

《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 2 月 13 日會議的跟進事項的回應

本文件闡述政府當局就法案委員會於 2012 年 2 月 13 日會議上所提出的跟進事項的回應。

《建築物條例》第 22 條及進入處所的手令

2. 正如我們就法案委員會於 2012 年 1 月 12 日會議上所提出的跟進事項所作出的回應（立法會 CB(2)1033/11-12(01)號文件）中指出，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，於警務人員在場的情況下，破門進入有關處所進行視察及所需工程。該五宗個案中涉及的樓宇安全問題如下。第一宗個案涉及一個空置處所的天井內有沙井淤塞，導致污水溢流至街道，對公眾健康構成嚴重危害。第二宗個案涉及破爛的窗戶玻璃從一個違例天台構築物墮下，對公眾構成危險。第三宗個案涉及與分間單位（「劏房」）相關的建築工程，對位於其下的樓層造成結構損壞。剩餘的兩宗個案，均涉及與「劏房」相關的建築工程違規事項，由分間房到後樓梯的另一逃生通道被阻塞。在上述所有個案中，屋宇署人員均因無法聯絡得上業主或佔用人明確拒絕該署人員進入，而未能進入有關處所。

3. 根據《2011 年建築物法例（修訂）條例草案》第三條，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。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。

4. 緊急情況的概念廣為建築專業人員業界了解。類似提述見於《建築物條例》第 19 條，該條訂明在緊急情況下，建築工程或街頭工程可無須得到建築事務監督事前同意而展開。一般來說，緊急情況為預期會造成迫切危險或嚴重環境滋擾的情況。這些情況可包括在樓宇發生火警後，屋宇署人員須進入處所以評估樓宇的整體結構狀況；處所的伸出物／窗戶失修，當中涉及有從高處墮下危險的鬆脫屋簷／冷氣機支架、鬆脫窗框、破損的混凝土或外牆批盪等；以及欠妥／淤塞渠管造成嚴重環境滋擾。屋宇署的樓宇巡查工作一般由專業職系人員或技術職系高級人員進行，他們均有足夠能力評估某一個案是否有迫切危險，須要立即採取跟進行動。

5. 新的第 22(1B)條列出裁判官可發出手令，授權建築事務監督進入處所的情況。在 2012 年 2 月 13 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個別處所的門檻表示關注。我們於上一份向法案委員會發出的回應（立法會 CB(2)1033/11-12(01)號文件）中，已詳細解釋我們就建築事務監督可向法庭申請手令的理由的考慮，以及為何把有關理由局限於與樓宇安全有關的情況並不適當，因這會削弱建築事務監督的能力，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。而這些僭建物單靠外部巡查是無法證實的。

6. 根據我們的建議，裁判官可發出手令，授權建築事務監督或獲授權人員為訂明目的進入處所。根據新的第 22(4)條，“獲授權人員”指獲建築事務監督就任何該些目的，以書面授權的公職人員。實際上，“獲授權人員”是指屋宇署的人員，包括屋宇測量師或結構工程師職級或以上的專業職系人員，以及測量主任（屋宇）或技術主任（結構）職級或以上、屋宇安全主任職級、屋宇安全助理職級及見習屋宇測量師職級的技術職系人員。這些人員目前亦參與不同類別的執法行動，包括該些須要進入私人處所的行動。應該注意的是，屋宇署委託的顧問公司及承建商並不屬於在《建築物條例》下進入處所的獲授權人員。

就失責工程徵收附加費

7. 根據條例草案，我們建議在向不遵從屋宇署命令或通知的業主追討由該署支付的費用時，可徵收不多於 20%的附加費。在 2012 年 2 月 13 日的法案委員會會議上，部分團體表示，就沒有業主立案法團的樓宇而言，工程可能因一些不合作的業主而受到阻撓。這些團體認為附加費只應施加予該些不合作的業主，而非願意遵從屋宇署命令或通知而進行工程的業主。就失責工程徵收附加費的立法原意，並非對不合作的業主作出懲罰，而是鼓勵業主及時自行完成有關工程而非依賴屋宇署代其進行。當不合作業主觸犯有關罪行及被定罪，法庭可向不合作的業主施加罰則。應該注意的是，屋宇署在代沒有遵從命令或通知的業主安排進行工程時，除了工程本身的費用和監督費外，該署亦要費力為進行失責工程作出安排，包括進行招標聘請外判顧問和承建商，及安排所需的管理工作。該些安排招致的費用或須於附加費中支付。然而，根據我們的建議，屋宇署將有酌情權，因應個別個案的情況，決定附加費的金額，以 20% 為上限。個別業主如經證明有實際困難安排所需工程，可向屋宇署提交理據，屋宇署將按個別個案的情況考慮附加費的金額。

8. 有團體於意見書中表達，部分業主或因財政困難而未能遵從屋宇署命令進行工程，並建議在這些個案中不徵收附加費。屋宇署在行使酌情權決定附加費的金額時，會考慮業主的真正財政困難。然而，在評估業主的財政狀況時，屋宇署亦會考慮現時有各項計劃為業主提供財政支援以進行其法定命令所需的樓宇保養／維修工程，有關計劃包括「改善樓宇安全綜合貸款計劃」、「長者維修自住物業津貼計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」。

招牌監管制度

9. 我們建議引入一套法定招牌規管制度，類近於現時在《建築物（小型工程）規例》（第 123 章，附屬法例 N）中為訂明建築工程（即違例的小型簷篷、晾衣架和冷氣機支架）而設

的同類制度，容許某些現存的違例招牌（例如符合訂明的尺寸規限，或不阻礙緊急車輛運作的招牌等）在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行安全檢查並核證後，可繼續使用。根據擬議的制度，安全檢查及核證須每五年進行一次。屋宇署將對不參加是項計劃的違例招牌採取執法行動。招牌監管制度下有關招牌的技術要求的細節，將會在一項修訂規例中制訂，該修訂規例將會在條例草案獲通過後提交予立法會。

10. 在 2012 年 2 月 13 日的法案委員會會議上，部分團體認為在招牌監管制度下，每五年進行一次安全檢查的時間可能過長。擬議的五年間隔，是在現存違例招牌引致的樓宇安全問題和避免為商戶帶來過度不便之間取得平衡。在五年間隔期間，招牌擁有人有責任適當地保養其招牌。如某現存招牌因情況有所改變或缺乏適當保養而變得危險，屋宇署可根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）第 105（1）條迅速採取執法行動，要求招牌擁有人清拆有關招牌或進行工程以使其安全。在強制驗樓計劃下，檢驗樓宇（包括公用部分、外牆、伸出物及招牌）的檢驗周期為 10 年。我們認為，招牌監管制度下須每五年對違例招牌進行安全檢查的規定屬合理。

11. 我們備悉部分團體建議，在招牌監管制度下，屋宇署向招牌擁有人收取按金，如日後招牌被棄置，該署可動用按金繳付拆除招牌的費用。正如我們於上一次會議中解釋，招牌監管制度的主要目的是確保現存違例招牌的安全。我們關注到向招牌擁有人收取按金的做法，或會不慎地減低他們參加招牌監管制度的意欲。此外，收取及保存按金款項會招致額外的行政費用。為便利屋宇署對棄置招牌進行執法及追討清拆及其他所需行動的費用，該署會要求招牌擁有人在招牌監管制度下的指明表格內，呈交個人詳細資料。

註冊檢驗人員須在強制驗樓計劃下全面報告樓宇外部的僭建物

12. 在上一次的法案委員會會議上，部分團體要求當局澄清在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員就找出僭建物的範圍的責任。根據《2011 年建築物（修訂）條例》，獲委任進行訂明檢

驗的註冊檢驗人員必須就任何在訂明檢驗期間在樓宇公用地方或外牆發現已進行或正在進行而違反《建築物條例》任何條文的建築工程，通知建築事務監督。為配合 2011 年 4 月生效的針對違例建築工程的執法政策，我們在條例草案建議將找出僭建物的範圍，擴大至涵蓋在樓宇外部（包括屋頂、平台、庭院、斜坡及街道）的僭建物。由於註冊檢驗人員只須在訂明檢驗期間報告發現的僭建物，而該等檢驗的範圍並不包括任何私人處所，我們不預期註冊檢驗人員須進入個別業主的處所以視察僭建物。現正籌備當中的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》，將會訂明更詳細的指引和要求。

團體的其他關注事項

13. 團體在上一次會議或透過其意見書，亦有就其他並非與條例草案下立法建議直接有關的事項，提供寶貴意見。我們會在稍後另外就這些事項提供綜合回應。

發展局

屋宇署

2012 年 2 月