

# 立法會

## Legislative Council

立法會LS42/09-10號文件

2010年2月5日  
內務委員會會議文件

### 《2010年建築物(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)以推行一項強制驗樓計劃(下稱"驗樓計劃")和一項強制驗窗計劃(下稱"驗窗計劃")，以及作出多項相關、相應及其他輕微修訂。
2. **意見** 條例草案建議 ——
  - (a) 就定期檢驗舊建築物及其窗戶並作相關修葺訂定條文，以防止該等建築物及窗戶變得不安全；
  - (b) 引入兩類人士，即註冊檢驗人員及合資格人士，該等人士將處理上述檢驗及修葺，並就該等人士的委任、管制及職責等事宜訂定條文；及
  - (c) 廢除《建築物條例》內規定原訟法庭對上訴的決定為最終決定的條文。
3. **公眾諮詢** 當局曾於2003年及2005年向相關的專業團體和持份者進行一個兩階段的公眾諮詢。公眾及持份者普遍支持驗樓計劃與驗窗計劃的原則和方向。
4. **諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾於2007年5月22日向當時的規劃地政及工程事務委員會(自2007-2008年度立法會會期起改名為發展事務委員會)簡介諮詢工作的結果和兩項擬議計劃，並於2007年7月24日進一步討論有關事宜。政府當局曾於2008年6月24日向事務委員會簡介驗樓計劃與驗窗計劃的目標樓宇揀選工作、檢驗項目及運作程序。在2009年2月16日，政府當局向事務委員會進一步簡介對服務提供者施加規管的擬議安排。委員普遍支持擬議的計劃，但亦提出多項關注及意見。
5. **結論** 議員可考慮成立法案委員會，以研究該兩項擬議強制計劃的細節安排。

## II. 報告

### 條例草案目的

修訂《建築物條例》(第123章)以推行一項強制驗樓計劃(下稱"驗樓計劃")和一項強制驗窗計劃(下稱"驗窗計劃")，以及作出多項相關、相應及其他輕微修訂。

### 立法會參考資料摘要

2. 請參閱發展局在2010年1月21日發出的DEVB(PL-CR) 2-15/08號文件。

### 首讀日期

3. 2010年2月3日。

### 意見

4. 現時，只有當樓宇已變得危險或可能變得危險或樓宇出現欠妥或破損的情況下，建築事務監督(下稱"監督")(即屋宇署署長)才可命令業主進行修葺及改善工程。《建築物條例》並沒有賦權監督要求業主為定期保養樓宇而進行周期性的檢驗和所需的預防性修葺工程。

### 強制驗樓計劃(下稱"驗樓計劃")

5. 擬議的《建築物條例》第30B條授權監督，向樓齡達30年或以上的建築物(但不包括不超過3層高的住用建築物)的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的公用部分、外牆、伸出物及招牌(但不包括建築物窗戶)，進行訂明檢驗<sup>1</sup>及(如有需要)訂明修葺<sup>2</sup>，並須由註冊檢驗人員<sup>3</sup>(須符合經條例草案修訂的《建築物條例》第2(1)條所作的定義)進行。如業主沒有進行有關的檢驗或修葺，監督有權進行檢驗或修葺並追討所招致的費用，以及徵收監督可能施加的等於該費用的20%的附加費。在該通知的日期後的10年期屆滿前，不得就該建築物的同一部分送達新的通知。監督可安排將通知以註冊摘要的方式，在土地註冊處針對通知所關乎的建築物而註冊。

<sup>1</sup> 根據經條例草案第4(6)條修訂的《建築物條例》第2(1)條，其定義是指"規例訂明的對建築物的任何檢查或評估"。

<sup>2</sup> 根據經條例草案第4(6)條修訂的《建築物條例》第2(1)條，其定義是指"規例訂明的對建築物的任何修葺或測試"。

<sup>3</sup> 根據經條例草案第4(6)條修訂的《建築物條例》第2(1)條，其定義是指"當其時名列根據第3(3B)條備存的檢驗人員名冊的人"，亦即建築師、工程師及測量師。

## 強制驗窗計劃(下稱"驗窗計劃")

6. 擬議的《建築物條例》第30C條授權監督，向樓齡達10年或以上的建築物(但不包括不超過3層高的住用建築物)的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的窗戶，進行訂明檢驗及(如有需要)訂明修葺，並須由合資格人士<sup>4</sup>(須符合經條例草案修訂的《建築物條例》第2(1)條所作的定義)進行。如業主沒有進行有關的檢驗或修葺，監督有權進行檢驗或修葺並追討所招致的費用，以及徵收監督可能施加的等於該費用的20%的附加費。在該通知的日期後的5年期屆滿前，不得就同一窗戶送達新的通知。監督可安排將通知以註冊摘要的方式，在土地註冊處針對通知所關乎的建築物而註冊。

## 註冊檢驗人員

7. 擬議的第30D條載列合資格人士的委任，以及其關於對建築物(但不包括建築物窗戶)進行訂明檢驗及監督訂明修葺等方面的職責。該等職責包括通知監督，在該訂明檢驗期間找出的、已經或正在於違反本條例任何條文情況下於建築物的公用部分進行(或對建築物的不屬公用部分的外牆進行)的任何建築工程。

8. 擬議的第30D(2)條規定，獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員可獲委任監督該項檢驗之後需要的訂明修葺；但擬議的第30D(7)條亦規定，進行訂明檢驗或監督訂明修葺的註冊檢驗人員，不得同時擔任為同一建築物部分進行訂明修葺的承建商。

9. 擬議的第3(3B)及(3C)條旨在引入由監督備存的新名冊，即所有按照《建築物條例》有資格執行檢驗人員職責及職能的人(亦即建築師、工程師及測量師)的檢驗人員名冊。

10. 擬議的第3(5CB)及(5GB)條旨在設立由5名成員組成的檢驗人員註冊事務委員會，以處理檢驗人員的註冊，以及為檢驗人員註冊事務委員會會議的法定人數訂定條文。條例草案第11條訂明受屈的人針對註冊事務委員會(包括檢驗人員註冊事務委員

---

<sup>4</sup> 根據經條例草案第4(6)條修訂的《建築物條例》第2(1)條，其定義是指"當其時不受第7(2)(bb)或(d)或13(4)(d)或(e)條所指的紀律命令所規限的名列下列任何名冊的人——

(a) 根據第3(1)條備存的認可人士名冊；

(b) 根據第3(3)條備存的結構工程師名冊；

(c) 根據第3(3B)條備存的檢驗人員名冊；

(d) 根據第8A條備存的一般建築承建商名冊；

(e) 根據第8A條備存的小型工程承建商名冊或臨時小型工程承建商名冊，並名列關乎窗戶的小型工程的級別、類別及項目之下"。

會)<sup>5</sup>的決定可向原訟法庭提出上訴的限期，並廢除規定原訟法庭法官的決定為最終決定的第9A(4)條。

11. 條例草案第7條為委任由5名成員(其中4人須為註冊檢驗人員紀律委員團成員)組成的紀律委員會訂定條文，就註冊檢驗人員進行紀律處分程序聆訊。

12. 條例草案第10條增添新的所據理由，讓監督可據之把認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊檢驗人員在關於訂明檢驗或訂明修葺個案中的行為，轉介予紀律委員會。

### 合資格人士

13. 擬議的第30E條載列合資格人士的委任及其關於對建築物窗戶進行訂明檢驗及監督訂明修葺等方面的職責。獲委任進行訂明檢驗的合資格人士，與獲委任監督該項檢驗之後被規定的訂明修葺的須為同一人。

14. 進行訂明檢驗或監督訂明修葺的合資格人士如屬註冊一般建築承建商，或屬註冊小型工程承建商，亦可擔任進行訂明修葺的承建商。擬議的第30F條訂明註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商關於進行訂明修葺的職責。

15. 條例草案第13條增添新的所據理由，讓監督可據之把承建商在關於訂明檢驗或訂明修葺個案中的行為轉介予紀律委員會。此外，該項條文亦訂明受屈的人針對紀律委員會的命令可向原訟法庭提出上訴的限期，以及廢除規定原訟法庭法官的決定為最終決定的第13(10)條。

### 發展局局長訂立規例的權力

16. 條例草案第23條增添一項權力予發展局局長，讓其就多項事宜，尤其是註冊檢驗人員的註冊與管制，訂明檢驗和訂明修葺的範圍、標準和要求，為訂明檢驗和訂明修葺委任註冊檢驗人員、合資格人士、註冊一般建築承建商和註冊小型工程承建商的要求，以及該等人員關於訂明檢驗和訂明修葺的職責，訂立規例。

17. 條例草案建議修訂《建築物條例》第39A(1)(f)條，以賦權發展局局長就處理註冊檢驗人員在何種情況下獲准就輕微偏離監工計劃書作出事後通知，發出技術備忘錄。

---

<sup>5</sup> 須符合經條例草案第4(3)條修訂的《建築物條例》第2(1)條所作的定義。

## 罪行與罰則

18. 條例草案建議修訂《建築物條例》第39B(1)條，以禁止任何人阻礙進行驗樓計劃和驗窗計劃下的檢驗或修葺工程，以及拒絕分擔該等工程的費用。上述行為屬《建築物條例》第40(4B)條所訂明的罪行。

19. 條例草案建議修訂《建築物條例》第40條，以就關於不遵從根據擬議的第30B及30C條所送達的通知的罪行，以及關於擬議的第30D、30E及30F條下的訂明檢驗及訂明修葺的職責的罪行，訂定罰則條文。

20. 條例草案第36條在《建築物條例》加入新的附表7，以包括關於在擁有人不遵從擬議的《建築物條例》第30C條時，根據擬議的《建築物條例》第40(1BE)條送達的罰款通知書的條文。第40(1BE)條規定，獲送達罰款通知書的人，須於罰款通知書的日期後21天內，繳付定額罰款1,500元。

## **公眾諮詢**

21. 根據立法會參考資料摘要第25段，政府當局曾於2003年及2005年向相關的專業團體和持份者進行一個兩階段的公眾諮詢。公眾及持份者普遍支持驗樓計劃與驗窗計劃的原則和方向。根據立法會參考資料摘要第27段，社會大眾普遍支持引入強制檢驗制度，作為確保更佳和更安全的建築環境的可行解決方法。

## **諮詢立法會事務委員會**

22. 在2007年5月22日，政府當局向當時的規劃地政及工程事務委員會(在2007-2008年度改名為發展事務委員會)簡報公眾諮詢的結果以及該兩項擬議計劃。事務委員會於2007年7月24日就有關課題與政府當局作進一步討論。政府當局於2008年6月24日向發展事務委員會簡介驗樓計劃與驗窗計劃的目標樓宇揀選工作、檢驗項目及運作程序。在2009年2月16日，政府當局向事務委員會進一步簡介對服務提供者施加規管的擬議安排。委員普遍支持擬議的計劃。然而，部分委員關注到，經濟能力較低的業主(尤其是年老的業主)，無法負擔所需的費用。其中有部分委員認為，政府當局應設立機制，藉以確保服務提供者的施工質素。他們並提出多項建議，當中涉及不同類別的維修工程的優先次序、與市區重建局的協調、向業主提供技術意見及支援、推行有關業主責任的公眾教育、擴大合資格服務提供者的數目，以及設立排解糾紛的機制。

## 結論

23. 議員可考慮成立法案委員會，以研究該兩項擬議強制計劃的細節安排。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
盧詠儀  
2010年2月1日