡化規定展開的小型工程而言，包括沒有向建築事務監督呈交根據簡化規定須呈交的證明書”

² 《建築物條例》第 2(1)條中被定義“違反本條例的條文”一詞，以其變體出現於《建築物條例》中，包括“違反本條例任何條文”及“違反本條例條文”等。《釋義及通則條例》第 5 條訂明：“在任何條例中凡對字或詞句下有定義，該定義的適用範圍即擴及該字或詞句的文法變體及同語族詞句”。因此，這些變體表述，包括擬議第 22(1B)(a)(i)及(ii)條中的新表述，應根據第 2(1)條中的定義去理解。

8. 換言之，如屋宇署提出有合理理由懷疑列於新的第 22(1B)(a)(i)及/或(ii)條的情況已出現，以支持其手令的申請，裁判官在決定應否發出手令前，必須考慮第 2(1)條“違反本條例的條文”的定義。

9. 我們備悉部分議員的意見，認為申請手令的理由應局限於與樓宇安全有關的理由。我們在先前向法案委員會發出的回應（文件 CB(2)/1033/11-12(01)號）中，已詳細解釋為何把有關理由應局限於與樓宇安全有關的情況並不適當。簡單來說，在屋宇署進行執法行動時，危害或安全風險的跡象並非經常可以從處所的外面明顯見到。在這些情況下，屋宇署人員不可能於申請手令的時候，在未於處所內進行檢查之前，便可確定懷疑違規的情況存有安全問題。

10. 此外，手令建議應能顧及沒有引起樓宇安全問題，但仍然涉及違反《建築物條例》訂明標準的個案，以達到維護法紀及維持樓宇監管制度完整性的目的。若將申請手令的理由局限於與樓宇安全有關的情況，儘管某些個案引起社會高度關注，屋宇署亦不能夠申請手令（如結構堅固的違例建築）。這或會導致執法漏洞，甚至不慎地鼓吹這些類型的違規情況出現，因業主／佔用人知悉屋宇署儘管有合理理由懷疑有違規情況出現，仍會因沒有方法可進入處所而不能夠採取執法行動。

11. 新的第 22(1B)(a)(v)條訂明，根據《建築物條例》送達的通知或命令未獲遵從，可構成申請手令的理由。應議員的要求，我們於附錄 A夾附建築事務監督可根據現行《建築物條例》的條文送達的通知和命令。新的第 22(1B)(a)(v)條規定，通知或命令須“根據《建築物條例》送達”。《建築物條例》第 35 條訂明了根據該條例須予送達的任何通知、命令或證明書的送達方法³。上述通知和命令的名單受《建築物條例》相關條文所限，而

³《建築物條例》第 35 條訂明，根據條例須予送達的任何通知、命令或證明書，可用下列方法送達—(a)面交；或(b)以掛號郵遞方式寄往須獲送達有關文件的人最後為人所知的營業或居住地點；或(c)留交通知或命令所關乎的處所或土地的一名成年佔用人，或張貼於該處所或土地的顯眼部分；但在憲報刊登任何該等通知或命令以及收件人的可知詳情，作為附加或取代上述任何方法，亦須當作妥善送達。

不能以行政手段延展。

在最少兩個不同日子到達處所的規定

12. 根據條例草案，我們建議如建築事務監督或獲授權人員被拒進入處所，或已經在最少兩個不同的日子到達處所，但仍不能進入處所，並同時滿足其他要求的情況下，裁判官可發出手令。於 2012 年 4 月 24 日的會議上，部分議員認為在兩個不同日子到達處所的規定或不足夠。有些議員亦請政府當局考慮，應否於新的第 22 條列明該兩次到訪相隔的最短期限。

13. 一般來說，就投訴或大規模行動而進行的初步視察，均會由屋宇署委聘的顧問公司進行。如顧問公司人員未能進入，則會在有關處所留下聯絡便條。根據一般顧問合約條文的規定，屋宇署聘請的顧問公司須於最少三個不同日子及不同時間進入處所視察。如果仍未能成功進入處所，顧問公司會將個案轉交屋宇署人員跟進。

14. 根據建議的第 22(1B)(b)(ii)條，建築事務監督或獲授權人員須在兩個不同的日子到訪處所。而根據屋宇署的現行做法，該兩次造訪會在不同的時間進行。顯示屋宇署擬議的執行程序流程圖夾附於**附錄 B**，以供參考。換言之，實際上，在向法庭提出任何手令申請前，屋宇署人員和顧問公司將進行合共至少五次到訪。這多次到訪將提供充分機會予業主或佔用人，就屋宇署進入其處所的要求作出回應。我們亦不建議在法例訂明該兩次屋宇署人員的造訪相距的最短時間，以保留彈性去處理須要迅速跟進行動的個案，如一些涉及嚴重違規或引起社會高度關注的個案。

15. 我們感謝一些議員建議屋宇署應確保會適當地監管其外判顧問，以防止他們為企圖賺取更多的顧問費用而進行超過實際所需的視察，因而對業主或佔用人造成不必要的滋擾。根據屋宇署的顧問合約，顧問可收取的費用並非取決於實地視察某一處所的次數，因此實際上並沒有誘因促使顧問到任何處所進

行過多的到訪。若成功造訪或三次到訪有關處所不果後，個案便會交回屋宇署人員跟進。

在申請手令之前及之後與業主或佔用人聯絡

16. 新的第 22(1B)(c)條規定，在屋宇署可向法庭提出申請前，擬申請手令的通知須已送達業主或佔用人（通知書）。應議員的要求，通知書的草稿夾附於附錄 C，以供參考。通知書將會列出屋宇署負責人員的聯絡方法，以讓業主或佔用人查詢進入處所的要求和擬提出的手令申請，包括屋宇署擬於何時作出申請。另有議員建議在手令獲發出後，業主或佔用人應獲告知屋宇署將進入處所的日期。應注意的是，正如載列於附錄 B擬議的執行政程序所顯示，在法庭發出手令後，屋宇署會透過可用的方法嘗試聯絡業主或佔用人，通知他們手令已獲發出並安排進入其處所。上述執行政程序將會清楚載列於屋宇署的內部員工指引。

“獲授權人員”的職級

17. 根據我們於條例草案的建議，裁判官可發出手令，授權建築事務監督或獲授權人員為訂明目的進入處所。根據新的第 22(4)條，“獲授權人員”指獲建築事務監督就任何該些目的，以書面授權的公職人員。就議員於上次會議提出有關“獲授權人員”的職級的問題，正如我們在較早前向法案委員會發出的回應（文件 CB(2)/1251/11-12(01)號）中所解釋，實際上，“獲授權人員”是指屋宇署的人員，包括屋宇測量師或結構工程師職級或以上的專業職系人員，以及測量主任（屋宇）或技術主任（結構）職級或以上、屋宇安全主任職級、屋宇安全助理職級及見習屋宇測量師職級的技術職系人員。這些人員目前亦參與不同類別的執法行動，包括該些須要進入私人處所的行動。上述員工職級將會載列於屋宇署的內部員工指引。因應議員的提議，我們同意在恢復二讀辯論的發言中，陳述將會獲建築事務監督授權，根據手令進入處所的屋宇署人員的職系及職級。

手令的內容

18. 有議員問及由裁判官發出的手令的內容。應該注意的是，新的第 22(1C)條規定，手令須指明尋求進入的處所或土地；進入該處所或土地的目的；獲授權進入該處所或土地的人的姓名和以何身分進入；以及手令的發出日期。

業主或佔用人追討因屋宇署進入處所而蒙受損失或損害的賠償

19. 於上次 2012 年 5 月 4 日的會議上，有些議員問及，如業主或佔用人因建築事務監督或獲授權人員，以手令進入其處所而蒙受損失或損害，該業主或佔用人可否，及若可，如何追討賠償。根據新的第 22(1F)條，建築事務監督或獲授權人員如進入任何無人佔用的處所或土地，在離開之時，須在有效防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如其進入該處所或土地時所察覺的狀況一樣。如業主或佔用人因公職人員的疏忽而蒙受損失或損害，他可向該公職人員提出民事訴訟。而該公職人員是否可引用《建築物條例》第 37(2)條⁴的條文作為其疏忽行為的抗辯，則取決於個別個案的事實和情況。一般來說，必須滿足“真誠”的客觀標準。

手令的屆滿日期

20. 擬議的第 22(1G)條訂明，根據第 22(1B)條發出的手令持續有效，直至需要進入有關處所的目的已達成為止。在 2012 年 4 月 24 日的會議上，部分議員問及根據新條文發出的手令，應否於一個指明的時段後屆滿。正如上文第 6 段所解釋，建築事務監督或獲授權人員進入處所的訂明目的載列於現行的第

⁴ 根據《建築物條例》第 37(2)條，建築事務監督或按其指示行事的公職人員所進行的任何事宜或事情，如屬為執行條例條文而真誠地進行的，則不會令建築事務監督或該公職人員個人承受任何訴訟、法律責任、申索或要求。“真誠”的客觀標準須獲滿足。

22(1)條。屋宇署需要進入處所的理由、視察的範圍以及所需進行的工程，均會因應個別個案的情況而有所不同。就某些個案，屋宇署人員可以在首次視察中，迅速地達成需要進入處所的目的。但在其他個案，屋宇署可能需要在首次視察後再作跟進視察，及/或需進行工程。由於屋宇署無法可以在申請手令時預計需要進入處所的次數或手令所需的時間，我們認為訂明手令持續有效，直至需要進入有關處所的目的已達成為止，做法合適。

就失責工程徵收附加費

21. 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。我們在上次提交法案委員會的回應（文件 CB(2)/1802/11-12(01)）中，闡述釐定附加費金額的原則。其中，我們建議業主如證實因遇到實際困難而未能遵從命令或通知，例如年老、體弱、傷殘、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。

22. 在 2012 年 4 月 24 日的會議上，部分議員建議擴大可獲豁免附加費的人士的範圍。就業主遇到實際困難的個案而言，將附加費從 20%削減到 10%的建議，是一個平衡各方面因素的決定，當中考慮到有必要向業主提供誘因促使他們自行進行工程，亦同時顧及業主在安排所需工程時所遇到的實際困難。然而，我們理解議員的意見，如年老或體弱的業主在自行安排所需工程時遇到實際困難，應獲特別考慮。因應議員的關注，我們同意業主如年老、體弱、傷殘或有精神病，並遇到實際困難，其附加費會完全獲得豁免。至於其他人士因被租客拒絕進入、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而遇到實際困難，將會施加 10%的附加費。

發展局

屋宇署

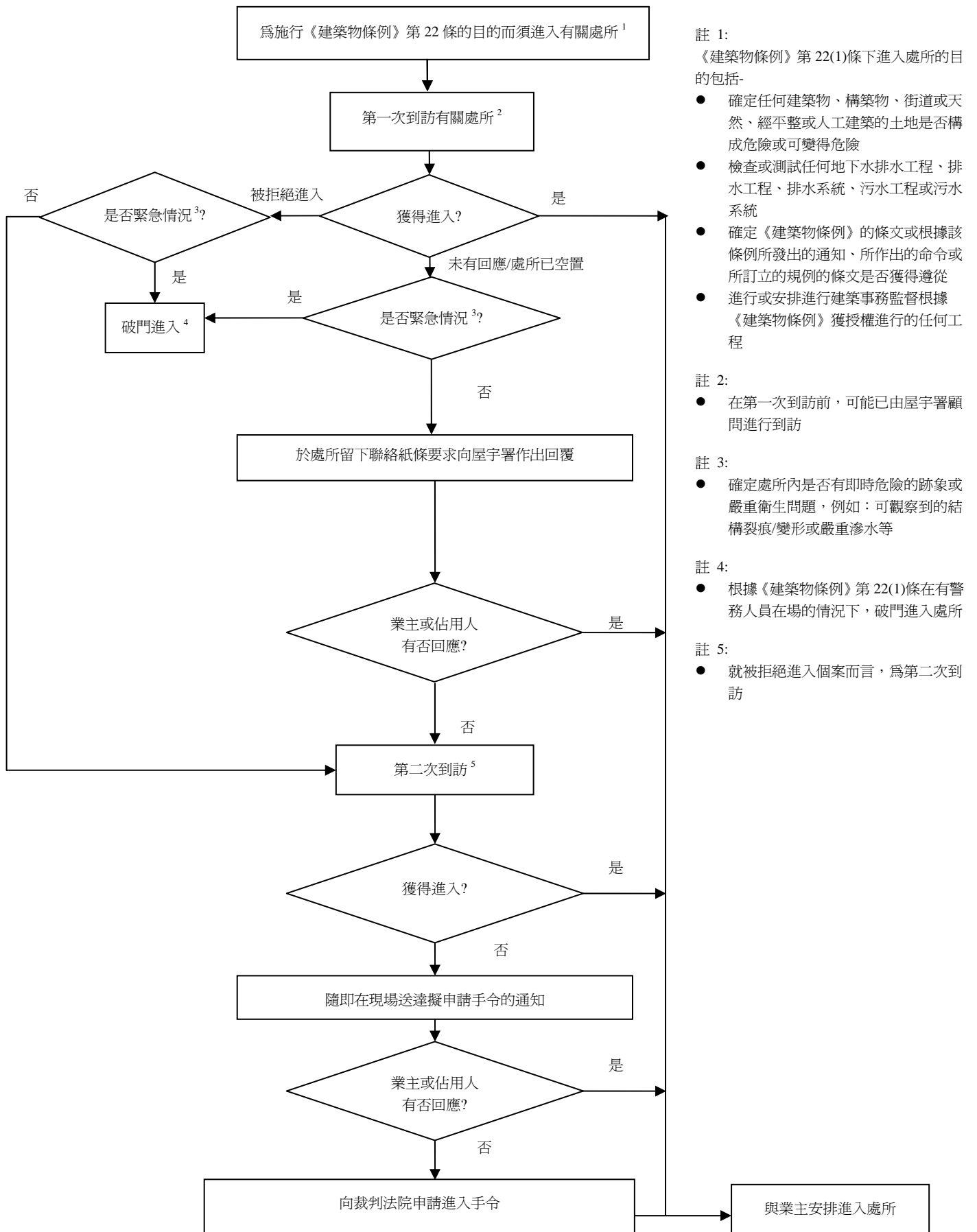
2012 年 5 月

建築事務監督可根據《建築物條例》送達的命令和通知

| 條文 | 命令或通知的性質 |
|------|---------------------------|
| 19 | 緊急工程停工命令 |
| 20 | 就恢復工程施加條件的命令 |
| 23 | 建築工程或街道工程停工命令 |
| 24 | 拆卸違例建築工程的命令 |
| 24A | 停止或補救危險工程的命令 |
| 24AA | 拆卸、移去或改動根據簡化規定展開的小型工程的命令 |
| 24B | 優先拆卸的命令 |
| 24C | 拆卸或改動建築工程的通知 |
| 25 | 禁止或中止建築物用途的更改的命令 |
| 26 | 修葺危險建築物的命令 |
| 26A | 勘測及修葺欠妥的建築物的命令 |
| 27 | 封閉令 |
| 27A | 修葺危險山坡的命令 |
| 27B | 停止從水井抽取地下水的命令 |
| 27C | 勘測及修葺在斜坡等敷設的水管、排水渠或污水渠的命令 |
| 28 | 修葺排水工程的命令 |
| 28A | 附表所列地區地下水排水工程的命令 |
| 29 | 修葺私家街道或通路的命令 |
| 29A | 修葺緊急車輛通道的命令 |
| 30 | 就平整街道的出入口在給予同意時施加條件的命令 |
| 30B | 建築物的訂明檢驗及訂明修葺通知 (仍未生效) |
| 30C | 建築物窗戶的訂明檢驗及訂明修葺通知 (仍未生效) |
| 31 | 改動或移去街道上或上方的伸出物的命令 |
| 32 | 街道命名或建築物編號的命令 |

附錄 B

《建築物條例》第 22 條下擬議手令的流程圖



註 1:
《建築物條例》第 22(1)條下進入處所的目的包括-

- 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險
- 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程、排水系統、污水工程或污水系統
- 確定《建築物條例》的條文或根據該條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從
- 進行或安排進行建築事務監督根據《建築物條例》獲授權進行的任何工程

註 2:
● 在第一次到訪前，可能已由屋宇署顧問進行到訪

註 3:
● 確定處所內是否有即時危險的跡象或嚴重衛生問題，例如：可觀察到的結構裂痕/變形或嚴重滲水等

註 4:
● 根據《建築物條例》第 22(1)條在有警務人員在場的情況下，破門進入處所

註 5:
● 就被拒絕進入個案而言，為第二次到訪

擬申請手令的通知書

(處所地址)

業主／佔用人

△△△先生／女士

△先生／女士：

本署曾於 _____ 年 _____ 月 _____ 日發信通知你（副本隨附），表示本署人員/*與政府聘用的顧問公司人員擬到你的處所視察，以履行根據《建築物條例》（第 123 章）第 22(1)條賦予的職能；但由於_____（述明理由）_____，本署人員/*與政府聘用的顧問公司人員至今仍未能進入你的處所。

本署人員將會根據上述條例第 22(1B)條的規定，向法院申請手令進入你的處所。

如有查詢，包括本署將會向法院申請手令的日期，請於辦公時間內與屋宇署 _____*先生／女士（電話：xxxx xxxx）聯絡。

屋宇署署長

(_____ 代行)

_____年 _____月 _____日

*請刪去不適用者