

建築物條例 (第 123 章)

建築物上訴審裁處

(個案編號: 329-2005 至 331-2005, 333-2005 及 336-2005)

事由 : (i) 新界大埔運頭街 77 & 83 號, 運頭坊 24 & 30 號 5 字樓 A 室及部分天台的違例建築工程  
(ii) 新界大埔運頭街 77 & 83 號, 運頭坊 24 & 30 號 5 字樓 B 室及天台的違例建築工程  
(iii) 新界大埔運頭街 77 & 83 號, 運頭坊 24 & 30 號 5 字樓 C 室及天台的違例建築工程  
(iv) 新界大埔運頭街 77 & 83 號, 運頭坊 24 & 30 號 5 字樓 E 室及天台的違例建築工程  
(v) 新界大埔運頭街 77 & 83 號, 運頭坊 24 & 30 號 5 字樓 H 室及天台的違例建築工程

命令編號 : (i) CRT/RT/004268/05/NT  
(ii) CRT/RT/004269/05/NT  
(iii) CRT/RT/004285/05/NT  
(iv) CRT/RT/004287/05/NT  
(v) CRT/RT/004311/05/NT

頒令日期 : 2005 年 7 月 15 日

上訴人 : (i) 徐得永 (TSUI Tak-wing) (“第一上訴人”)  
(ii) 陳佩紅 (CHAN Pui-hung) (“第二上訴人”)  
(iii) 葉麗娟 (YIP Lai-kuen) (“第三上訴人”)  
(iv) 劉偉超 (LAU Wai-Chiu) (“第四上訴人”)  
(v) 莫達華 (MOK Tat-wah) (“第五上訴人”)

答辯人 : 建築事務監督

上訴通知日期 : 2005 年 7 月 25 日

初步聆訊日期：2007年11月20日

### 裁 決

1. 2003年2月21日，屋宇署發出新聞公報，指屋宇署會優先清拆樓宇天台僭建物，目標是在2007年清拆所有單幢樓宇上的天台僭建物。
2. 上述樓宇被列為目標樓宇之一，經視察後，建築事務監督在2003年10月29日根據《建築物條例》第24(1)條的規定向上述樓宇的個別業主發出命令，其中包括以下所述的命令：-

<u>命令編號</u>	<u>有關業主</u>	<u>被著令拆除的建築工程</u>
CRT/RT/007737/03/NT	第一上訴人及張立芬	在天台上加建若干搭建物，該等搭建物並伸越矮牆。
CRT/RT/007738/03/NT	第二上訴人及黃桂昌	- 同上 -
CRT/RT/007775/03/NT	第三上訴人	- 同上 -
CRT/RT/007778/03/NT	第四上訴人及張惠芳	在天台上加建若干搭建物。
CRT/RT/007814/03/NT	第五上訴人及劉佩容	(1) 在天台上加建若干搭建物，部份搭建物並伸越矮牆；及 (2) 在天台核准簷篷上加建金屬欄杆。

3. 及後，在翻查檔案記錄，建築事務監督發現在較早時即2003年7月2日曾經向第五上訴人及劉佩容發出命令(編號 CMS/TC/100162/00/NT)，著令

他們拆除以下的建築工程：-

- (1) 在樓宇後面的外牆附建的搭建物；
- (2) 在樓宇後面的外牆附建的花盆架；
- (3) 在天台樓梯圍牆梯台位置更改防煙門；及
- (4) 在樓宇天台的核准簷篷上加建金屬支架及欄杆，並在矮牆開鑿洞口通往該核准簷篷。

4. 對於上述建築事務監督發出的命令，上訴人只進行了部份被著令拆除的建築工程，因應實際情況，建築事務監督在 2005 年 7 月 15 日再向上訴人發出以下的取代命令：-

<u>命令編號</u>	<u>有關業主</u>	<u>被著令拆除的建築工程</u>
CRT/RT/004268/05/NT	第一上訴人及張立芬	在天台上加建若干搭建物。
CRT/RT/004269/05/NT	第二上訴人及黃桂昌	- 同上 -
CRT/RT/004285/05/NT	第三上訴人	- 同上 -
CRT/RT/004287/05/NT	第四上訴人及張惠芳	- 同上 -
CRT/RT/004311/05/NT	第五上訴人及劉佩容	(1) 在天台上加建若干搭建物；及 (2) 在樓宇後面的外牆附建搭建物。

5. 2005 年 7 月 25 日，上訴人聯名(其中還包括事後撤回上訴的業主)提出上訴，之後，在 2005 年 8 月 29 日，上訴人要求他們的上訴案件一併處理，而第五上訴人亦書面確認他撤回關於命令中著令他拆除在樓宇後面的外牆附建搭建物這方面的上訴，因此在這些上訴案件中，本審裁小組所要處理的事項只限於上訴人在取代命令中被著令拆除在天台上加建的搭建物。

6. 被著令拆除的是在天台上加建的上蓋及支撐這些上蓋的支架，此外還有一些在天台上加建的圍欄。
  
7. 上訴人在聯名簽署日期為 2005 年 7 月 25 日的信件中提出以下的上訴理由：
  - (1) 樓宇樓齡將近 40 年，原有土建非常差劣，上訴人懷疑是一般俗稱的鹹水樓。
  - (2) 加建上蓋只不過是保護個人生命財產，天台沒有人居住，留有走火通道，沒有磚牆，沒有加重天台的負荷，支撐的支架沒有結構危險。
  - (3) 現在雖有上蓋保護，若滂沱大雨，天花水漬嚴重，且有滲水，屋樑已經爆裂。
  - (4) 若清拆上蓋，三數月後樓宇必然變成危樓，石屎剝落，天花滲水，上訴人不能安居，甚至會有生命危險，建築事務監督應以實際情況辦事，不應只執行法例，漠視民生。
  - (5) 有部份業主長期失業，不能負擔高昂的清拆或維修費用。
  
8. 此外，個別上訴人亦致函上訴審裁處，對上訴的理據提交補充：
  - (1) 在日期為 2005 年 10 月 3 日的信件中，第五上訴人指他早於 1990 年找專業防水工程公司承造天台防水工程，所獲報價是每戶約 5 萬元，而且因土建太差，不能保證絕對可以防漏，而收到清拆命令後，再找相同的工程公司報價，防水工程連清拆費用一共約需 10 萬元。第五上訴人指他已失業多年，就算政府無條件貸款，他亦沒有能力清還。第五上訴人並指他從事室內設計多年，曾經有這樣的經驗，在一幢全新的別墅，聘請了專業的防水工程公司承造天台的防水工程，但經過多次執漏，仍然解決不了漏水問題。
  - (2) 在日期為 2005 年 10 月 13 日的信件中，第四上訴人指他和太太大約

於 10 年前購入有關單位，當時，天台所有其他單位都已加建上蓋，他們亦決定支付約港幣 3 萬多元加建上蓋，理由是防止天台日曬雨淋，防止閒人擅進，防止盜賊由天台進入居住單位及避免陽光直接照射天台而提升室溫，可減少開動冷氣機，有助環保。

- (3) 2006 年 3 月 28 日，第五上訴人再次來函，重申他懷疑樓宇是鹹水樓，拆掉天台上蓋所衍生的結構問題極之嚴重，從電台節目聽到香港大學建築系龍炳乾教授的意見，認為鹹水樓是不能修補，維修也是徒然。第五上訴人並投訴之前於 2002 年收到屋宇署的維修令而聘請了認可的承造商進行維修，工程馬虎，完全不合格，浪費 90 多萬元的維修費。

9. 在 2007 年 11 月 20 日進行的初步聆訊，上訴人及他們的代表基本上是重申之前書面提交的上訴理由，重點是清拆上蓋，將會縮短樓宇的壽命，樓宇將會變成危樓，後果非常嚴重。第五被告並提交了一份草圖，顯示在核准簷篷上面加建的上蓋被拆去後，天台結構受雨水影響的情況。
10. 從以上所述，可以看到被著令拆除的建築工程並沒有根據《建築物條例》第 14(1)條的規定在事先獲得建築事務監督的批准及同意而進行的，這一點上訴人並沒有提出異議，上訴人所提出的上訴理由，可分為兩大類別，第一類別涉及違建工程的用途及拆除違建工程對上訴人的嚴重後果，第二類別牽涉到上訴人在經濟上負擔的問題。
11. 關於第一類別的上訴理由，很明顯，每一項建築工程均有它的特定用途，能否在未有事先獲得建築事務監督的批准及同意下而合法地進行，取決於該項工程是否《建築物條例》第 41 條所列出的受豁免工程，而非取決於建築工程的用途或該用途的重要性，因此就算樓宇真的是鹹水樓，土建非常惡劣，被著令清拆的違建工程真的如上訴人所指，可保護樓宇，減慢樓

宇的老化，可盡量延長樓宇的壽命及發揮出上訴人所指的種種作用，對上訴人是非常重要，本審裁小組不能認同這些因素可作為相關的考慮，容許上訴人獲得豁免從而可保留違建工程。

12. 除了《建築物條例》第 14(1)條的規定外，法例還要求建築工程須符合其他如《建築物(建造)規例》等附屬法例的規定，如果被著令清拆的違建工程沒有違反這些附屬法例的規定，在清拆違建工程後，上訴人仍可聘請認可人士向建築事務監督申請批准及同意，重新搭建有關的建築工程，滿足上訴人希望它能達到的目的。
13. 相反，如果違建工程根本不能符合那些附屬法例的規定，那麼無論違建工程對上訴人是如何重要，總不能因此而容許違反附屬法例規定的建築工程，繼續存在。
14. 本審裁小組明白到在獲得建築事務監督的批准及同意後再重新搭建清拆了的上蓋及其他搭建物所造成的浪費及經濟負擔。但根據高等法院在 The Filipino Club v The Appeal Tribunal (案件編號 MP977/1995) 的判決，《建築物條例》並沒有規定容許建築事務監督在事後對建築工程補發批准及同意，在這情況下，除非法例有所修訂，上訴人似乎別無選擇。
15. 這亦引申到上訴人提出的第二類別的上訴理由，建築事務監督應否考慮到清拆命令對上訴人造成的經濟負擔而不執行法例賦予的權力？本審裁小組認為法治是香港核心價值之一，建築事務監督不應基於對民生的影響而有法不依，事實上，針對這方面的問題，上訴人如確實有經濟困難，可申請「樓宇安全貸款計劃」的低息或免息貸款，本審裁小組不能接受上訴人可推說沒有能力清還貸款而逃避履行清拆命令的責任。

16. 基於以上所述，本審裁小組裁定上訴人並沒有提出好的因由就上述上訴案件進行全面聆訊，並根據《建築物條例》第 49(2)條的規定，作出命令，駁回上述上訴案件的上訴。
17. 至於訟費方面，雖然上訴被駁回，考慮到清拆命令對上訴人造成的影響，本審裁小組決定不作出判決訟費的命令。

日期：2008 年 2 月 18 日

[已簽署]  
\_\_\_\_\_  
上訴審裁處主席  
葉德江

[已簽署]  
\_\_\_\_\_  
上訴審裁處委員  
林興強

[已簽署]  
\_\_\_\_\_  
上訴審裁處委員  
蔡德群

[已簽署]  
\_\_\_\_\_  
上訴審裁處委員  
簡志豪