

節錄自2002年6月14日規劃地政及工程事務委員會會議紀要

X X X X X

V. **全面檢討《建築物條例》——《建築物條例》的修訂建議**

(立法會CB(1)1961/01-02(03)號文件 —— 政府當局提供的文件)

12. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)向委員簡介有關文件所載政府就《建築物條例》(第123章)及其規例提出的修訂建議。該等修訂建議旨在對建築物監管制度作合理調整、提高法例在安全方面的要求、促進守法，以及改善為市民提供的服務。政府當局計劃在下個立法會期向立法會提交有關立法建議。

建議修訂範圍

13. 屋宇署署長回答何鍾泰議員時表示，《建築物條例》的檢討工作現正分階段進行。文件所載各項修訂建議是在第一階段檢討中提出的。根據屋宇署暫定的計劃，規管廣告招牌的措施會納入第二階段檢討的範圍，而修訂《建築物條例》的附屬規例，藉此提高工程水準以符合現行工程規定(例如防火工程方法及渠務工程方面的規定)，則屬第三階段檢討的範圍。屋宇署署長指出，英國用了大約10年時間檢討及修改與建築物有關的規例。他表示政府當局亦需要時間進行研究、制訂方案及草擬法例修訂建議。應何議員的要求，屋宇署署長答允向事務委員會提供資料，說明《建築物條例》分階段檢討的擬議範圍及暫定時間安排。

小型工程

14. 陳偉業議員關注到政府當局建議修訂《建築物條例》，以新增一類比較簡單和規模較小的建築工程，即“小型工程”。此類新工程的註冊承建商無須把建築圖則呈交建築事務監督批准，他們可以自行施工，或在認可人士及註冊結構工程師的監督下進行工程。鑒於本港部分建築工程的質素未如理想，陳議員質疑當局憑甚麼理由提出有關的修訂建議，在小型建築工程方面賦予認可人士、註冊結構工程師及承建商如此大的權力。

15. 屋宇署署長解釋，在現行建築物監管制度下，除少數工程外，所有建築工程(包括小型建築工程)均須符合多項規定，包括圖則必須經建築事務監督批核、工程的設計和監督工作必須委任一名認可人士和一名註冊結構工程師負責，以及工程必須委任一名註冊一般建築承

建商或一名註冊專門承建商進行。符合該等規定所需的費用與有關工程的規模有時根本不成正比。政府當局認為，對各類建築工程作出多大監管，應視乎工程本身的性質、規模、複雜程度和風險而定。雖然現行規定應繼續適用於新樓宇或結構較複雜的構築物，但就小型建築工程(例如在窗外搭建簷篷)所訂的各項規定和程序，則應予以簡化。政府當局相信，簡化後的安排將可鼓勵樓宇業主在進行有關小型工程時遵守規定，從而減少違例小型工程的數目，進一步保障公眾安全。屋宇署署長又指出，現時提出的修訂建議與部分海外國家在建築工程方面提倡自我規管的做法相配合。

16. 劉炳章議員、何鍾泰議員及葉國謙議員贊成將小型工程的安排簡化，但認為當局應清楚界定各類小型工程。何議員又認為，一些相關用語如“簷篷”和“露台”的定義，亦應在擬議條文中清楚列明。

17. 屋宇署署長回應葉國謙議員時表示，小型工程會分為3類。第一類工程(例如涉及更改樓宇內部樓梯間格的工程)必須因應需要在認可人士及註冊結構工程師的監督下進行。第二類工程(例如清拆天台搭建物)及第三類工程(例如安裝曬衣架／花架)可由註冊小型工程承建商自行施工，或因應需要在認可人士及註冊結構工程師的監督下施工，事前無須把建築圖則呈交建築事務監督批准。現時私人工程註冊承建商名冊所列的承建商，均有資格進行上述3類小型工程，而當局會特別為第二及第三類小型工程增設新名冊。承建商註冊事務委員會會協助建築事務監督審核把承建商納入新名冊的申請。在擬議安排下，那些準備進行第二或第三類小型工程的註冊承建商在施工前必須通知屋宇署，在竣工後亦須向屋宇署報告，並遞交有關的建築圖則。屋宇署人員會進行審查，確保工程符合《建築物條例》所訂的技術規定和標準。此外，屋宇署亦會就小型工程的技術標準和規定發出詳細指引。若小型工程不符合有關標準或規定，該等工程的承建商會從註冊承建商名冊中除名及／或遭受檢控。

建築工程質素

18. 鑒於在新落成樓宇出現種種建築毛病，陳偉業議員深切關注本港建築工程的質素，而當局建議修訂有關法例，放寬對小型工程的規定，更會令情況惡化。他又批評屋宇署未有監察建築工程的質素，對違反《建築物條例》所訂規則和規例的有關建築專業人士／承建商採取檢控行動。屋宇署署長對此不表同意。他指出，律政司會仔細研究每宗個案，才決定應否採取檢控行動。事實上，政府當局過去亦曾採取檢控行動。陳議員指出，

在大部分情況下，提出檢控的是廉政公署而非屋宇署。據他所知，在很多舉報個案中，屋宇署均無對有關的建築專業人士和承建商採取執法行動，而只建議有關業主自行提出民事訴訟。陳議員認為，政府當局必須採取具體措施監察建築專業人士和承建商的工作，並規定他們須為不合規格的工程負責。在沒有該等措施確保建築專業人士和承建商妥善進行工程的情況下，陳議員認為不宜委予他們更大的責任。

19. 屋宇署署長向委員保證，屋宇署一直監察建築專業人士和承建商的工作，並在有充分證據的情況下採取檢控行動。為進一步加強阻嚇作用，政府當局亦建議提高建築工程不合規格或引致危險此類罪行的最高罰款額。陳偉業議員對此不表信服，並要求政府當局提供過去10年屋宇署按照《建築物條例》(第123章)及其規例提出檢控的個案統計數字，以及該等個案的詳情。

20. 葉國謙議員與陳偉業議員一樣關注建築工程的質素，並促請政府當局採取措施，防止在私人樓宇常見的問題(例如滲水問題)一再出現。屋宇署署長向委員保證，政府當局會採取更有效的措施，改善現時監察建築工程質素的機制。在此方面，陳偉業議員要求政府當局以表列方式載述現時對建築專業人士及承建商進行監察的機制(包括處罰制度)，以及就《建築物條例》及其規例提出的修訂建議所帶來的轉變。屋宇署署長答允提供有關資料。他又承諾考慮是否需要設立一個特別專責小組，檢討可如何進一步改善對建築工程的監管。

僭建物

21. 葉國謙議員關注到政府當局可如何確定誰人有責任清拆樓宇內的僭建物。屋宇署署長回應時表示，為解決在確定須負責清拆僭建物的業主方面所遇到的困難，政府當局曾仔細研究各項可行方法，最後建議修訂《建築物條例》，訂明可向蓋有僭建物的單位的業主發出清拆令，又或假如僭建物蓋搭於某單位(通常是公用地方)並與另一單位相連，而後者的業主或佔用人是該僭建物的使用者，則可向後者的業主發出清拆令。預料上述修訂建議將有助確定清拆僭建物的責任誰屬，以及減少因業權轉變而須發出的替代命令數目，從而加快對僭建物採取執法行動。

22. 何鍾泰議員詢問當局會否在今次檢討中建議修訂法例，以便清拆現有80萬個僭建物。屋宇署署長表示，至今確定須清拆僭建物的樓宇數目已由300幢增至3 000幢，而一項大規模的清拆僭建物行動會在今年展開。為加強阻嚇作用，政府當局建議修訂《建築物條例》，賦

權建築事務監督就當局沒有發出清拆令的僭建物發出警告通知；若有關僭建物在兩個月內仍未清拆，建築事務監督有權把警告通知登記在土地註冊處的紀錄內。登記及撤銷登記費用均由業主負責支付。預料該等修訂建議將可鼓勵有關業主自動清拆僭建物。

加重刑罰

23. 主席就文件第17段所述的刑罰提出詢問。屋宇署署長回應時表示，建築工程如不合規格或引致危險，屬於嚴重罪行，可處罰款5萬元至25萬元不等。由於有關刑罰在過去20多年從未進行檢討，因此政府當局建議把部分罪行現時的最高罰款額調高4至6倍，以加強阻嚇作用。

24. 何鍾泰議員認為，當局在考慮提高就僭建物所訂的罰款額時，應把增幅定於一個合理水平。屋宇署署長表示，政府當局已仔細研究應把罰款額定於哪一水平，並曾徵詢專業團體的意見，該等團體均認為建議中的罰款額可以接受。劉炳章議員認為，政府當局應參考現行法例所訂的罰款額，然後才作最後決定。

拒絕合作的業主

25. 陳偉業議員對於《建築物條例》另一修訂建議表示有所保留。當局建議修訂該條例，訂明業主如在沒有合理辯解之下，妨礙業主立案法團遵行建築事務監督就在樓宇公用部分進行維修工程或清拆僭建物所作出的命令，即可遭受檢控。陳議員指出，個別業主與大廈業主立案法團對維修工程的範圍及招標委聘承建商的程序意見分歧，並非鮮見的情況。他促請政府當局審慎處理此事。屋宇署署長向委員保證，如須向業主立案法團作出命令，屋宇署會預早通知各業主，讓他們有足夠時間作準備；同時亦會提醒業主，若他們拒絕合作，當局可根據《建築物條例》的規定向他們提出檢控。不過，只有在業主堅持不肯合作而又沒有合理辯解的情況下，屋宇署才會採取此阻嚇措施。

26. 陳偉業議員認為沒有必要提出有關建議，因為根據《建築物管理條例》(第344章)，業主立案法團有權對拒絕合作的業主採取法律行動，而《建築物條例》亦賦權建築事務監督清拆僭建物及向有關業主追討清拆費用。屋宇署署長指出，有關修訂是應部分業主的的要求而提出的，以解決業主立案法團向樓宇個別業主湊款支付按建築事務監督的命令進行工程的費用時所遇到的實際困難。屋宇署與民政事務總署已討論過此項修訂建議。儘管如此，政府當局在實行有關建議時會謹慎行事。

27. 劉炳章議員詢問，當局有否就對個別業主採取檢控行動的法律依據徵詢律政司的意見，以及有關建議會否侵犯個別業主的基本權利。屋宇署署長表示，律政司認為有關建議在法律上可以接受。雖然當局是向業主立案法團發出法定命令，要求法團在樓宇的公用部分進行維修工程及清拆僭建物，但由於業主立案法團實際上是為各業主工作，因此，進行所需工程的責任最終應由個別業主承擔。業主如在沒有合理辯解之下妨礙業主立案法團遵行建築事務監督所作出的命令，將和其他接獲法定命令而不按命令行事的業主一樣，在相同的基礎上遭受檢控。政府當局認為有關建議是一項可行而合理的安排，能夠協助業主立案法團及業主解決建築物管理問題。何鍾泰議員以過往一些拒絕合作的業主妨礙樓宇進行維修工程的情況為例，表明支持有關建議。

28. 議員指出當局有需要清楚界定何謂“合理辯解”，以免在業主立案法團與個別業主之間引起爭議。屋宇署副署長理解議員關注的事項，並指出在兩種情況下個別業主會遭受檢控。第一種情況是，有關業主妨礙樓宇進行維修／清拆工程，例如清拆在樓宇公用部分的僭建物。第二種情況是，有關業主拒絕支付其所應分擔的工程費用，而該等費用實際上是按他們在樓宇內擁有的單位數目計算。陳婉嫻議員認為，在第一種情況下，當局或有充分理由提出檢控，但第二種情況卻未必如此。她指出，她曾接觸過多宗個別業主投訴業主立案法團要求他們支付龐大維修工程費用的個案，很難確定有關業主所作的辯解是否合理。

29. 屋宇署署長指出，當局有必要提出有關的法例修訂建議，以解決業主拒絕合作所引起的建築物管理問題。他向委員保證，政府當局在處理有關個案時會非常小心謹慎。律政司會仔細研究每宗個案，才決定應否採取檢控行動。雖然當局難以詳盡無遺地說明在甚麼情況下會採取檢控行動，但在有關法例條文中會指明何謂“合理辯解”。

30. 應陳婉嫻議員的要求，屋宇署署長答允研究設立上訴機制的可行性，以便有關業主在政府當局對他們採取檢控行動之前可提出上訴，例如向屋宇署署長提出上訴。

(會後補註：政府當局應上文第13、19、20及30段所載委員的要求而提供的資料，英文本已在2002年9月9日隨立法會CB(1)2489/01-02號文件送交委員參閱，中文本則在2002年9月30日隨立法會CB(1)2612/01-02號文件送交委員參閱。)

設置緊急車輛通道

31. 關於文件第12段，劉皇發議員察悉政府當局建議修訂《建築物條例》，規定為所有新建築物設置緊急車輛通道。他支持此項修訂建議，但在例外情況下，例如新界新建築物的緊急車輛通道須通過私人土地而需要龐大費用的時候，建築事務監督應可給予豁免。然而，他認為政府當局應清楚指明給予此類豁免的準則。屋宇署署長表示，當局會按個案本身的情況考慮每宗個案，並視乎有否適當的預防及／或緩解措施保障公眾安全，決定是否給予豁免。

X

X

X

X

X