

2011年8月26日
討論文件

立法會
發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會

屋宇署就馬頭圍道樓宇倒塌事件
死因研訊結果的初步回應

引言

2011年8月8日至16日，死因裁判法庭就2010年1月29日馬頭圍道45J號樓宇倒塌事件中造成四人死亡的案件進行死因研訊。死因裁判官於2011年8月16日宣讀裁斷，本文件載述屋宇署就有關裁斷的初步回應。

死因裁判官的裁斷

2. 在死因研訊進行期間，法庭傳召及盤問了多名人士，包括馬頭圍道45J號樓宇（該樓宇）的業主、在該樓宇倒塌時受僱負責進行樓宇修葺和拆除僭建物工程的承建商、曾處理與該樓宇有關個案的屋宇署人員、三名專家證人（包括一名屋宇署高級結構工程師），以及其他證人。死因裁判官於2011年8月16日宣布裁斷，裁定案中四人死於意外，無人須為他們的死亡負上刑事責任。此外，死因裁判官就事件提出多項觀點。以下摘錄與屋宇署有關的主要觀點^註：

- a) 於塌樓事件發生前兩個月，屋宇署應宣布該樓宇為危險建築物；
- b) 負責處理該個案的屋宇署人員“求其”，在視察該樓宇後可能作出了不正確的判斷；
- c) 由於業主通常不會遵從屋宇署勸諭信內的指示，對於有迫

^註 由於仍未取得死因裁判官裁斷的正式記錄騰本，上述的觀點摘錄是根據在法庭內的屋宇署人員的筆記內容擬備而成的。

切或即時危險的樓宇，屋宇署無需要發出勸諭信，而應立刻發出修葺令，並且每兩星期監察有關修葺工程是否已展開／完工，這類修葺令的遵從限期亦須予縮短；及

- d) 視察關乎樓宇的緊急個案及失修樓宇的非緊急報告的工作，應由一名屋宇測量師聯同一名結構工程師進行。

有關事件的跟進行動

3. 政府非常重視樓宇安全，馬頭圍道的樓宇倒塌悲劇，為政府和整個社會敲響了警號，提醒我們必須採取更堅定的行動，以遏止樓宇失修的問題。樓宇倒塌事件發生後，政府已立即展開一項特別行動，巡查約4 000幢樓齡50年或以上的樓宇。跟進行動的詳情，請參閱去年4月在小組委員會會議上討論題為“與馬頭圍塌樓事件相關的建築物安全關注事宜及改善措施”的文件（CB(1)1685/09-10(01)）。在2010-11年度的施政報告中，行政長官宣布，政府會採用一套多管齊下的新方法，加強本港的樓宇安全，有關的措施涵蓋四個主要範疇：(a)立法；(b)執法；(c)對業主的支援及協助；及(d)宣傳和公眾教育。新措施的詳情，請參閱2010年10月由發展局發出，題為“加強本港樓宇安全的措施”的立法會參考資料摘要（檔號：DEVB(PL-CR)12/2010），該份文件已於2011年1月於本小組委員會作討論。隨後，發展局向發展事務委員會及本小組委員會提交共四份有關樓宇安全議題的文件，以作討論。在立法會會議上亦解答了議員提出的一共16條質詢。

屋宇署對死因裁判官的觀點的初步回應

4. 屋宇署於2011年8月16日已發出新聞稿，回應死因裁判官的裁斷。有關副本載於附件 A。屋宇署尊重死因裁判官的裁斷，並會積極考慮死因裁判官的各項建議。屋宇署對死因裁判官的觀點的初步回應，載於以下的段落。

(a) 在場樓發生前，應已宣布該樓宇為危險建築物

5. 在死因研訊進行期間，專家證人對已倒塌的支柱是否在全部關鍵階段均能承受該樓宇的荷載，表達了不同的意見。這反映出，一幢樓宇是否已到達隨時倒塌的危險地步，實在難以有肯定無疑的結論。屋宇署現行的行動手冊和指令，為署內員

工在巡查時，判別樓宇是否有可能隨時倒塌的危險並必須立即採取行動而應注意的事項提供指引。屋宇署會因應死因裁判官對本案的觀點，就部門有關樓宇安全的執法行動手冊和指令進行全面檢討（該檢討），以確保內容清楚易明，並能配合現今情況的需要。在進行檢討時，署方會充分考慮死因裁判官的建議。

(b) 屋宇署人員處理有關個案的做法

6. 屋宇署已就該署人員對有關個案的處理進行初步檢視。根據署方相關的視察報告記錄，有關人員的觀察所得是基於視察整幢樓宇所有外部立面和公用部分，以及於視察時可進入的部分個別處所的內部，對欠妥之處的性質、範圍及嚴重程度作出的判斷。在 2009 年 11 月的視察中，視察人員曾就樓宇的結構構件，包括在地面層和閣樓的某些支柱及樑進行檢查，並以相片和文字描述妥善記錄於報告內。在 2009 年 11 月進行視察後，視察人員決定向業主送達修葺令，並於進行視察後第一時間向業主發出勸諭信。

7. 儘管得出上述的初步調查結果，因應死因裁判官對案中相關人員處理有關工作的做法所提出的觀點，屋宇署現正就有關人員於關鍵時間處理該樓宇失修舉報時的工作表現，進行全面評核。

(c) 送達修葺令前先發出勸諭信

8. 業主有基本責任保持其樓宇安全，以及為此緣故定期檢查並適時維修和保養其樓宇。無論會否送達法定的勘測／修葺令，發出勸諭信是屋宇署的一貫做法。當屋宇署在視察樓宇的過程中發現有欠妥之處，便會採取此做法以提醒有關業主須為其物業承擔應負的責任。

9. 由於法定命令屬法律文件，因此屋宇署發出這些命令時必須小心謹慎，而查核樓宇業權及擬備須發出的命令，均需要時間辦理。因此，根據現行做法，如屋宇署決定發出法定修葺令，會第一時間先向業主發出勸諭信，告知他們樓宇的失修狀況，以及通知他們署方將於短期內送達法定命令，勸諭他們盡早開始安排維修工程。**附件 B** 的流程圖顯示屋宇署處理樓宇欠妥之處或危險建築物的程序。

10. 屋宇署在行動手冊和相關指令中已訂明關於樓宇安全執法行動程序的一貫做法。發出勸諭信並非維修進度中的關鍵環節，只要業主願意履行其責任，發出勸諭信應不會影響維修計劃。

11. 屋宇署現行的行動手冊和指令為該署員工提供有關管制樓宇安全方面的指引。屋宇署會在上文第 5 段提及的檢討中，檢視就執法行動採取跟進行動的現行程序。

(d) 屋宇測量師及結構工程師進行聯合檢查

12. 屋宇測量師及結構工程師都是具備所需專業資格及經驗的合資格建築專業人士。屋宇署備有一套關於樓宇安全職務的內部跨專業意見徵詢（包括樓宇結構事宜的意見徵詢）指引，當中訂明在何時及如何進行徵詢及提供意見。

13. 首名進行視察的人員（不論是哪個專業職系的人員），作為專業人士及屋宇署人員，須為其在履行職務過程中所作的決定承擔全部責任及負責。如一名人員認為就某項樓宇安全問題作出評估，已超越其個人的專業知識範疇時，必須尋求協助。現行機制已可確保有關的求助會及時獲得回應，而意見徵詢也會根據專業判斷在有需要的情況下進行。視乎在建築物所發現的樓宇欠妥之處的性質及程度，視察人員亦可考慮根據《建築物條例》發出勘測令，着令業主委任認可人士，並在有需要時委任註冊結構工程師擔任樓宇結構事宜的顧問，對樓宇進行詳細勘測。

14. 在每一宗特定種類的危樓報告個案都要派遣聯合視察隊伍進行視察的建議，在資源調配上或許不是有效率和具效益的做法，也可能不符合上文所述，所有專業人士都有責任遵從的問責原則。有關建議也可能令首名進行視察的人員無意中觸犯瀆職行為。屋宇署初步認為現行做法是恰當的，但會持開放態度，並將之納入檢討之內。

未來路向

15. 正如上文所述，屋宇署會就有關人員在處理與該樓宇有關的舉報的工作表現進行全面評核，並會全面檢討有關樓宇安

全的執法程序和做法。有關檢討將提供機會，讓屋宇署為視察及執法行動的現行指引和程序查找改善空間，以期進一步加強本港的樓宇安全。

16. 死因裁判官的裁斷再次顯示，要加強本港的樓宇安全，單憑屋宇署嚴厲執法是不足夠的。我們必須重申，維持樓宇安全是業主的基本責任；就此，他們應為樓宇進行定期檢查及適時保養維修。屋宇署對樓宇進行視察，目的是監察業主是否已妥善地履行其責任，以確保樓宇及公眾安全；有關視察不應被視為取代業主履行責任。我們欣悉立法會通過引入強制驗樓及驗窗計劃的賦權法例。政府當局會繼續採取多管齊下方式去確保樓宇安全，包括提高社會意識和向業主灌輸保持其樓宇安全的文化。

屋宇署
發展局
2011年8月

新聞公報

屋宇署回應死因庭裁決

死因裁判法庭（死因庭）今日（八月十六日）就四名人士去年一月在馬頭圍道 45J 的樓宇倒塌事件中死亡的原因作出裁決。屋宇署再次對死者家屬致以深切慰問。該署尊重死因庭的裁決，並會積極考慮裁決內的各項建議。

屋宇署發言人強調：「我們一向極為重視樓宇安全，屋宇署的屋宇測量師及結構工程師均是具有專業資格及豐富經驗的專業人員，他們會繼續努力不懈，加強本港樓宇的安全。

業主對保障自己物業的安全有不可推卸的基本責任，我們呼籲業主應定期檢查及維修其樓宇，以確保樓宇安全穩固，長遠來說亦能減低維修成本。業主亦應盡早遵從屋宇署發出的維修或清拆命令，委聘註冊專業人士和註冊承建商進行所需工程，以確保樓宇安全。」

發言人表示，屋宇署的專業人員在根據既定程序進行視察工作時，除了樑、柱等結構構件外，亦會視察樓宇的其他狀況及欠妥之處，並會根據其專業判斷和按照有關執法政策及《建築物條例》的規定跟進個案，包括向業主發出勸喻信及維修命令。該署會積極跟進這些命令，確保有關業主會妥善地維修其樓宇。

而為長遠地加強本港的樓宇安全，當局已於去年十月公布採取多管齊下的新措施。有關措施涵蓋四個主要範疇，即立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳及公眾教育。

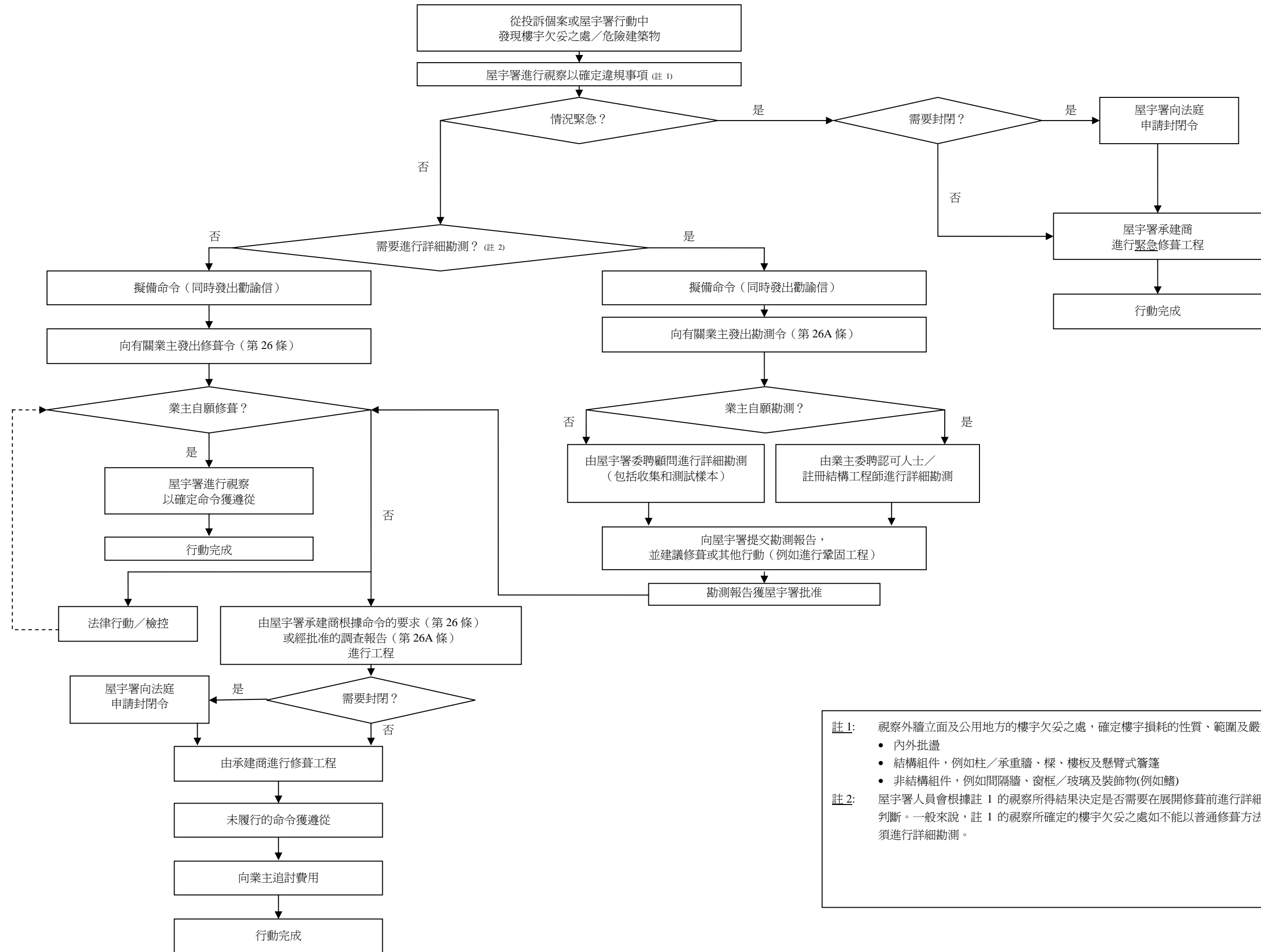
由二〇一一至一二年度開始，屋宇署已展開多項新的大規模行動，當中包括巡查失修的目標樓宇，每年目標樓宇的數目為 500 幢。此外，已於去年底實施的小型工程監管制度為業主提供一個合法、簡單、安全而又方便的途徑進行小規模建築工程，包括一般的樓宇維修工程和清拆僭建物工程。該署會密切監察小型工程監管制度的實施進度。而已獲立法會通過的強制驗樓計劃，亦將有助確保舊樓業主對其物業進行定期檢查及維修。當局正準備相關的附屬法例，並快將提交立法會審議，以期盡快實施該計劃。

屋宇署又會繼續宣揚樓宇安全文化，務求推動業主主動保養其物業、遵從法例要求並委聘合資格的註冊從業員進行所需的維修保養工程，並向有需要的業主提供適當的技術及財政支援。

完 / 2011年8月16日（星期二）

香港時間20時27分

處理樓宇欠妥之處／危險建築物的流程圖



註 1: 視察外牆立面及公用地方的樓宇欠妥之處，確定樓宇損耗的性質、範圍及嚴重程度，包括：

- 內外批盪
- 結構組件，例如柱／承重牆、樑、樓板及懸臂式簷篷
- 非結構組件，例如間隔牆、窗框／玻璃及裝飾物(例如簷)

註 2: 屋宇署人員會根據註 1 的視察所得結果決定是否需要在展開修葺前進行詳細勘測，這涉及專業判斷。一般來說，註 1 的視察所確定的樓宇欠妥之處如不能以普通修葺方法輕易修葺妥當，便須進行詳細勘測。