

《2011年建築物法例（修訂）條例草案》法案委員會  
政府當局就2012年1月12日會議的跟進事項的回應

本文件闡述政府當局為回應法案委員會於2012年1月12日會議上的跟進事項。

屋宇署未能進入處所

2. 屋宇署並無備存有關該署人員未能進入處所執行《建築物條例》的個案統計數字。一般而言，未能進入處所的原因包括，有關處所空置；佔用人當時不在處所內；或樓宇的管理公司或佔用人明確不讓該署人員進入。就屋宇署人員進入處所遇到的困難，可從2011年就與分間單位（「劏房」）相關的建築工程違規事項而進行的大規模行動中看到，在經視察的116幢目標樓宇中，發現有800個單位被分間成「劏房」，屋宇署只能進入其中的543個單位。換言之，無法進入視察被分間成「劏房」的單位佔總數約三分之一。

《建築物條例》第22條及進入處所的手令

3. 自2006年至今，屋宇署人員一共在五宗個案中引用《建築物條例》第22條的權力，破門進入有關處所進行視察及所需工程。

業主或住戶回應手令申請的權利

4. 我們在《2011年建築物法例（修訂）條例草案》建議訂定條文，讓建築事務監督可根據《建築物條例》向裁判法院申請手令，以便其進入個別處所檢查及採取執法行動。一般來說，申請法庭手令是可以單方面提出。換言之，裁判官可在有關業主或住戶不在場的

情況下發出手令，授權建築事務監督為訂明目的進入處所。然而，根據我們的建議，在建築事務監督向法庭提出申請前，屋宇署須向有關業主或住戶送達擬申請手令的通知。在擬申請手令的通知送達後，裁判官可應受影響的業主或住戶的申請，容許其於就手令的申請作出裁定的聆訊期間，作出申述。

### 申請手令的理由

5. 在 2012 年 1 月 12 日的法案委員會會議上，部分議員就屋宇署可向法庭申請手令以進入私人處所的理由表示關注，並建議應把有關理由局限於與樓宇安全相關的情況。我們的考慮如下。

6. 手令建議的主要目的，是使屋宇署能更有效及迅速地回應針對樓宇有關問題的投訴，並採取執法行動，以維持樓宇監管制度的完整性。建議旨在解決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人產權的干預，實際上難以行使《建築物條例》第 22 條下的權力，為列明的目的進入個別處所，並在有需要時於警務人員在場的情況下，破門進入處所。目前，屋宇署只會於有明顯跡象顯示有迫切危險或嚴重危害的極端情況下，才會運用其強行進入處所的權力。這無疑會削弱我們的執法成效。

7. 我們須強調，建議訂明建築事務監督可向法庭申請手令並非擴展其現行權力。根據條例草案的建議條文，建築事務監督只可於緊急情況下，方可進入或破門進入處所。在其他情況下，除非建築事務監督已獲業主或住戶准許進入處所，否則，他須向法庭申請手令，才可進入有關處所檢查或進行所需工程。

8. 除了引入向法庭申請手令的要求，以讓法庭擔當把關者的角色，確定有關法定要求是否獲得遵從外，

我們亦已更清楚訂明法庭可發出手令的理由。根據現行第 22 條，建築事務監督可行使其權力進入或破門進入處所，以「確定本條例（即《建築物條例》）或根據本條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規條的條文是否獲得遵從」，或達到其他訂明目的。根據條例草案下的建議，建築事務監督須有合理理由懷疑《建築物條例》新的第 22(1B)(a)<sup>1</sup>條所列明的情況已出現，方可申請手令進入處所，而同時亦須符合其他要求。這「合理懷疑」的要求亦施加予其他可以申請手令的情況。因此，於非緊急情況下進入處所的門檻大大被提高。建築事務監督須要因應個案的情況，使法庭信納他有合理理由作出懷疑。

9. 在監管現有樓宇時，危害的跡象未必經常可以從處所的外面明顯見到。在許多情況下，建築事務監督的人員都須要進入有關處所，以確定是否有違例建築工程（僭建物）在違反《建築物條例》的情況下進行，並因此影響樓宇標準，甚或造成單靠外部巡查無法證實的危險。有關情況包括改動內部結構或排水系統、更改處所的用途、阻塞走火通道等。雖然該等違例事項未必有即時的安全問題，但在一些個案中，當局仍有必要進入處所進行全面的檢查，以確定違例事項，然後建築事務監督才可考慮採取合適的跟進執法行動，以作出糾正。

10. 事實上，在公眾廣泛支持要以更嚴厲態度就潛建物執法的背景下，屋宇署已修訂針對僭建物的執法政策，並自 2011 年 4 月起推行。在修訂政策下，「須優

---

1 根據新的第 22(1B)條，裁判官如信納有合理理由懷疑以下情況，則可發出手令：

- (i) 有建築工程已經或正在於違反本條例任何條文的情況下，於任何處所或土地進行；
- (ii) 該處所或土地的使用已違反本條例任何條文；
- (iii) 該處所或土地已變得危險，或可變得危險；
- (iv) 該處所或土地的排水渠或污水渠處於欠妥或不衛生的狀況；或
- (v) 根據本條例送達的通知或命令未獲遵從。

先取締」的僭建物涵蓋範圍已擴大至涵蓋位於樓宇天台、平台、天井和後巷的僭建物，不論該些僭建物是否對公眾安全構成風險或是否新建。就此，把屋宇署可向法庭申請手令的理由局限於與樓宇安全有關的情況，將會不慎地影響該署根據《建築物條例》執法的權力。

11. 考慮到上述情況，我們認為目前的建議將有助賦予屋宇署所需權力，以根據其執法政策採取執法行動；建議亦已同時加入保障條文，確保屋宇署只會在有真正需要的情況下方會運用這項權力。

### 屋宇署於馬頭圍火警及洋松街個案的跟進行動

#### 馬頭圍火警

12. 在 2011 年 6 月 15 日發生致命火警後，屋宇署人員立即到有關樓宇進行詳細視察。有關樓宇是一幢八層高的綜合用途建築物，根據樓宇原來的批准圖則，一至七樓每層各有兩個住用單位。視察顯示，在 14 個樓宇單位中，有 12 個單位已被分間成「劏房」，而大部分「劏房」單位通往後樓梯的出口通道也因此被間隔牆所封閉。屋宇署於 2011 年 6 月 30 日根據《建築物條例》第 24 條發出共 12 張清拆令，規定相關業主在 60 天內清拆違例建築工程或糾正違規情況。我們認為該為期 60 天的遵從時限合理，以讓業主安排承建商進行工程，這亦是屋宇署發出清拆令採用的慣常做法。

13. 屋宇署人員於 2011 年 8 月 30 日及 8 月 31 日的視察中發現，在 12 張清拆令當中，其中有 3 宗個案已獲遵從，而其餘 9 宗則未獲遵從。對於這些尚未遵從個案，屋宇署於 2011 年 8 月 31 日根據《建築物條例》第 27 條向有關業主及佔用人發出擬於 2011 年 9 月 8

日申請封閉令的通知。封閉樓宇的目的是讓屋宇署的承建商能夠在不危及佔用人或公眾安全的情況下進行所需工程。另一方面，屋宇署已向不遵從命令的業主提出檢控。有關業主已被法庭定罪並被處罰款。

14. 屋宇署人員於 2011 年 9 月 7 日進行視察，並確定有關業主已遵從清拆命令，進行所規定的工程。該署也因此取消提交有關封閉令的申請。2011 年 9 月 21 日的進一步視察證實全部所需工程已告完成，而有關的清拆令也於 2011 年 9 月 23 日確認獲得遵從。

### 洋松街個案

15. 自 2009 年起，屋宇署多次收到市民的投訴及其他政府部門的轉介，指一幢位於九龍大角咀洋松街 78-78A 號樓宇的四樓、五樓及天台有違規的地方。因應投訴，屋宇署已從樓宇的外面視察僭建物，並已就這些外圍的僭建物迅速採取執法行動。屋宇署於 2009 年 4 月發出多張清拆令，指令拆除在四樓外牆及天台的僭建物。此外，根據於 2011 年 4 月生效的針對僭建物的修訂執法政策，屋宇署於 2011 年 4 月發出清拆令，規定拆除在四樓平台的搭建物。

16. 與此同時，自 2009 年起，屋宇署一直努力嘗試進入樓宇內部以調查更改用途及「劏房」的情況。過去兩年，屋宇署人員及該署的外判顧問進行了共 15 次查訪，當中包括一次晚上查訪，但都因有關處所的佔用人拒絕合作及大門經常上鎖而未能入內視察。經過屢次嘗試均無法進入處所視察後，於 2011 年年中，屋宇署計劃於 2011 年 8 月 22 日進行破門入屋行動。在預定的破門行動日期前，有關的主要承租人聯絡屋宇署，並為該署安排於 2011 年 8 月 12 日視察樓宇 4 樓及天台的內部。其後，在主要承租人的協助下，屋宇署人員於 2011 年 8 月 23 日獲准進入樓宇的 5 樓視

察。破門行動亦因再無需要而被取消。視察顯示，有關工業處所及 4 樓的違例平台搭建物被分間成約 60 間作住用用途的「劔房」。屋宇署於 2011 年 9 月分別根據《建築物條例》第 24 條及 25 條發出拆除僭建物的清拆令及中止更改作住用用途的命令。

17. 為保障住戶和公眾安全，屋宇署決定安排政府承建商代沒有遵從命令的業主拆除僭建物，然後向有關業主討回工程的費用及監督費。為讓政府承建商能夠在不危及佔用人或公眾安全的情況下進行所需的拆卸工程，屋宇署會於 2012 年 3 月 7 日申請封閉令，指令處所內的人要遷出，以便進行工程。屋宇署已於 2011 年 12 月 29 日向有關業主及佔用人發出擬申請封閉令的通知。屋宇署將申請封閉令的日期定於三月初，是希望讓現正居於有關處所內的住戶有較充裕的時間搬遷。

#### 於重大事故後進行特別行動巡查樓宇

18. 在任何涉及樓宇安全事宜的重大事故發生後，屋宇署的首要任務是處理有關情況，包括採取所有必需的緊急行動以確保樓宇和人員的安全，然後進行徹底調查以找出事故的起因。視乎個別情況，屋宇署亦可能會採取特別行動，以確定情況與受有關重大事故影響樓宇相類似的其他樓宇是否安全。

19. 在 2010 年 1 月 29 日馬頭圍道 45J 號發生塌樓事件後，巡查全港所有樓齡達 50 年或以上的樓宇，便是有關特別行動的其中一個例子。因應行動的目的為確定這些樓宇的結構安全，巡查主要集中於公用地方和外牆，以及樓宇周邊的範圍。視察主要透過檢查樓宇的外立視面和可進入的公用地方進行。視察人員檢查了內外牆飾面、結構構件（如樓板、橫樑、支柱及承重牆），以及非結構構件（如間隔牆、護牆、窗框／玻

璃窗及窗台等），以找出任何欠妥或損毀的細節，以及嚴重失修及和過度變形的情況，以期檢視樓宇的最新結構狀況。有關行動共巡查了 4,011 幢樓宇。屋宇署按照這些樓宇的狀況將其分為以下四個組別：

組別 I – 需要進行緊急維修的樓宇(2 幢)

組別 II – 有明顯欠妥地方的樓宇(1,030 幢)

組別 III – 有輕微欠妥地方的樓宇(1,270 幢)

組別 IV – 沒有明顯欠妥地方的樓宇(1,709 幢)

20. 巡查發現其中有兩幢樓宇處於嚴重失修的情況，需由政府承建商進行緊急修復工程。另有 1,030 幢樓宇則有不同程度的欠妥地方，需向其發出維修／勘測命令。該署一直跟進所發出的命令，包括安排政府承建商就未獲遵從的命令進行工程。部分樓宇亦已納入為「樓宇更新大行動」下的第二類別目標樓宇。

21. 另一個例子是屋宇署在 2011 年 11 月 30 日花園街火警發生後展開的特別行動。屋宇署自 2011 年 4 月起已開始針對與「劏房」相關的建築工程違規情況展開大規模行動，並訂下每年巡查 150 幢樓宇的目標。在花園街火警發生後，屋宇署已隨即調整其針對「劏房」的執法策略，針對鄰近排檔可能帶來的火警風險去選取目標樓宇。約有 340 幢鄰近排檔的舊式雙梯設計的樓宇已被選定為目標樓宇。屋宇署會爭取在今年年中前完成對這類樓宇的巡查。巡查範圍集中在樓宇公用樓梯的情況，以檢查樓梯出口的走火通道有否阻塞，並加倍留意及檢查由單位到後樓梯的另一條逃生通道有否因單位被分間而受到阻塞，以致部分住戶在火警時由本來可從前後樓梯逃生，變為只能往其中一條樓梯逃生。巡查期間如發現有雜物阻塞走火通道，屋宇署會就此與消防處保持緊密聯繫。一旦發現有僭建物阻塞走火通道或影響樓宇消防安全，或有其他與「劏房」相關的建築工程違規情況，屋宇署會發

出清拆令，以作出糾正。

發展局

屋宇署

**2012** 年 2 月