

資料文件

立法會發展事務委員會

於九龍塘約道 5A 號及 7 號的違例建築工程

目的

本文件告知委員屋宇署及地政總署處理九龍塘約道 5A 號及 7 號的違例建築工程（僭建物）的事宜。

背景

現行的僭建物執法政策

2. 根據《建築物條例》（第123章）（《條例》），除《條例》第41條所界定的豁免工程¹和小型工程監管制度下的指定小型工程項目外，所有建築工程在展開前必須事先獲得建築事務監督（監督）的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可採取執法行動。

3. 屋宇署於2001年展開為期十年的僭建物執法計劃，已於2011年3月完結。這項為期十年的執法計劃集中處理本港當時最常見，而又構成迫切危險的僭建物（例如位於樓宇外牆的鐵籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物）。該署也會對新建和建造中的僭建物（即正在施工的僭建物）採取執法行動。對於不屬於屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主採取行動糾正有關情況。

4. 雖然該項為期十年的僭建物執法計劃已達成其目

¹ 就私人樓宇內的建築工程而言，《條例》第 41(3)條規定，在任何建築物內進行的建築工程如不涉及該建築物的結構，又並非指定小型工程，則屬豁免工程。這類工程的常見例子包括一般家居裝修工程，例如油漆以及在室內批灰泥或鋪牆紙。雖然無須事先向監督申請批准，但這些工程仍須符合其他相關法定要求（包括《條例》及其附屬法例下的要求）；否則，屋宇署仍可針對有關工程採取執法行動。

的，但社會上有強烈意見認為屋宇署亦應對不屬於指定類別的僭建物採取執法行動，以減低潛在風險及維護法紀。因此，屋宇署自2011年4月1日已在僭建物的執法方面採取新模式。一如我們之前向本委員會匯報，屋宇署已在新模式下把核准樓宇外部的所有僭建物（小型適意設施除外），例如位於樓宇的天台、平台，以及天井和後巷的僭建物納入在內。在擴大範圍後，屋宇署實際上會對在樓宇外牆及外部的絕大部分（即使不是全部）僭建物採取執法行動。屋宇署會積極回應投訴，如在巡查後確定發現須優先取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署也會更迅速地提出檢控，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障樓宇安全。

5. 至於未有獲較高優先清拆次序的僭建物（不屬於「須優先取締」類別的僭建物），屋宇署會因應情況向業主發出勸諭信或警告通知，鼓勵業主自行清拆僭建物。如業主未能在指定日期前清拆在警告通知內列明的僭建物，屋宇署便會在土地註冊處登記該警告通知（俗稱「釘契」）。

處理牽涉高級政府官員及社會知名人士的僭建物個案的既定程序

6. 長久以來，當局都按照依法辦事及一視同仁的原則處理僭建物問題。然而，作為既定程序，屋宇署會率先跟進經由公眾舉報或傳媒報道，並且涉及高級政府官員及社會知名人士的個案，以早日釋除公眾疑慮。經實地視察後，屋宇署會按照《條例》及現行的僭建物執法政策，不偏不倚地採取適當的執法行動。就這類個案而言，屋宇署在採取執法行動方面並無任何特別安排。

位於約道 5A 號及 7 號的僭建物的處理

有關物業

7. 根據屋宇署的資料及記錄，約道 5A 號的佔用許可證（入伙紙）於 1974 年 3 月 19 日發出，訂明該建築物為一幢兩層高作住用用途的家庭房屋。至於約道 7 號，屋宇署人員於 2007 年 1 月 22 日收到認可人士就該物業提交的入伙紙申請後，按照既定程序，在 2007 年 1 月 24 日前往上址視察。

有關視察顯示，該房屋的建造並無違反《條例》或其附屬法例的情況，亦與獲批准建築圖則所示的相符，而且並無發現任何僭建物。屋宇署遂於 2007 年 2 月 2 日發出入伙紙，訂明該建築物為一幢兩層高作住用用途的家庭房屋，而位處該房屋下面的地下低層為一層高作非住用用途的有蓋泊車處及游泳池。屋宇署在兩幢房屋發出入伙紙後沒有收到任何改動及加建工程的申請。

屋宇署的視察

8. 傳媒於 2012 年 2 月 13 日報道，一位已宣佈有意參與 2012 年行政長官選舉的公眾人物，在其與家人持有位於約道 5A 號及 7 號的物業懷疑有僭建物。由於有關報道引起了公眾高度關注，屋宇署已立即按上文第 6 段所述的既定程序跟進。該署於當天翻閱有關物業的批准建築圖則，並於翌日（2012 年 2 月 14 日）早上派員前往現場，但卻未能成功進入有關物業視察。該署人員遂在信箱留下聯絡資料，要求業主盡快與署方人員安排時間入內視察。在 2012 年 2 月 15 日，由業主委任的認可人士向屋宇署提交委任通知。屋宇署成功與該名認可人士取得聯絡，並約定於翌日（2012 年 2 月 16 日）進入物業視察。

9. 根據屋宇署於 2012 年 2 月 16 日視察所得及其初步評估，兩幢房屋的整體結構仍然安全，但兩幢房屋內均發現有在現行執法政策下須優先採取執法行動的僭建物。

在約道 5A 號及 7 號所發現的須優先取締僭建物

10. 根據屋宇署視察所得及其初步評估，約道 5A 號及 7 號內屬於須優先取締的僭建物包括：

約道 5A 號

- 位於地面庭院圍繞建築物兩側及後面的僭建物
- 位於天台的僭建物
- 一樓被違例圍封的露台

約道 7 號

- 建於地下低層下面一個屬僭建物的地庫（約 19 米長乘 11 米闊，高約 3.5 米）

— 於泳池底違例安裝的玻璃窗

約道 5A 號及 7 號

— 一條違例建造、連接 7 號房屋的地下高層與 5A 號房屋的一樓的橋

屋宇署及地政總署的跟進工作

糾正僭建物

11. 由於業主已委任認可人士跟進有關僭建物的糾正工程，因此屋宇署已按照既定程序於 2012 年 2 月 17 日向業主發信，勸諭業主盡快糾正其物業的違規之處。該封勸諭信已列出上述須優先取締的僭建物，並已要求業主在一星期內（即 2012 年 2 月 24 日或之前）透過其認可人士呈交補救工程的進度計劃。屋宇署目前正考慮認可人士於 2012 年 2 月 22 日呈交的進度計劃及糾正工程的初步建議，包括所需進行的工程的規模及複雜程度，以決定應否接納該進度計劃及糾正工程建議。屋宇署在現階段未能確定補救工程的細節及完工日期。

地契事宜

12. 相關地段為已批租土地。地政總署以批租人身分，根據相關的土地文件處理地契事宜。根據記錄，於 1972 年 10 月，當時的工務司根據地契批准了約道 5A 號房屋的建築圖則；其後，屋宇署於 1974 年 3 月 19 日發出了入伙紙（上文第 7 段所述）。至於約道 7 號房屋，九龍東地政專員於 2006 年 10 月批出的建築圖則，與屋宇署於 2007 年 2 月 2 日發出的入伙紙（上文第 7 段所述）所涵蓋的建築圖則相符。地政總署一直留意上文第 11 段所述糾正工程的進展，並諮詢其法律顧問的意見。

刑事調查

13. 因應近日傳媒報道約道 7 號屬僭建物的地庫可能是在該房屋於 2007 年獲發入伙紙之前已預備興建，正如屋宇署於 2012 年 2 月 17 日公佈，該署已於當日發信邀請涉及工程的人士，包括相關的認可人士、註冊結構工程師、註冊承建

商及物業業主提供資料，以協助調查。屋宇署至今已經與部分有關人士會面。

14. 根據《條例》第 14(1)條，「任何人未事先獲得建築事務監督下述的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程」。根據《條例》第 40(1AA)條，「任何人明知而違反第 14(1)條，即屬犯罪」，一經定罪可被判罰款 400,000 元及監禁兩年。另外，根據《條例》第 40(2A)(c)條，「正由他人代為進行任何建築工程或街道工程的人，以及與該等工程直接有關的任何認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師、註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商明知而在根據本條例給予建築事務監督的任何圖則、證明書、表格或通知內就重要事實作出失實陳述，即屬犯罪」，一經定罪，可被判罰款 1,000,000 元及監禁三年。屋宇署的調查會包括與該僭建物相關的人士是否已經違反《條例》第 40(1AA)及第 40(2A)(c)條。不過，必須要強調的一點是，由於控方需要提出証據證明有關人士明知而違反相關規定，上述兩項條文下的罪行的舉証門檻會相當之高。

15. 針對是否有任何人士已因為在約道 7 號興建屬僭建物的地庫而干犯罪行，屋宇署目前仍在進行調查。在完成其調查後，屋宇署會向律政司提交檢控報告，以供其考慮應否向任何人士提出檢控。

發展局
屋宇署
地政總署
2012 年 2 月