

政府總部  
發展局  
規劃地政科  
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat  
Murray Building, Garden Road  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 2848 6297

來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

傳真 Fax: 2899 2916

中環昃臣道八號  
立法會大樓  
《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會秘書  
林映儀女士

林女士：

### 《2010年建築物（修訂）條例草案》委員會 政府當局就跟進事項的回應

在2011年4月20日的《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）委員會會議上，議員要求政府當局解釋，建議在《條例草案》提出的委員會審議階段修正案中有關對失責業主徵收附加費、對拒絕分擔工程費用作出懲處、進入個別處所內部的手令，以及對招牌的規管（擬議措施），以就為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺訂定條文，是否屬於《條例草案》的範圍之內。我們現提供下述理據，解釋說明我們認為上述委員會審議階段修正案屬於《條例草案》的範圍之內的基本。

#### 背景

在2011年2月11日的法案委員會會議上，當局透過題為「擬議主要的委員會審議階段修正案」的文件（編號 CB(1)1423/10-11(01)）告知議員，我們建議引入一套擬議的委員會審議階段修正案，以修訂《條例草案》（從而修訂《建築物條例》（第123章）（《條例》）），並與議員就這些擬議修正案作出討論。這些委員會審議階段修正案包括的擬議措施，是政府為加強本港樓宇安全所推出的一套多管齊下的新措施的重要一環。在向法案委員

會介紹有關修正案前，我們於 2011 年 1 月 13 日就在《條例草案》中引入擬議措施以便有關樓宇安全措施能及早實施的建議，諮詢發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會。出席的議員支持當局將有關建議的詳情，提交本法案委員會審議。

議員隨後在法案委員會於 2011 年 2 月 11 日、3 月 1 日、3 月 16 日、3 月 28 日和 4 月 20 日的五個會議上，詳細討論我們的建議。法案委員會亦已於 2011 年 3 月 28 日的會議上完成（與進入個別處所內部的手令有關的條文以外的）逐條審議各項委員會審議階段修正案的工作。關於手令的建議，我們已應議員的要求，分別透過於 2011 年 2 月 25 日、3 月 14 日、3 月 25 日及 4 月 19 日給予法案委員會回覆（編號 CB(1)1423/10-11(04)、CB(1)1584/10-11(02)、CB(1)1706/10-11(04)及 CB(1)1896/10-11(02)），以提供補充資料及折衷方案，供議員參考及考慮。

### 《條例草案》的範圍

我們認為，委員會審議階段修正案中所載的各項建議均屬於《條例草案》的範圍之內。要界定《條例草案》範圍，可以有多个參考標準。概括而言，《條例草案》的詳題說明《條例草案》旨在—

「修訂《建築物條例》，以就關於為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺的事宜訂定條文；以及作出相關、相應及其他輕微修訂。」

《條例草案》的摘要說明的首段則訂明—

「本條例草案的目的，是修訂《建築物條例》(第123章)(條例)及其附屬法例，以—

- (a) 就關於為防止建築物及建築物窗戶變得不安全而對建築物及窗戶作定期檢驗及相關修葺的事宜訂定條文；
- (b) 就關於將處理該等檢驗及修葺的人士的委任、管制及職責的事宜訂定條文；
- (c) 引入兩類人士，即註冊檢驗人員及合資格人士，該等人士將處理該等檢驗及修葺；
- (d) 廢除條例內規定原訟法庭對上訴的決定為最終決定的若干現有條文；及
- (e) 作出一些相關、相應及其他輕微修訂。」

根據 2010 年 1 月 21 日發出的立法會參考資料摘要（編號 DEVB(PL-CR)2-15/08），引進《條例草案》的目的，是解決業主忽視大廈保養的長久問題，因為「《條例》沒有賦權監督要求業主為定期保養樓宇而進行週期性的檢驗和所需預防性修葺工程。... 為了可持續地適當保養香港老化的樓宇和保障公眾安全，當局有需要確保樓宇業主履行定期檢驗其物業的責任。」〔請參照有關立法會參考資料摘要的第 3 及 4 段〕

制訂《條例草案》的目標，顯然是為了引進措施，透過對建築物及窗戶進行定期檢驗及相關修葺工程，防止建築物及窗戶變得不安全，從而加強樓宇安全。擬議的委員會審議階段修正案也帶著相同的目的，就是透過定期檢驗及修葺建築物的計劃和措施，配合強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，以加強本港的樓宇安全。

### 有關建議的發展

在馬頭圍道樓宇倒塌事故後，公眾對本港舊樓的安全以及採取進一步措施以加強樓宇安全的需要深表關注。該宗事故在《條例草案》擬備後才發生，但時間正正是《條例草案》提交立法會之時。事件突顯樓宇進行定期檢驗及相關修葺的重要性，亦非常關乎《條例草案》的摘要說明首段訂明的首要原則（即修訂《建築物條例》及其附屬法例，以「(a)就關於為防止建築物及建築物窗戶變得不安全而對建築物及窗戶作定期檢驗及相關修葺的事宜訂定條文」）。在這個背景下，議員在審議《條例草案》時曾表示，雖然強制驗樓／驗窗計劃會有助改善舊樓（樓齡達 30 年或以上）的公用部分的安全狀況，但政府當局亦應採取其他跟進措施，以配合有關計劃，特別是涵蓋馬頭圍道樓宇倒塌事故後在社會上曾廣泛討論的各項問題，例如與分間單位（「劏房」）有關的建築工程及影響樓宇安全的僭建物等。無論是業主自發（透過他們聘用建築專業人士進行）抑或由屋宇署提出要求，這些樓宇都應進行足夠的定期檢驗及修葺，以便強制驗樓／驗窗計劃能全面改善本港樓宇的安全狀況。

強制驗樓計劃和強制驗窗計劃當然不會是為加強本港樓宇安全所採取的唯一措施。《條例草案》的詳題清楚涵蓋所有為加強本港樓宇安全而採取的定期檢驗及修葺措施，而這些措施並不只局限於強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。

就建築物的檢驗及修葺而言，樓宇業主的自發行動和合作，以及由建築事務監督（監督）採取的執法行動，同樣是加強本港樓宇安全重要和不可或缺的一環。雖然在強制驗樓／驗窗計劃實施後，定期檢驗的工作會由樓宇業主委聘的建築專業人士（例如註冊檢驗人員或合資格人士）負責進行（不論是否在強制驗樓計劃／強制驗窗計劃下或是自願的樓宇檢驗），但屋宇署會繼續根據《條例》行使其法定職能，持續找出樓宇安全的問題，並在有需要時發出法定命令／通知，要求樓宇業主履行檢驗／修葺／保養其樓宇的責任。現時，修葺工程大部分由樓宇業主所委聘的註冊承建商進行，但屋宇署亦會委聘承建商代沒有遵從法定命令／通知的業主進行修葺工程。因此，我們不應把「定期檢驗及修葺」的涵義，狹隘地解釋及局限為強制驗樓／驗窗計劃範疇內的檢驗及修葺。詳題內亦沒有包括任何這種限制。

議員關注到樓宇安全的問題（特別是結構安全問題）可存在於樓宇的每一個部分，不論該部分的業權誰屬。議員亦曾詢問當局是否有處理僭建物及樓宇內部的樓宇安全問題的全盤計劃。就此，屋宇署須在強制驗樓／驗窗計劃實施後，持續履行其透過定期檢驗及修葺來維持樓宇安全的職責。屋宇署進行的檢驗及修葺毫無疑問與強制驗樓／驗窗計劃互相緊扣（特別是在未有遵從通知的個案中）。由於負責一幢樓宇公用部分的檢驗／修葺工程的私人執業者（即註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商）並沒有權力進入私人處所進行檢驗／修葺，我們需要便利屋宇署執行此工作。另一項需要涵蓋的情況是，兩項計劃本身不會規定業主須清拆僭建物，但業主聘用的註冊檢驗人員須向屋宇署通報在樓宇的公用部分和外部找出的所有僭建物，並要通報與「劏房」有關的懷疑個案。監督需要有合適及充份的權力，以採取適時及適當的執法行動，確保公眾安全，而一套容許屋宇署向法庭申請進入處所的制度，正是其中一項讓屋宇署達致此目標的要求。

出席 2011 年 3 月 28 日法案委員會會議的議員亦關注到，如果沒有切實可行的方案解決經常引起公眾對樓宇安全關注的顯著問題（例如與「劏房」有關的建築工程等），強制驗樓／驗窗計劃便會有欠周全。

下文各段將闡述關乎個別措施的詳細理據。

(i) 對失責業主徵收附加費

法案委員會支持在《條例草案》中向一名未有遵從監督在強制驗樓／驗窗計劃下所發出通知的業主追討由監督支付的費用時，徵收不多於百分之二十的附加費的建議。我們在委員會審議階段修正案中建議此安排應涵蓋所有根據《條例》發出的法定通知／命令（包括所有並非強制驗樓／驗窗計劃下的命令），以加強對違規情況的阻嚇效果。

我們的建議與強制驗樓／驗窗計劃有密切的關係。我們估計將會有不少個案，是當監督向一名樓宇業主送達法定命令（並非強制驗樓／驗窗計劃下的通知），要求修葺樓宇後，再在較後階段向同一名業主送達強制驗樓／驗窗計劃下的通知。反之亦然，按照註冊檢驗人員在強制驗樓計劃下呈交的檢驗報告的發現（例如由公用部分引延至個別單位的裂痕、懷疑在個別單位內的欠妥渠管、在樓宇外部發現的僭建物等等），屋宇署會採取跟進行動，並或會根據《條例》向個別業主發出法定命令，要求糾正有關事項。樓宇業主及業主立案法團（法團）實際上會同時進行與強制驗樓計劃下的通知及其他命令有關的工程。當一名業主同時未有遵從法定命令及強制驗樓／驗窗計劃下的命令時，監督可代業主一次過進行有關命令及通知所須的工程。若有關的附加費只施加於未有遵從強制驗樓／驗窗計劃命令下的失責檢驗及維修工程，而不適用於未有遵從向同一業主發出的法定命令的失責工程，便會形成前後不一。實際上，要分辨命令和通知所需的工程費用亦未必可行，最終會使單單向後者施加附加費變得不可行。新建議將可對應此問題。

再者，向所有失責工程施加附加費將對不負責任的業主帶來更大的阻嚇力，長遠來說，此措施亦將有助強制驗樓／驗窗計劃的推行，因為樓宇普遍會保持在較佳狀況，這會將所需進行的檢驗／維修（在需要參與強制驗樓／驗窗計劃時）減至最低。

(ii) 對拒絕分擔工程費用作出懲處

法案委員會支持於《修訂條例》中，對於如業主／住戶無合理辯解而拒絕分擔其大廈的法團為遵從由監督就強制驗樓／驗窗計劃發出的通知而為公用地方所進行的檢驗及維修費用，引進新罪行。我們在委員會審議階段修正案中建議，此罪行應適用於所有由法團根據《條例》下的法定命令／通知為公用地方進行的所

有工程。

與就施加附加費的擬議新安排一樣，此建議將便利法團遵從就公用部分而發出的法定命令，從而加強整體樓宇安全，亦將涵蓋上文(i)部提及的實際問題。法團早前或已獲送達一份修葺令，其後再接獲一份強制驗樓／驗窗計劃下的通知，法團自然地會同時進行命令及通知所須的工程。因此，要分辨命令和通知所需的工程費用未必可行。若有不合作業主拒絕分擔攤分的維修費用，應被處以同等程度的刑罰。

此外，若引進措施便利法團遵從就樓宇公用部分發出的命令，對其全面遵從強制驗樓／驗窗計劃下的通知亦十分重要。根據《條例草案》，註冊檢驗人員必須向監督通報任何在強制驗樓計劃下的訂明檢驗期間找出，位於建築物的公用部分及外部的僭建物。而按照註冊檢驗人員呈交的檢驗報告，監督或會發出法定命令要求糾正這些違反《條例》的事項。這些違規事項往往對前往公用部分的通道造成實質阻礙（例如在平頂天台上的僭建構築物遮蓋下面欠妥的天台樓板並阻礙維修該樓板）。法團或需要糾正在公用部分與強制驗樓／驗窗計劃下的訂明修葺有關連的違規事項（例如清拆僭建物），否則便無法履行其於強制驗樓／驗窗計劃下的責任。

擬議的新罪行同樣會對不負責任的業主帶來更大的阻嚇力，長遠來說，此政策亦將有助強制驗樓／驗窗計劃的推行，因為樓宇將普遍會保持在較佳狀況，這會將所需進行的檢驗／維修（在需要參與強制驗樓／驗窗計劃時）減至最低。公眾及住戶的安全亦將獲更佳保障。

### (iii) 對招牌的規管

違例招牌是本港另一個長期存在的樓宇安全問題。強制驗樓計劃處理問題的其中一部分，要求（根據擬議的第 30B(6)條）檢驗合法招牌，及（根據擬議的第 30D(5)(b)條）找出違例招牌，讓屋宇署採取進一步行動。為確保現存違例招牌的安全，我們建議引入一套制度，以切實可行的方法有效地處理現存違例招牌問題。擬議的制度類近於就部分類型的小型建築工程而設立的家屬小型工程檢核計劃，容許某些現存的違例招牌（例如符合訂明的尺寸規限、不阻礙緊急車輛運作等的招牌）在經註冊人員進行安

全檢查後可繼續使用。招牌的安全檢核須每五年重新進行一次，我們將鼓勵業主為於訂明檢驗期間找出的違例招牌參與該計劃。屋宇署將對不參加是項計劃的違例招牌採取執法行動。

擬議的制度的性質明顯是強制驗樓計劃的延續，即透過定期檢驗及相關修葺，提升樓宇安全。擬議的制度將使這些違例招牌的業主承擔定時檢驗及修葺其招牌的責任，與強制驗樓計劃的精神相配合。該制度建基於強制驗樓計劃預防性檢驗及修葺的概念，其實亦與強制驗樓計劃互相補足，事實上，這是《條例草案》中與招牌有關的原計劃的一項優化措施，亦提供了一個折衷方案及更切實可行的途徑，處理樓宇的違例招牌。假如沒有此項計劃，很多於強制驗樓計劃下的訂明檢驗期間找出的違例招牌均須按照《條例》拆除，將會對現有的商業運作帶來非常負面的影響。

#### (iv) 進入個別處所內部的手令

在較早前呈交予法案委員會題為「擬議主要的委員會審議階段修正案」的文件（編號 CB(1)1423/10-11(01)）及於 2011 年 3 月 25 日及 4 月 19 日致法案委員會的信件（編號 CB(1)1706/10-11(04) 及 CB(1)1896/10-11(02)）中，我們已解釋本建議的目的是讓屋宇署能回應針對樓宇安全問題的投訴，並更有效及迅速地採取執法行動，以保障公眾安全。該建議旨在對應目前屋宇署面對的問題，即該署為顧及公眾一般對可能造成的滋擾及對私有產權的關注，實際上難以執行《條例》第 22 條下的權力，進入任何個別處所，並在有需要時於警員在場的情況下，破門進入有關處所，以確定該處所的安全情況的問題。應議員的要求，我們在 2011 年 4 月 19 日的信件中闡述，我們建議加入進一步的保障措​​施，清晰界定屋宇署人員可向法庭申請手令的情況。法庭將擔當把關者的角色，在監督呈交相關資料後，確保只有在符合當時生效的法例要求，並是真正有需要為改善樓宇安全的情況下，才會發出手令。

我們須強調，修訂現行第 22 條的建議並非監督權力的擴展。現行的第 22 條賦權予監督為該條列明的目的進入私人處所，並在有需要時於警員在場的情況下，破門進入有關處所，當中並沒有明文規定的限制或情況。擬議的委員會審議階段修正案理順監督的權力，只有在緊急情況下，監督才可以在警員在場的情況破門進入處所。否則，監督須向法庭申請手令，方可進入有關處所檢查或進行所需工程。監督須於作出申請前，向法庭明確展示

申請的原因、已多次嘗試聯絡業主，及其進行檢查的目的。這些做法亦可見於其他執法機關的法例中。與其他同類賦權予相關機構為進行檢查或執法而進入私人處所的現行法律條文相比，我們於 2011 年 4 月 19 日的函件中闡述的最新修訂建議已提供了充份的保障措施及要求。

正如我們早前解釋，執法是我們加強樓宇安全的策略的重要部分。我們建議訂明監督可向法庭申請手令的修訂，將加強屋宇署跟進業主及住戶不合作的個案時的效率及效能，與強制驗樓／驗窗計劃有直接關係。屋宇署需要應用此權力，為強制驗樓／驗窗計劃而採取跟進行動的原因現有如下述：

- 在擬議的強制驗樓計劃下，監督可向個別單位的業主發出該計劃的通知，要求對其單位相連的伸出物進行檢驗。同樣地，監督會向個別單位的業主發出強制驗窗計劃的通知，要求檢驗其窗戶。如業主拒絕進行檢驗，監督或需要進入有關單位，以驗證有關的通知是否已獲遵從。在確認不獲遵從後，監督或需要為失責的業主進行有關的檢驗及所需修葺。
- 在某些情況下，位於公用部分及在外牆上的結構損毀（例如混凝土結構的剝落／裂縫）是延伸自個別處所內的剝落／裂縫。監督按照在強制驗樓計劃下由註冊檢驗人員提交的檢驗報告或在註冊檢驗人員的知會下，或有需要進行檢驗，以驗證該個別處所內的有關建築物部分是否已變得危險或可變得危險。
- 監督按照在強制驗樓計劃下由註冊檢驗人員提交的檢驗報告，或有需要驗證個別單位內是否有任何懷疑的僭建物（例如分間房間、經更換或改動而未有足夠的耐火結構的單位大門），以確定是否有任何已經或正在進行違反《條例》條文的建築工程。
- 強制驗樓計劃亦包括非住用大廈，例如工業大廈。如註冊檢驗人員提交的檢驗報告內有證據（如有很多污水喉管接駁、多個單位門口）顯示有個別單位懷疑被更改為住用用途，監督或有需要進入該等單位進行檢驗，以驗證是否有任何已經違反《建築物條例》的用途變更。



- 個別單位內欠妥的污水喉管所引致的滲漏問題，可對公用部分造成結構損毀（例如混凝土結構的剝落）。監督按照在強制驗樓計劃下由註冊檢驗人員提交的檢驗報告，或有需要進入個別單位進行檢驗，以驗證污水喉管的狀況。

需要留意的是，「個別處所」的涵義並不限於樓宇內的個別樓層／單位。在一些極端個案中，如果一幢樓宇的法團或管理公司拒絕屋宇署職員入內，監督或要行使《條例》第 22 條的權力，進入有關樓宇的公用部分，以執行上文提及的職責。

總括而言，申請手令以檢查處所的擬議修訂只會在對有關處所內出現違例事項有合理懷疑，或有需要在有關業主失責時進行糾正工程（例如修葺欠妥的樓宇部件、拆除僭建物等）時，方會進行。進入處所的手令的實際目的是檢查及修葺。若欠缺此申請手令的機制，以配合需要進入個別處所的情況，對私人處所內（於強制驗樓計劃下的訂明檢驗中找出的）違例事項的跟進行動將變得極為困難，甚或不可能。

### 結論

總的來說，所有的擬議措施均屬於《條例草案》的目的之內，即引進措施解決樓宇安全問題，透過定期檢驗及相關修葺，防止建築物及窗戶變得不安全。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2011 年 5 月 13 日

副本呈：

律政司司長

屋宇署署長

立法會助理法律顧問 盧詠儀女士