

資料文件

立法會 發展事務委員會

有關新界區多層樓宇的違例天台屋的處理

簡介

本文件旨在向議員告知政府當局就處理新界區多層樓宇的違例天台屋的觀點。

背景

2. 於2011年6月20日立法會發展事務委員會討論《建築物條例》(第123章)下對違例建築工程(僭建物)的管制的議題期間，一名委員提出，部分新界區多層樓宇的違例天台屋業主指稱，其天台屋於1975年之前已存在，故應涵蓋於一項政府與鄉議局早年訂立的特赦協議之下，並可獲暫緩清拆。該名委員引用一宗高等法院於2004/05年間審理，涉及建築事務監督及建築物上訴審裁小組的司法覆核案件(邵國華案)(HCAL8/2004)，並詢問屋宇署就新界區多層樓宇違例天台屋的新執法政策的合法性。根據該名委員所述，於1975年2月27日前已存在的天台屋，即可獲特赦(「1975年的特赦」)；如該等構築物並沒有對公眾構成危險，便不應被清拆。當局在會議上已告知事務委員會，在該案件其後的法庭案件中，法庭已裁定鑑於清除有關的違例天台屋對公眾安全的重要性，而屋宇署亦一直對新界區多層樓宇的這類違例天台屋及其他形式的僭建物採取執法行動，故「1975年的特赦」可被凌駕。為加深委員對此項課題及屋宇署執法行動的法律基礎的認識，委員會要求政府當局提交一份資料文件。

政府當局的觀點

邵國華案及其他相關判決

3. 該名委員提及的邵國華案，是屋宇署就建築物上訴審裁小組裁定准許一宗推翻該署發出的一項清拆令¹的上訴而提出的司法覆核個案。在2005年，高等法院確認上訴審裁小組的裁定，並認為公眾有合理期望，相信有關人員在作出發出清拆令的決定時，應考慮到由當時的大埔區理民府發出，訂明上文第2段提及政府與鄉議局之間的協議的信函（「特赦函件」）。但法庭同時確認上訴審裁小組的另一項裁定，即向業主施加條件，要求立即合理地改善有關天台的走火通道，並達至建築事務監督滿意為止。屋宇署認為該案件為個別案件，並不應影響對違例天台屋的整體執法政策。

4. 屋宇署曾就特赦函件的有關議題徵詢法律意見，並成立工作小組進行研究。該署的結論是，若僭建物對公眾構成威脅，公眾安全將凌駕該特赦信函。如有需要，屋宇署可向業主發出新的清拆命令。高等法院於2010年的一宗判決(HCMA395/2009)²中亦持相同的觀點，判詞指出：「屋宇署可行使其賦予的酌情權，在檢視上訴人的個案時，平衡上訴人的合理期望和僭建物對公眾安全構成重大威脅後，基於公眾安全的重要性，任何特赦信函均可以被凌駕」。但高等法院建議應對相關個案重新發出命令，讓有關業主有上訴的權利。屋宇署目前正按上述原則處理所有同類個案。

¹ 在本案中，建築事務監督於2002年發出一項清拆令，要求業主拆除位於大埔一幢多層樓宇的天台上，自1967年已豎設的一項僭建物。上訴人聲稱（並為上訴審裁小組接納）一封大埔區理民府於1981年發出，當中提及政府與鄉議局於1975年的協議的信件，適用於事涉的違例天台屋。

² 在本案中，建築事務監督於2002年發出清拆令，要求業主拆除位於荃灣一幢多層樓宇的一項僭建物。該名業主未有遵從有關命令，建築事務監督遂於2008年向其作出檢控。業主就裁判法院因應其沒有遵從發出的清拆令的定罪提出上訴。

就多層樓宇違例天台屋所採取的行動

5. 位於人口密集或交通頻繁地區的多層樓宇違例天台屋對於樓宇、消防及行人的安全構成重大威脅。屋宇署在過去十年，於五千多幢市區及新界的單梯樓宇，就對住戶及公眾構成風險的違例天台屋進行清拆行動。

6. 正如我們在2011年6月20日向事務委員會所匯報，為實施多管齊下的措施處理樓宇安全事宜，屋宇署自2011年4月1日起已落實採用新的執法政策，擴大「須優先取締」僭建物的涵蓋範圍，包括在樓宇天台、平台、天井及後巷的違例工程。所有位於多層樓宇天台「須優先取締」的僭建物已被納入清拆計劃。屋宇署現正根據新政策，對位於市區及新界多層樓宇天台的僭建物採取適當的執法行動。我們認為現時就多層樓宇違例天台屋所採用的處理方法，恰當地考慮到需要降低有關構築物構成的威脅，以保障公眾安全。

徵詢意見

7. 請委員備悉政府當局就處理新界區多層樓宇的違例天台屋的觀點。

發展局

2011年11月