

立法會民政事務委員會會議
二〇〇〇年一月十日

項目 IV. — 業主立案法團對私人大廈的違例建築工程所須承擔的責任和法律責任

目的

立法會民政事務委員會秘書曾於一九九九年十二月二十日就業主立案法團(業主法團)對私人大廈的違例建築工程所須承擔的責任和法律責任致函民政事務局局長，本文件旨在就此作出回應。

政府的政策

2. 公眾安全是政府首要關注的事項。《建築物條例》(香港法例第 123 章)就建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文，旨在確保建築物安全，以免危害樓宇用戶和市民大眾。建築物擁有人首先有責任不進行任何違例建築工程，並要事先獲得建築事務監督的批准，才可展開任何受香港法例第 123 章所規管的建築工程；而物業擁有人則有責任清拆在其物業內的任何違例建築工程。事實上，根據普通法的規定，建築物擁有人和物業擁有人均要承擔法律責任，就一切因其違例建築工程而引致的損害作出賠償。現行的政策是首先清拆有危險的違例建築工程，然後逐步清拆其他違例建築工程，以遏止問題惡化。

管制違例建築工程的現行措施

3. 違例建築工程是指未經建築事務監督事先批准，或違反根據香港法例第 123 章所訂立的《建築物規例》而進行的建築工程，例如：鐵籠、花架、空氣調節器支架、外延簷篷、天台搭建物、結構性改建或其他建築物的內部更改(例如：拆除防火門和水管改道)。因為大部分違例建築工程對已建設的環境造成極嚴重的問題，所以必須清拆，特別是這些違例建築工程通常 —

- 對生命或物業造成結構性災害或釀成火災；
- 對健康造成影響，例如嚴重滲水及妨礙光線透入和空氣流通；及
- 對環境迅速造成破壞，例如違例排放的工商業污水造成水質污染。

4. 屋宇署是建築事務監督的辦事處，負責調查任何有關違例建築工程的投訴，並按優先次序對違例建築工程採取執法行動。在這項政策下，屋宇署會集中力量先清拆那些新建成或對生命構成即時威脅的違例建築工程，稍後再處理其他違例建築工程。

5. 屋宇署現時處理違例建築工程問題所採取的三種方式如下：—

- i. 即時採取執法行動，管制所有正在進行或新近完成的違例建築工程。
- ii. 採取定期清拆行動，以便逐步減少現有的違例建築工程。屋宇署已率先展開了大規模的清拆行動，清拆大廈外牆的違例建築工程，以盡量保障公眾安全，做到最好。
- iii. 加強教育和嚴厲執行檢控，以收勸籲作用和更重要的是阻嚇作用，以免有人以身試法，進行違例建築工程。

業主立案法團(業主法團)

6. 業主法團是根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章) 成立的法人團體。它具有法定職責和權力，須使大廈的公用部分維持良好合用的狀況，並使之保持清潔(依據第 18(1)(a)條)；以及在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理(依據第 18(1)(b)條)。對於在公用部分建造的違例建築工程，屋宇署可根據香港法例第 123 章的規定，頒令要求業主法團把有關的違例建築工程清拆。如果業主法團不遵照有關命令辦理，屋宇署可能檢控業主法團及／或聘請承辦商進行清拆工程，並向業主法團追討所涉費用。除大廈公契另有規定外，“公用部分”一如香港法例第 344 章所界定，包括外牆和天台，而外牆和天台都是最常發現違例建築工程的地方。

7. 此外，香港法例第 344 章第 18(1)(c)條容許業主法團執行公契(如有的話)載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。如果沒有公契或公契內並無明確規定這些責任，則業主法團便無法執行這些責任，而其對大廈公用部分的權力和職責只能限於第 18(1)(a)及(b)條大致規定的事項。如果公契規定業主法團須負責大廈的控制、管理和行政事宜，則業主法團若不執行這些責任，便是違反公契規定。

業主法團處理違例建築物的權力

8. 正如上文第 6 和第 7 段所述，業主法團有職責和權力維修大廈的公用部分，並承擔大廈公契所載明有關大廈的控制、管理和行政事宜的責任。如果有業主在大廈公用部分進行違例建築工程，業主法團可在業主大會上通過決議，清拆公用部分的違例建築工程；而有關決議對所有業主均具有約束力。因此，對於在公用部分進行違例建築工程的業主，業主法團可向其強制執行有關決議。此外，業主法團可行使公契所賦予的權力(如公契訂明有關條文的話)，要求有關的業主清拆違例建築工程。根據香港法例第 344 章第 45 條和附表 10 的規定，業主法團可向土地審裁處申請頒令，以執行該條例的條文及／或大廈公契的條款及規定，清拆有關的違例建築工程。在這方面，業主

法團宜就所須依循的法律程序，尋求法律界人士的意見。民政事務總署轄下大廈管理資源中心駐有義務律師和其他專業人士，免費為業主和業主法團提供初步的專業意見。

須負責清拆已僭建多年的違例建築工程的各個有關方面

9. 所有違例建築工程，不論僭建多久，均須清拆。正如上文第 3 至第 5 段所述，根據香港法例第 123 章的規定，屋宇署會繼續對私人大廈的違例建築工程採取清拆行動。不過，業主法團除可向屋宇署舉報違例建築工程，以便該署作出調查外，業主法團也可如上文第 8 段所述，援引香港法例第 344 章或大廈公契(如有的話)所賦予的權力，對大廈公用部分所建造的違例建築工程採取行動。事實上，過去曾有業主法團成功對違例建築工程採取清拆行動的個案。

私人大廈的公眾責任保險

10. 即使業主法團或業主已購買公眾責任保險，但根據現行政策，屋宇署有權對大廈範圍內所有違例建築工程採取清拆行動。

11. 根據香港法例第 344 章第 18(2)(d)條，業主法團可酌情決定是否為大廈或其任何部分購買火險或其它保險，並使各項保險保持有效，而保額則以能使大廈恢復原狀所需款額為準。不過，不少業主法團都沒有為大廈的公用部分購買第三者責任保險。在一九九八年的一宗索償個案中，法庭下令旺角一幢大廈的業主法團須向一名在該大廈進行維修工程時受傷的工人支付約 2,000 萬元的補償。這宗個案引起了市民的關注。我們認為應該規定業主法團必須為大廈的公用部分購買第三者保險，以便一旦發生意外時，可以對受影響人士作出賠償。我們現正草擬一條《建築物管理(修訂)條例草案》，稍後將會提交立法會。草案的其中一項建議，是規定業主法團必須為大廈的公用部分購買第三者保險。

結語

12. 請各委員備悉這份文件的內容。

民政事務局
規劃環境地政局
二〇〇〇年一月