

建築物上訴審裁小組

建築物條例(第 123 章)

案件編號 952-2006

主要內容： 有關對編號 UBZ/U16-25/0011/05 及日期為 2006 年 10 月 5 日之命令發出之上訴通知書。該上訴通知書之日期為 2006 年 10 月 24 日。而該命令要求拆除內容所述的違例建築工程，及按照建築事務監督核准的圖則，把樓宇受該違例建築工程影響的部分恢復原狀。

上訴人： 遠東大廈業主任客互助委員會；李榮良

答辯人： 建築事務監督(代表：黃偉成先生)

聆訊日期： 2008 年 11 月 19 日

## 判決書

### 背景

1. 此案為有關對建築事務監督根據《建築物條例》第 24(1)條發出的命令，編號 UBZ/U16-25/0011/05 及日期為 2006 年 10 月 5 日(“該命令”)之上訴。有關的建築工程為位於香港七姊妹道 187-193 號公共地方；香港七姊妹道 195-199 號及健康東街 23-25 號中原大廈公共地方的違例建築工程(“該建築工程”)。
2. 在該命令下，該建築工程為“在地下庭院上加建 1 個搭建物”。
3. 該命令是針對該建築工程而發出，基礎為《建築物條例》第 14 條。在該條款下，任何人未事先獲得建築事務監督特定的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程。
4. 在該命令下，該建築工程的擁有人要將該建築工程拆除及按照建築事務監督核准的圖則，把樓宇受該建築工程影響的部分恢復原狀。該命令向遠東大廈的所有業主(及其他相關人士)，及中原大廈業主立案法團發出，而上訴人為遠東大廈業主任客互助委員會及李榮良。

## 上訴

5. 上訴人分別按《建築物條例》第 47 條發出了一份日期為 2006 年 10 月 24 日的上訴通知書及一份日期為 2006 年 10 月 17 日的信件。在這些文件中，上訴人的上訴理由，可歸納如下：

- (1) 該建築工程位於大廈公共地方，理應由大廈的立案法團處理，但由於大廈的立案法團尚未成立，祇能由其中一名上訴人(即遠東大廈業主住客互助委員會)代理此案。
- (2) 該建築工程所在的公共地方確實在遠東大廈和中原大廈之間的庭院及其通道，通道上的加建搭建物是由中原大廈底下“雅達地產”加建的。而庭院是由遠東大廈底下 G/F193 單位的茶餐廳改建為廚房的。
- (3) 據說前幾任委會十多年前曾經要求拆除過，但始終無法實現。
- (4) 該建築工程是地舖使用者所建，與樓上業主無關。
- (5) 如一個住戶殺人，為何大家(所有業主)都有罪。

6. 針對以上各點上訴理由，建築事務監督在其 2007 年 1 月 4 日的答辯人陳述大綱中，作出以下回應：

- (1) 該建築工程為《建築物條例》下的建築工程。

- (2) 該建築工程並非《建築物條例》第 41(3) 條所述的豁免工程，故須按《建築物條例》第 14(1) 條的規定，取得批准及同意。
- (3) 根據建築事務監督的核准圖則，該建築工程未有存在於該圖則上，亦即未取得批准，故屬違例。
- (4) 屋宇署在 2001 年 4 月公布了修訂後的僭建執法政策，加強執法行動，清拆僭建物。按現行的清拆僭建物政策，屋宇署會優先清拆大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物。
- (5) 由於涉案兩棟樓宇均是 2005 年清拆違建物大型行動的目標大廈，根據該大型清拆行動的目標清拆項目，建於樓宇天井上兩層或以上的僭建物，屬於是次清拆行動的目標項目之一。故此該建築工程需要立即採取行動拆除。
- (6) 同時，根據現行的清拆僭建物政策，屋宇署亦會優先清拆對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物。根據屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條，關於“危險定義及構成危險的違建工程例子”的第 3 號指令，該建築工程，由於阻礙該兩棟樓宇的火警逃生途徑，就編定採取取締行動的先後次序而言，屬於有「即時危險」的違例建築工程類別，需要立即採取行動拆除。
- (7) 建築事務監督並表明，庭院內的另一違建工程並不包括在該命令內，並且已根據《建築物條例》向有關的業主要求清拆；而該命令祇涉及阻塞通道的該建築工程。

- (8) 上訴人曾指出該建築工程是由中原大廈地下其中一位佔用人，即雅達地產所加建，但並無提供任何證據支持；就僭建物而言，根據《建築物條例》第 24(2)(a) 條及第 24(2A) 條，建築事務監督祇可向僭建物所處的物業業主發出命令，除非該僭建物與其他物業相連及由該相連物業的業主或佔用人所佔用或使用。直至現在，建築事務監督並無任何證據可證實該建築工程與其他物業相連及由該相連物業的業主或佔用人所佔用或使用；因此，該建築工程位於該兩棟樓宇之間的天井（“該天井”）上，由於該天井是該兩棟樓宇的公用地方，並由遠東大廈的所有業主及中原大廈業主立案法團共同負責保養及維修。因此，遠東大廈的所有業主及中原大廈業主立案法團應負責將該建築工程拆除。上訴人既然代表遠東大廈的所有業主，便有責任與業主按照該命令所述，清拆該建築工程，並按建築事務監督核准的圖則，修復該兩棟樓宇受影響的部分。
- (9) 即使該建築工程不是上訴人或代表的業主所建，上址的業主實有責任清拆該建築工程，並按照建築事務監督核准的圖則，將樓宇受該建築工程影響的部分恢復原狀。
- (10) 如果上訴人需要更多時間履行該命令，上訴人應以書面形式向屋宇署陳述延期的原因、確實的清拆工程展開及完工日期，並提供有關的證明文件；但申請延期清拆並不是上訴該命令的適當理由。

7. 建築事務監督於答辯人陳述大綱中認為，在此案中，他已公正合理地行事，根據《建築物條例》第 24(1)條發出命令，因為按照他公布的政策，該違建工程須優先採取取締行動。他並認為無充分理由支持進行全面聆訊，因此要求召開初步聆訊，審裁此案。

## 聆訊

8. 在此初步聆訊中，建築事務監督代表闡述及解釋了上述回應中的各項細節。強調上訴人所提出的都不是上訴該命令的有效理據。
9. 上訴人首先指出，該建築工程並非位於遠東大廈或中原大廈之內，所以他們對該命令要其代表的業主負責表示質疑。
10. 上訴人並指該他們承認該建築工程為非法僭建，而且有兩層，他們質疑清拆費用應由誰負責。
11. 上訴人並重申他們在上訴通知書內及上述信件(日期為 2006 年 10 月 17 日)中的上訴理由。

12. 上訴人指出，按照《建築物條例》第 24(2) (a) 及 24(2A) 條，屋宇署應向佔用人發出該命令。他們指該建築工程的建造者及佔用人是雅達地產而不是遠東大廈或中原大廈的業主。

13. 由於上訴人在其上訴文件中重未提及上段的一點，建築事務監督即時回應，並參照《建築物條例》第 24(2) (a) 及 (2A) 條。原文如下：

“ (2) 根據第(1)款作出的命令須按下列規定送達—

(a) 就建築物或建築工程而言，除第(2A)款另有規定外，送達有關建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所的擁有人；

...

(2A) 凡第(2) (a) 款所提述的建築物或建築工程—

(a) 與該建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所以外的土地或處所(在本條中稱為其他土地或處所)相連；及

(b) 由該其他土地或處所的擁有人或佔用人佔用或使用，

則第(2)(a)款不適用，而在此情況下，根據第(1)款就該建築物或建築工程作出的命令須送達該其他土地或處所的擁有人。”

14. 建築事務監督指出，上訴人並沒有提供證據證明該建築工程的建造者及佔用人是雅達地產。他(建築事務監督)也沒有這方面的證據，因此引用《建築物條例》第24(2A)條並不適當。而正如其答辯人陳述大綱所言，及按照《建築物條例》第24(2)(a)條，建築事務監督祇可向僭建物所處的物業業主發出命令。該建築工程位於兩棟樓宇之間的天井(“該天井”)上，由於該天井是該兩棟樓宇的公用地方，並由遠東大廈的所有業主及中原大廈業主立案法團共同負責保養及維修。因此，遠東大廈的所有業主及中原大廈業主立案法團應負責將該建築工程拆除。上訴人既然代表遠東大廈的所有業主，便有責任與業主按照該命令所述，清拆該建築工程，並按建築事務監督核准的圖則，修復該兩棟樓宇受影響的部分。
15. 在聽取、審視及詳細考慮雙方的理據及所有有關文件後，本審裁小組滿意並接納建築事務監督的闡釋。上訴人一方祇提出了一些質疑，及一些缺乏證據的論點，本審裁小組無法找到可接受的上訴理據。



## 判決

16. 該命令是基於建築物條例第 24(1)條所賦與建築事務監督的權力發出。在該條款下：

“凡有任何建築物在違反本條例任何條文的情況下建成，或有任何建築工程或街道工程曾經或正在於違反本條例任何條文的情況下進行，建築事務監督可藉書面命令規定—

(a) 拆卸該建築物、建築工程或街道工程；或

(b) (由 1993 年第 43 號第 6 條廢除)

(c) 對該建築物、建築工程或街道工程作出所需的改動，使其符合本條例條文，或以其他方式使違反本條例條文的情況得以終止，並就每一個案，指明須展開和完成命令所規定進行的拆卸、改動或工程的期限。”

17. 在聽取建築事務監督的陳詞及考慮上訴人提出的理由後，本審裁小組認為該命令有效。

18. 本審裁小組並接納建築事務監督提出的論據，上訴人提出的理由都不足以構成可接受的上訴理據，因此無需要展開全面聆訊。

19. 由於以上的原因，本審裁小組宣判上訴人的上訴失敗。

20. 由於上訴人表現充分合作，本審裁小組判雙方各自負擔自己的有關堂費。

判決日期：2013年8月21日

[已簽署]

---

(梁慶豐先生)  
上訴審裁小組主席

[已簽署]

---

(黎榮發工程師)  
上訴審裁小組成員

[已簽署]

---

(崔康常博士, J.P.)  
上訴審裁小組成員