

2012年6月28日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 就公眾近日極為關注的違例建築工程個案採取的執法策略

#### 目的

本文件旨在告知委員屋宇署處理違例建築工程（僭建物）所採取的執法政策和提供有關近日備受關注的貝璐道4號的4號屋及5號屋的僭建物事宜的資料。

#### 背景

##### 現行的僭建物執法政策

2. 政府十分重視樓宇安全問題，當中有關違例建築工程（一般稱「僭建物」）的處理更是發展局和屋宇署近年工作的重點之一。在僭建物這課題上，政府一直以樓宇安全為先，並會實事求是，按照緩急輕重作分類處理。為此，我們已制訂並實施清晰的僭建物執法政策，而屋宇署亦一直遵從依法辦事、一視同仁的精神，根據《建築物條例》（第123章）（《條例》）及現行的執法政策處理僭建物個案。

3. 根據《條例》，除《條例》第41條所界定的豁免工程<sup>1</sup>和小型工程監管制度下可根據簡化規定進行的指定小型工程項目外，所有建築工程在展開前必須事先獲得建築事務監督（監督）的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可採取執法行動。

4. 屋宇署於2001年展開為期十年的僭建物執法計劃，已於2011年3月完結。這項為期十年的執法計劃集中處理本港當時最常見，而又對公眾構成迫切危險或有高潛在風險的僭

---

<sup>1</sup> 就私人樓宇內的建築工程而言，《條例》第41(3)條規定，在任何建築物內進行的建築工程如不涉及該建築物的結構，又並非指定小型工程，則屬豁免工程（即豁免遵守事先取得監督的批准的規定）。這類工程的常見例子包括一般家居裝修工程，例如油漆以及在室內批灰泥或鋪牆紙。雖然無須事先向監督申請批准，但這些工程仍須符合其他相關法定要求（包括《條例》及其附屬法例下的建築標準）；否則，屋宇署仍可針對有關工程採取執法行動。

建物（例如位於樓宇外牆的鐵籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物）。該署也會對新建和建造中的僭建物（即正在施工的僭建物）採取執法行動。對於不屬於屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主採取行動糾正有關情況。

5. 雖然該項為期十年的僭建物執法計劃已達成其目的，但社會上有強烈意見認為屋宇署亦應對不屬於指定類別的僭建物採取執法行動，以減低潛在風險及維護法紀。因此，屋宇署已制訂並自2011年4月1日起實施新的僭建物執法政策。一如我們之前向本事務委員會匯報，屋宇署已在新執法政策下把核准樓宇外部的所有僭建物（小型適意設施除外），例如位於樓宇的天台、平台，以及天井和後巷的僭建物，納入「須優先取締」類別。在擴大範圍後，屋宇署實際上會對在樓宇外牆及外部的絕大部分僭建物採取執法行動。屋宇署會積極回應投訴，如在視察後確定發現「須優先取締」的僭建物，屋宇署會向業主發出勸諭信，敦促其盡快糾正有關物業的違規情況。若業主未能在指定期限內展開糾正工程，該署便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署亦會在土地註冊處登記該命令（俗稱「釘契」）。屋宇署也會更迅速地提出檢控，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障樓宇安全。

6. 至於未有獲較高優先清拆次序的僭建物（不屬於「須優先取締」類別的僭建物），屋宇署會因應情況向業主發出勸諭信或警告通知，要求業主自行清拆僭建物。如業主未能在指定日期前清拆在警告通知內列明的僭建物，屋宇署便會在土地註冊處登記該警告通知（即「釘契」）。

#### 處理牽涉高級政府官員及社會知名人士而引起公眾關注的僭建物個案的既定程序

7. 長久以來，當局都按照依法辦事及一視同仁的原則處理僭建物問題。然而，作為既定程序，屋宇署會率先跟進並作實地視察經由公眾舉報或傳媒報導，並且涉及高級政府官員及社會知名人士的個案，以早日釋除公眾疑慮。經實地視

察後，屋宇署會按照《條例》及現行的僭建物執法政策，不偏不倚地採取適當的執法行動。就這類個案而言，屋宇署在採取執法行動方面並不會因業主的身份而作任何特別安排。

## 位於貝璐道 4 號的 4 號屋及 5 號屋的僭建物的處理

### 有關物業

8. 根據屋宇署的資料及記錄，貝璐道 4 號的 4 號屋及 5 號屋的佔用許可證（一般稱「入伙紙」）於 1992 年 4 月 30 日發出，訂明 4 號屋為一幢三層高及 5 號屋為一幢兩層高作住宅用途的家庭住宅建築物。兩幢房屋均設有露天停車處作非住宅用途。自該入伙紙發出後，屋宇署曾於 2000 年收到一份進行改動及加建工程的申請書，包括在 4 號屋及 5 號屋近前門位置加建玻璃簷篷，把四個位於 4 號屋與 5 號屋之間的露天車位改建為園景區，以及改動 4 號屋及 5 號屋庭園的外部樓梯。有關申請獲得批准，而工程則於 2001 年完成。根據土地註冊處的記錄，現有業主於 2000 年 6 月購入有關物業。

### 屋宇署的視察

9. 2012年6月20日，屋宇署收到傳媒就豎設於貝璐道4號的5號屋的庭園的搭建物是否僭建物的查詢。有關傳媒在查詢時沒有透露業主的身分，而由於屋宇署須蒐集相關資料，故未能於當日回覆該查詢。2012年6月21日，有傳媒報導該傳媒查詢中所提及的搭建物。根據該報導，貝璐道4號的4號屋及5號屋均由候任行政長官擁有，而候任行政長官已經清拆有關搭建物。屋宇署已按照上文第7段所述的既定程序，即時採取跟進行動。屋宇署於2012年6月21日早上派員前往貝璐道4號的4號屋及5號屋進行視察，和就視察所得作詳細記錄，並發現在報導中提及的位於5號屋的搭建物已經全部清拆。不過，屋宇署根據有關報導中的相片及在翻查相關核准建築圖則後，發現該署並沒有收過與該搭建物有關的申請，並確認該搭建物屬僭建物。

10. 2012年6月22日，有傳媒報導貝璐道4號的4號屋的庭園搭建了花棚。屋宇署同日再次派員前往貝璐道4號的4號屋及5號屋進行視察和就視察所得作詳細記錄。

11. 根據屋宇署在 2012 年 6 月 21 日和 22 日對兩幢房屋外部的視察所得及初步綜合評估，兩幢房屋的整體結構仍然安全，但在兩幢房屋內均發現數個僭建物。

#### 位於貝璐道 4 號的 4 及 5 號屋的僭建物

12. 根據屋宇署的視察及初步綜合評估，除了傳媒在 2012 年 6 月 21 日報導位於 5 號屋庭園的搭建物外（該搭建物在屋宇署在 2012 年 6 月 21 日早上視察時已被拆除），貝璐道 4 號的 4 及 5 號屋的僭建物亦包括：

##### 4 號屋：

- (a) 傳媒於 2012 年 6 月 22 日報導，搭建於庭園的花棚。花棚闊約六米，深度約為一米；
- (b) 位於花棚旁邊，面積約兩米乘兩米及高約兩米半的構築物；
- (c) 在屋旁的通路豎設的金屬閘門；

##### 5 號屋：

- (d) 位於地下的停車位被圍封及加建頂蓋；及
- (e) 在停車位對下，位於庭園水平的位置被改建為一個面積約六點四米乘三點五米及高約一點七至兩米的樓面空間。

13. 在現行的執法政策下及根據屋宇署的初步評估，除了上述(c)項的僭建物外，以上所列的僭建物均屬於「須優先取締」類別。

#### 跟進行動

##### 僭建物的糾正

14. 屋宇署已按照一貫程序，於 2012 年 6 月 22 日向業主發出勸諭信，敦促其盡快糾正有關物業的違規情況。該勸諭信列出了第 12 段所述的僭建物，並敦促業主在 30 日內糾正有關物業的違規事項。就當中的「須優先取締」僭建物，若業主未能在 30 日（由 2012 年 6 月 22 日起計）的指定期限內委任註冊專業人士或承建商展開糾正工程，屋宇署便會按序向業主發出法定清拆命令。

15. 就屋宇署在視察時所發現的五項僭建物以及傳媒於 2012 年 6 月 21 日<sup>2</sup>報導位於 5 號屋庭園的搭建物，除位於停車位對下的樓面空間（即上文第 12(e)段）外，所有項目均可根據小型工程監管制度下的簡化規定進行清拆。在小型工程監管制度下，業主可選擇委任訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商按照簡化規定進行小型工程，而無須根據《條例》第 14(1)條事先得到屋宇署批准有關建築圖則和同意工程的展開。雖然如此，但業主仍需根據小型工程監管制度的規定，向屋宇署提交所需文件作備存。根據屋宇署人員於 2012 年 6 月 26 日到有關物業與業主委任的認可人士商討關於在停車位對下的樓面空間的糾正工程時視察所得，除屋宇署在視察時已拆除的位於 5 號屋庭園的搭建物外，業主委託的承建商亦已拆除了上文第 12(a)、(b)及(d)段所提及的僭建物。屋宇署至今尚未收到就相關工程所提交的文件。關於在停車位對下的樓面空間的糾正工程，業主所委任的認可人士需要在進行工程前先向屋宇署提交糾正工程方案，並在屋宇署同意後方可展開補救工程。如上所述，業主所委任的認可人士正與屋宇署商討有關僭建物的糾正工程。目前，有關僭建物的糾正工程仍然未展開。

### *地契事宜*

16. 屋宇署就僭建物的執法工作是根據《條例》所賦予的權力進行，當中的主要考慮是確保樓宇安全，並以盡快糾正違規情況為目標。因此，有關工作與「補地價」並無關係。一般而言，「補地價」是指政府（透過地政總署）以批出土地契約（地契）人（地主）身份以有關地契條款作為基礎下向承批人收取的款項。一般「補地價」涉及承批人更改地契條款或就地契條款申請地主的某些許可或豁免等。就個案涉及的樓宇，有關地段的地契自 1888 年起計算，年期 150 年，該地契並沒有總樓面面積或上蓋面積的條款。

---

<sup>2</sup> 除位於停車位對下的樓面空間外，業主必須全面清拆其他的僭建物以符合《條例》。至於該樓面空間，業主應就如何令該樓面空間在將來不能再被使用（例如將有關樓面空間還原至批准圖則所示的狀況）提交一份補救工程建議，以供屋宇署考慮。

## 屋宇署的跟進工作

17. 屋宇署除了會因應視察的初步結果採取上述的跟進行動外，亦會繼續整理並分析視察所得的資料，以決定下一步行動。

發展局  
屋宇署  
地政總署  
2012年6月