

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港添馬添美道二號



Development Bureau

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-B) 68/04/09 P.t.1

電話 Tel.: 3509 8852

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區立法會道 1 號
 立法會綜合大樓
 立法會秘書處
 鍾蕙玲女士

鍾女士：

監管違例招牌

謝謝你 2015 年 5 月 18 日的來信。就來信中要求提供的資料，本局現回覆如下：

(a) 灣仔區議會主席信中對區內招牌事宜的意見(一) 招牌擁有人更換業權

政府十分重視招牌安全問題，並一直採取適當的執法行動處理違例招牌。就處理違例招牌，屋宇署根據《建築物條例》第 24(2)(c) 條的規定，向須負上清拆有關違例招牌責任的人士發出清拆令。根據《建築物條例》第 24(2)(c)(i) 條的規定，如有關招牌已或正為某人而豎設（招牌擁有人），清拆令須送達招牌擁有人。如不能尋獲招牌擁有人，屋宇署會根據《建築物條例》第 24(2)(c)(ii) 條的規定，將清拆令送達在該招牌出租的情況下收取任何租金或其他金錢代價的人士。如不能尋獲《建築物條例》

第 24(2)(c)(i)條及第 24(2)(c)(ii)條所提述的人士，屋宇署才會根據《建築物條例》第 24(2)(c)(iii)條的規定，將清拆令送達豎設該招牌所在的土地或處所的擁有人。

如果在執法其間遇上有人提出新文件及/或聲稱他才是招牌的擁有人等情況，鑑於屋宇署在委聘政府承建商代招牌擁有人清拆招牌後會向有關人士追討工程費、監督費及附加費等，故有需要審查新提交的資料及與有關人士會面作進一步調查，以覆核清拆招牌的責任誰屬。就此，屋宇署已檢討有關覆核程序，會向有關方面，包括使用違例招牌的商舖、單位業主、外牆擁有人、物業管理公司及業主立案法團等發出書面查詢，請他們提供相關資料包括租約等，藉以釐清違例招牌的擁有人。除非有實質證據顯示已發出的清拆命令確實無效，否則屋宇署會根據該命令繼續進行執法行動，安排政府承建商進行清拆工程，並可就有關人士未有合理辯解而不遵從命令提出檢控。在緊急情況下，屋宇署會主動即時拆除危險招牌，以消除這些招牌對公眾構成的危險，然後向招牌擁有人收回清拆費用。

(二) 有關招牌的小型工程

屋宇署由 2010 年 12 月 31 日起全面實施的小型工程監管制度，讓招牌擁有人可透過簡化規定，豎設、改動或拆除某些規模較小及潛在風險較低的特定類別的招牌。就按小型工程監管制度下豎設的招牌，如其後未經屋宇署批准或小型工程的規定而改動或加建，有關改動或加建均屬違例建築。屋宇署如收到這類個案的舉報，會按僭建物的執法政策，對有關招牌採取相應的執法行動。

此外，屋宇署亦會作抽樣審查，以確保小型工程符合法例規定。屋宇署於 2015 年已將抽樣審查的指標較去年增加約 8%，審查有關招牌的小型工程呈交資料的比例亦會相應增加。若審查時發現小型工程個案不符合法例的要求，本署會視乎情況要求相關人士作出適當的補充/修改，如相關人士未能適時作出相應的補充/修改，本署會考慮根據《建築物條例》提出檢控、紀律處分或向有關人士發出命令要求拆卸或改動有關工程。

(三) 招牌豎設及大廈管理事宜

屋宇署負責執行的《建築物條例》旨在規管建築物及建築工程的規劃、設計和建造，並就其結構和消防安全方面訂定標準，以保障公眾安全。於大廈外牆豎建招牌屬於建築工程，必須符合《建築物條例》的規定。在這方面，屋宇署發出了作業備考，訂明豎建於大廈外牆的招牌的展示面積、相距空間、位置、物料及結構安全等標準。

《建築物條例》第 14(2)條及《建築物(小型工程)規例》第 61 條訂明，屋宇署批准任何圖則或同意任何建築工程的展開或就任何小型工程的圖則或文件發出的認收書，均不得當作：

- (i) 賦予任何土地業權；
- (ii) 構成免除任何租契或特許的任何條款；或
- (iii) 批予任何豁免受《建築物條例》或任何其他成文法則的任何條文的規限，或准許違反任何該等條文。

換句話說，建築事務監督根據《建築物條例》作出的任何批准或同意，只表示設計符合《建築物條例》的規定，但這並非認同申請人的業權，亦非批准申請人有權在有關處所豎建招牌，因此並不影響大廈公契的執行。

另一方面，在大廈外牆豎建招牌需獲得各業戶同意的問題，是涉及產權及大廈管理範圍。根據《建築物管理條例》，業主在民事法律上負有對大廈公用部分提供妥善管理的責任，而公契則界定了業權人之間的權利、權益和責任等。大廈公契由締約方執行，而政府並不是大廈公契的締約方。

若有人士打算建造或懸掛外牆招牌，除了須獲得建築事務監督批准圖則及同意工程的展開或根據小型工程監管制度展開工程，亦須確保有關工程不會抵觸其他有關條文的規定，包括相關大廈公契。他必須審慎查閱相關的地契及大廈公契，以確保不會抵觸相關條款。若遇到有關糾紛，應根據《建築物管理條例》及大廈公契等法律文件解決。

對於在大廈的公用部分豎設招牌，目前屋宇署採取了下列行政安排，提醒相關的建築專業人士須先獲得有關業主的同意，同時使其大廈的業主/法團適時獲悉，方便他們可與擬建招牌的人士跟進有關事宜：

- (i) 屋宇署在有關豎設招牌的作業備考中已提醒相關人士，應根據實際情況，為豎設招牌一事分別得到有關樓宇業主或業主立案法團的同意；
- (ii) 假若擬建的招牌是位於或會實質影響大廈的公用部份，屋宇署在批准圖則時會知會有關大廈的法團、互助委員會或大廈管理公司；
- (iii) 如擬建的招牌屬小型工程監管制度下的指定小型工程項目，在有關通知進行小型工程的指明表格內的注意事項中，屋宇署已提醒擬安排進行招牌工程的人士、訂明建築專業人士及訂明註冊承建商等，若有關的小型工程涉及樓宇的公用部分，他們須留意該大廈的公契條款，並在展開工程前諮詢該樓宇的共同業主、法團及/或物業管理公司。

屋宇署於接獲有關招牌的小型工程呈交文件後，在發出認收書時會知會有關大廈的法團或物業管理公司。認收書內亦提示了訂明建築專業人士及訂明註冊承建商，如招牌安裝在大廈外牆的公用部分或樓宇的其他公用部分，應先與共同業主/業主立案法團/物業管理公司或有關業主商討使用公用部分的權利，並遵守大廈公契所訂定的責任，包括(但不限於)第三者責任保險的安排，否則有可能違反公契，因而遭受民事起訴及須負上民事法律責任。

此外，為了加強對招牌需要負上責任人士的監察，《建築物(小型工程)規例》規定了向屋宇署呈交的指明表格如涉及豎設招牌工程，則必須註明有關招牌是為誰人而豎設的詳情。這些資料可以方便屋宇署日後對招牌的規管及執法工作，亦能大大減低處理棄置招牌的機會，加強法團方面的管理和減低法團需要間接承擔最終責任

的風險。

總括來說，屋宇署會維持上述的行政安排，包括事先提示及適時知會業主立案法團/共同業主/管理公司等措施。如有爭議，有關人士可根據現有的《建築物管理條例》及大廈公契處理。

(b) 違例招牌檢核計劃的實施

作為招牌監管制度的一部分，屋宇署於 2013 年 9 月 2 日實施違例招牌檢核計劃。在此計劃下，某些現存的違例招牌在經訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行安全檢查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其結構安全後，可以繼續保留使用，但其後每隔五年須重新進行安全檢核，否則須將招牌拆除。通過檢核的招牌仍然屬於「違例建築工程」，若在檢核的有效期內因缺乏妥善保養而變得危險，屋宇署可立即採取執法行動，要求招牌擁有人清拆有關招牌。

就計劃的實施情況，我們正整理相關資料，稍後會以資料文件向發展事務委員會匯報。

如有任何查詢，請致電 3509 8852 與本人聯絡。

發展局局長

( 代行)

2015 年 6 月 18 日

副本送：

屋宇署署長

(經辦人：許葉明芳女士)

民政事務總署署長

(經辦人：黃文忠先生)