

《2003年建築物(修訂)條例草案》  
條例草案委員會

警告通知

目的

本文件概述《2003年建築物(修訂)條例草案》中有關針對違例建築物(下稱“僭建物”)發出警告通知及將該警告通知送交土地註冊處註冊的建議。

背景

2. 鑑於本港有大量的僭建物，因此屋宇署現時採取優先執法的政策，針對正在豎設或新近豎設、對公眾構成逼切危險或嚴重危害環境或健康的僭建物，向有關僭建物擁有人發出清拆令。至於那些被屋宇署發現、但又不屬於這項優先採取執法行動類別的其他僭建物，屋宇署會向業主發出勸諭信，要求他們自行拆除有關的僭建物。但是，經驗顯示這些勸諭信的阻嚇力非常有限。

建議

3. 爲了加強鼓勵業主自願清拆僭建物，我們建議修訂《建築物條例》，賦予建築事務監督權力根據新條文第24C條(條例草案第30項條款)針對那些屋宇署沒有發出清拆令的僭建物發出警告通知，此外，如果有關僭建物在指明期限內尚未拆除，則建築事務監督可將有關通知送交土地註冊處註冊。

4. 在根據新條文第24C條的規定發出警告通知前，屋宇署會以行政程序發信給有關業主，通知他屋宇署將會在指明期限(一般爲期30天)後向他發出警告通知。除非有關業主在指明期限內通知屋宇署，有關僭建物已經拆除或清拆工程已經展開，否則屋宇署會向有關業主發出警告通知，包括在有關處所或土地

張貼警告通知副本，以及將另一份副本以掛號郵件送交有關處所或土地的業主。

5. 舉例來說，屋宇署會向非單梯樓宇的違例天台搭建物<sup>1</sup>的業主發出警告通知。新條文第24C(2)及(3)條訂明，當局會向有關建築物所座落的或已經或正在進行有關建築工程所在的土地或處所的擁有人送達通知。不過，凡建築物或建築工程-

- (a) 與該建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所以外的土地或處所(在本文稱為“其他土地或處所”)相連；及
- (b) 由該“其他土地或處所”的擁有人或佔用人佔用或使用，

則向該“其他土地或處所”的擁有人送達通知。舉例來說，如上述違例天台搭建物所座落的天台(建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所)為有關建築物的公用地方，而該搭建物與天台樓下的單位(“其他土地或處所”)相連，則屋宇署會向該單位的業主送達有關警告通知，而非向有關建築物的共同業主送達。上述送達警告通知的方式跟根據第24(2)(a)及(2A)條所規定的送達清拆令方式相同。

6. 根據新條文第24C(1)條(條例草案第30項條款)，警告通知會載有下述資料 :-

- (a) 有關的僭建物和受影響的處所或土地的位置及描述；
- (b) 有關的僭建物所違反的《建築物條例》條文；
- (c) 可能會根據《建築物條例》對有關的僭建物所進行的其他行動(例如根據第24條發出清拆令)；
- (d) 一個日期，如果有關的僭建物沒有在這個日期前拆卸，則有關通知會在土地註冊處註冊。

---

<sup>1</sup>基於逃生途徑及消防安全的理由，屋宇署會向單梯樓宇的違例天台搭建物發出清拆令。

7. 如果有關的僭建物沒有在指明的期限（一般是2個月）內拆卸，則屋宇署會根據新條文第24C(4)條的規定，將有關的警告通知在土地註冊處註冊。新條文第24C(5)條規定，該警告通知須當作影響土地或處所的文書，並可在土地註冊處註冊。

8. 如果有關的僭建物已由業主拆卸，或該警告通知所提述的違例事項已被修正，則建築事務監督會根據新條文第24C(6)條的規定，向土地註冊處遞交針對該警告通知的適當滿意文書。在此情況下，之前已註冊的警告通知便會失效。

9. 有關建議的另一好處，就是為準物業買家提供消費保障，以便他們透過在土地註冊處的土地查冊，得知在有關處所內是否有任何僭建物存在。因此，對於那些關注其物業市場價值或打算出售其物業的業主來說，我們預期他們會更加願意在有關物業買賣前拆除僭建物。

## 結論

10. 我們相信有關發出警告通知及將警告通知在土地註冊處註冊的建議，比現時發出勸諭信的做法有更大的阻嚇力，因此可以鼓勵業主自願拆除僭建物。就對付僭建物的問題上，此舉將可配合發出清拆令及採取檢控行動，達致相輔相成的效用。

房屋及規劃地政局  
二零零四年一月