

立法會

Legislative Council

立法會LS14/11-12號文件

2011年12月9日

內務委員會會議文件

《2011年建築物法例(修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. **條例草案目的** 修訂《建築物條例》(第123章)及《2011年建築物(修訂)條例》(2011年第16號條例)，納入5項新措施，以進一步加強樓宇安全。
2. **意見** 條例草案建議就下列事宜訂定條文——
 - (a) 建築事務監督(下稱"監督")就其代建築物業主進行工程而招致及可追討的費用，徵收不多於20%的附加費；
 - (b) 如拒絕分擔業主立案法團為遵從根據《建築物條例》下的命令或通知所須進行的工程的費用，即屬違法；
 - (c) 向法庭申請手令，授權監督進入處所或土地；
 - (d) 法定的招牌監管制度；及
 - (e) 註冊檢驗人員須通知監督任何對建築物的屋頂或平台，或與建築物相連的任何庭院、斜坡或街道進行的違例建築工程。
3. **公眾諮詢** 當局並無進行任何公眾諮詢，但條例草案的建議符合在2010年7月舉行的2010年地方行政高峰會上由各區議會推薦向行政長官提交的方針。
4. **諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾於2011年1月13日向樓宇安全及相關事宜小組委員會簡介為進一步加強樓宇安全而新訂的5項措施。小組委員會委員原則上表示支持。在2011年2月11日，《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會委員就新訂的5項措施進行討論。雖然議員普遍支持擬議措施的原則，但對上文第2(c)及(d)段所述的部分措施意見分歧。
5. **結論** 鑒於議員意見分歧，議員可成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案目的

修訂《建築物條例》(第123章)及《2011年建築物(修訂)條例》(2011年第16號條例)，納入下列措施，以進一步加強樓宇安全 ——

- (a) 就失責工程徵收附加費；
- (b) 對拒絕分擔其業主立案法團(下稱"法團")為遵從法定命令或通知而進行的工程的費用的人士作出懲處；
- (c) 進入個別處所內部的手令；
- (d) 招牌監管制度；及
- (e) 註冊檢驗人員須在強制驗樓計劃下全面報告樓宇外部的違例建築工程。

立法會參考資料摘要

2. 請參閱發展局於2011年11月23日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：DEVB(PL-B) 30/30/122)。

首讀日期

3. 2011年12月7日。

意見

就失責工程徵收附加費

4. 條例草案第4條修訂《建築物條例》第33(1)條，賦權建築事務監督(下稱"監督")在向不遵從根據《建築物條例》發出的法定命令或通知的業主追討由監督支付的費用時，可徵收不多於該費用20%的附加費。根據《2011年建築物(修訂)條例》，在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，監督已有這樣的權力。條例草案第8(1)、(2)及第9條因應第4條而修訂《2011年建築物(修訂)條例》的相關條文。

對拒絕分擔其法團進行工程的費用的人士作出懲處

5. 根據《2011年建築物(修訂)條例》，如拒絕分擔法團為遵從監督發出強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下的通知所須進行有關公用部分檢驗及修葺工作的費用，即屬違法。條例草案第10條對條例第39B(1)及(1A)條作出修訂，把這項懲處安排擴展至法團為遵從《建築物條例》下的命令或通知而須按法定命令就建築物公用部分進行的所有工程。

進入個別處所內部的手令(下稱"手令建議")

6. 條例草案第3條修訂《建築物條例》第22條，以便訂定條文，讓監督可向法庭申請手令進入個別處所。在條例草案獲制定為法例後，監督只限於緊急情況才可在警務人員在場的情況下進入或破門進入處所或土地。若監督不獲准許進入，便須向法庭申請手令，才可進入有關處所。

7. 裁判官只有在信納以下根據經宣誓而作的告發的情況下，才可發出手令 ——

- (a) 對擬議第22(1B)(a)條所指明的下列任何事宜存有合理懷疑 ——
 - (i) 有建築工程已經或正在於違反《建築物條例》任何條文的情況下，於任何處所或土地進行；
 - (ii) 該處所或土地的使用已違反《建築物條例》任何條文；
 - (iii) 該處所或土地已變得危險，或可變得危險；
 - (iv) 該處所或土地的排水渠或污水渠處於欠妥或不衛生的狀況；或
 - (v) 根據《建築物條例》送達的通知或命令未獲遵從；
- (b) 監督已嘗試在最少兩個不同日子進入該處所或土地；及
- (c) 申請手令的意向通知已送達該處所的業主或佔用人。

招牌監管制度

8. 條例草案第5及6條分別對《建築物條例》第38(1)及39C條作出修訂，目的是引入一套專為招牌而設的法定監管制度。根據第39C條，當局不會對《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)訂明的某些違例建築物或建築工程發出拆卸令或拆卸通知，惟有關建築物或建築工程須在2010年12月31日前落成或展開，以及第39C(2)、(3)及(4)條¹的規定已獲遵從。擬議修訂旨在把第39C條的適用範圍擴展至《建築物(小型工程)規例》日後訂明的其他類型的違例建築物或建築工程，並就某些訂明建築物或建築工程須定期遵從上述規定訂定條文。

9. 據立法會參考資料摘要第10段所述，擬議的招牌監管制度容許某些現存的違例招牌在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行每5年一次的安全檢查後，可繼續使用，而有關制度的詳情將稍後載於附屬法例。當局看來或會以進一步修訂《建築物(小型工程)規例》的方式擬備有關附屬法例。

註冊檢驗人員須全面報告樓宇外部的違例建築工程

10. 條例草案第8(3)條修訂《2011年建築物(修訂)條例》新訂的第30D(5)條，訂明註冊檢驗人員不但必須就根據強制驗樓計劃進行檢驗的過程中在建築物公用部分或不屬公用部分的外牆找出的違例建築工程通知監督，亦須就於建築物的任何屋頂或平台(公用部分除外)，或與建築物毗鄰的任何庭院或斜坡，或建築物臨向或緊連的街道找出的違例建築工程通知監督。

公眾諮詢

11. 當局並無進行任何公眾諮詢。據立法會參考資料摘要第17段所述，條例草案的建議符合在2010年7月舉行的2010年地方行政高峰會上由各區議會推薦向行政長官提交的方針。

¹ 第39C(2)條訂明，"認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商須按規例規定獲委任，以檢查訂明建築物或建築工程。"。第39C(3)條訂明，"根據第(2)款委任的人，須根據規例的規定，向建築事務監督或其他人呈交或交付訂明圖則、證明書、通知及其他文件。"。第39C(4)條訂明，"凡根據第(2)款委任的人認為，為訂明建築物或建築工程的安全起見，有需要進行小型工程，以改動、糾正或加固訂明建築物或建築工程，該等工程須由訂明註冊承建商根據簡化規定進行。"。

諮詢立法會

12. 政府當局於2011年1月13日向發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會簡介有關立法建議，以進一步加強樓宇安全。小組委員會委員察悉，政府當局擬將有關建議納入《2010年建築物(修訂)條例草案》，該條例草案其後由一個法案委員會審議。小組委員會委員原則上支持有關立法建議。

13. 在2011年2月11日舉行的《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會會議上，政府當局向法案委員會簡介，當局建議以委員會審議階段修正案的方式在《2010年建築物(修訂)條例草案》中加入5項新措施，以進一步加強樓宇安全²。法案委員會委員普遍支持擬議的新訂樓宇安全措施的原則，但他們對"手令建議"意見分歧。雖然部分委員理解到，屋宇署在執法時遇到實際困難，並認為"手令建議"有助提高屋宇署在解決分間單位相關建築工程的問題的效率及成效，但部分委員卻關注"手令建議"或會給予監督過大的權力，並可能侵犯個別業主的私有產權。這些委員認為，有關新措施(特別是"手令建議"方面)應在政府當局進行適當諮詢後，另作考慮。至於擬議招牌規管制度，部分委員認為，在建築物公用部分豎設及檢核招牌，事先應取得相關業主／法團的同意，才有助確保有關工程安全，而業主的利益亦可得到更佳保障。

結論

14. 鑒於議員意見分歧，議員可成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
盧詠儀
2011年12月5日

² 委員其後商定，當局會提交另一項條例草案，以推行新訂措施。