

編號： 84-2015 & 85-2015

上訴審裁小組(建築物)
建築物條例(第 123 章)

康業服務有限公司
(Hong Yip Service Company Ltd.)

上訴人

訴

建築事務監督

答辯人

事由： Shan Tsui Court, No. 200 Tai Tam Road, Hong Kong
的驗樓通知及驗窗通知
通知編號： HD/2013/02/MBI0008972 及 HD/2013/02/MBW0008983
聆訊日期： 2017 年 6 月 2 日及 2018 年 12 月 7 日
判決書日期： 2020 年 9 月 22 日

判決書

1. 上訴審裁小組根據《建築物條例》第 49 條，於 2017 年 6 月 2 日和 2018 年 12 月 7 日進行了初步聆訊。
2. 上訴方是一間物業管理公司。該公司自 2013 年 12 月起，負責管理一座屋苑，名叫山翠苑。該屋苑位於香港柴灣大潭道 200 號，由四幢住宅樓宇組成的。該四幢樓宇全部於 1981 年建造完成，樓齡達 30 年以上。

3. 2012年6月30日，政府全面實施強制驗樓計劃（驗樓計劃）及強制驗窗計劃（驗窗計劃），強制樓齡30年以上的樓宇業主須驗樓¹，樓齡10年以上的業主須驗窗²。
4. 山翠苑被同時被選為驗樓計劃和驗窗計劃的目標樓宇之一。
5. 2013年3月25日，房屋署獨立審查組，發信予山翠苑的業主立案法團（該法團）及管理公司，即《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃預先知會函件》。該預先知會函件，告知該法團和管理公司，山翠苑已被同時選為驗樓計劃和驗窗計劃的目標樓宇之一，其法團及/或個別業主將會接獲就上述兩個計劃而根據《建築物條例》發出的法定通知。同時，房屋署在信中勸諭他們為安排進行有關工程作好準備及進行籌劃。
6. 2015年3月20日，建築事務監督根據《建築物條例》第123章，第30B(3)條及第30C(3)條，向該法團分別送達通知(1)第HD/2013/02/MBI0008972號（該通知(1)）及(2)第HD/2013/02/MBW0008983號（該通知(2)），着令就上述樓宇的公用部分及上述樓宇的公用部分窗戶，進行訂明檢驗及如有需要訂明修葺。
7. 上訴人於2015年3月27日，就該兩項「驗樓法定通知」及「驗窗法定通知」不服上訴，提交其上訴通知，並呈交「上訴詳情陳述書」。

¹ 根據《建築物條例》第30B條，該條適用於樓齡達30年或以上的建築物。根據《建築物條例》第30B(3)條，建築事務監督可藉向該等建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的公用部分進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

² 根據《建築物條例》第30C條，該條適用於樓齡達10年或以上的建築物。根據《建築物條例》第30C(3)條，建築事務監督可藉向該等建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

8. 上訴理由是：

「本司為山翠苑的公契代理人。於早前接獲貴署來函（貴署檔號：HD5-2/MBIST/19/1/ 13）有關山翠苑**強制驗樓及驗窗計劃**。為此，經翻查過往紀錄後發現山翠苑已於2012年已經完成大維修工程，現時大廈之公眾設施包括外牆及玻璃窗之狀況仍然非常良好，故本司正式向貴署就**強制驗樓及驗窗計劃**申請上訴，並希望重新考慮豁免本苑進行**強制驗樓計劃**」。(後加強調)

9. 答辯人建築事務監督於2015年8月5日就該「上訴詳情陳述書」作書面回應，呈交「答辯人陳述大綱」，建築事務監督的回應如下：

(a) 根據《建築物條例》第30B條及第30C條的規定，樓齡達三十年或以上及樓齡達十年或以上的所有私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外），建築事務監督可藉向建築物的任何擁有人分別送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的公用部分及窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。就上訴人聲稱該樓宇已於2012年已經完成大維修工程一事，建築事務監督認為這並非發出上述通知(i)及通知(ii)的首要考慮因素，而《建築物條例》亦沒有就較早時已完成大維修工程而附有相關的豁免條款。因此，山翠苑亦不能豁免於該驗樓計劃和驗窗計劃。

(b) 此外，就上訴人聲稱於2012年已經完成的大維修工程，建築事務監督質疑該維修工程並沒有包括在該

驗樓計劃和驗窗計劃下的所有訂明檢驗，如：結構構件、消防安全構件、找出樓宇公用部分及外部僭建物、及該建築物的窗戶進行檢驗...等。再者，根據上訴人詳情陳述書夾附的黃潘建築師事務所有限公司於 2014 年 10 月 7 日發出的信件，指出有關的執漏工程仍未完成。

- (c) 總括而言，山翠苑亦不能豁免於該驗樓計劃和驗窗計劃，而法團有責任在指明的限期內就該建築物的公用部分及窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

10. 2017 年 6 月 2 日，根據《建築物條例》第 49 條，本上訴審裁小組舉行初步聆訊，經聆聽雙方代表的陳述及考慮所有書面陳詞和文件，本上訴審裁小組，尤其是考慮到上訴人的代表黃先生於聆訊時表示，2013 年 12 月 11 日上訴人(康業服務有限公司)才從上任或前任物業管理公司 ISS Eastpoint Properties Ltd（置邦興業有限公司），接手管理山翠苑。而山翠苑早於 2012 年已經完成屋苑大維修工程，故對接手管理山翠苑之前所進行的大維修工程詳情不大清楚。但無論如何，上訴人的代表黃先生強調基於屋苑早幾年才進行過一次大維修，大廈之公眾設施包括外牆及玻璃窗之狀況仍然非常良好，法團希望政府或上訴審裁小組可酌情豁免山翠苑進行強制驗窗驗樓的規定。

11. 因此，本上訴審裁小組，在答辯人（建築事務監督）不反對的情況下，決定給予上訴人機會，就山翠苑於 2012 年已經完成的大維修工程提供進一步資料，並透過上訴審裁小組秘書，於 2017 年 6 月 9 日，正式向

上訴人作出書面指示，主要是要求上訴人提供關於山翠苑於 2009 或 2010 年期間所進行至 2012 年完成的屋苑整體維修工程覆蓋的範圍，包括是否符合《2011 年建築物（修訂）條例》及相關附屬法例制定之強制「驗樓計劃」及「驗窗計劃」、維修工程合約、維修工程竣工證明書、維修工程單據記錄等等。

12. 其後，2017 年 6 月 21 日，上訴人書面回覆本上訴審裁小組上述的指示，並提交補充文件。

13. 在該書面回覆，上訴人附上負責該屋苑整體維修工程的黃潘建築事務所，於 2017 年 6 月 14 日寫給屋苑法團的信，內容是：

「本公司接獲貴法團之來函詢問有關貴屋苑於 2012 年 6 月 8 日完成之大維修能否符合強制驗窗之要求，現特意致函回覆如下：在 2009 年貴屋苑進行大維修工程顧問招標並於 2010 年 1 月由貴屋苑法團委聘本公司進行招標程序並制訂招標文件。由於當時仍未推行強制驗樓計劃，所以招標文件內容不會全部符合強制驗樓計劃要求。貴屋苑在是次維修工程中，共進行 15 項工程項目，有部分項目有關強制驗樓的 5 大範圍，列表如下：

（該信之後列出屋苑維修工程涉及的 15 項工程項目，並稱有部分與有關強制驗樓的 5 大範圍的其中 4 項有關，包括 (1) 外部構件及其他實體構件 及

- (2) 結構構件 (3) 消防安全構件及驗窗項目
- (4) 排水系統)

如 貴屋苑有需要進行**強制驗樓及驗窗計劃**，本公司十分樂意為貴屋苑提供**強制驗樓及驗窗計劃註冊檢驗人員（R. I.）報價書**。希望本公司再有機會能為貴屋苑服務」³ (後加強調)。

14. 再者，根據上訴人詳情陳述書附帶的黃潘建築師事務所有限公司於 2017 年 6 月 14 日發出的信件，內附一張由該建築師事務所認可人士和高級項目經理簽署而發出的《完工證明書》，列出 2012 年 6 月 8 日是「是項工程實際竣工」而有一年的「合約保固期」，至 2013 年 6 月 7 日屆滿。

15. 2018 年 12 月 7 日，本上訴審裁小組再度開庭，延續初步聆訊，給予雙方代表，就新補充資料的意見和陳述。

16. 本上訴審裁小組經詳細考慮雙方陳述，包括審閱雙方呈交的一切文件，尤其是上訴一方提供負責涉案之山翠苑整體維修工程的黃潘建築事務所，於 2017 年 6 月 14 日發出予山翠苑法團的信，該信指出「**由於當時仍未推行強制驗樓計劃，所以招標文件內容不會全部符合強制驗樓計劃要求**」(後加強調)；因此上訴方也承認其屋苑於 2012 年完成的大維修的工程並非全部符合法例的強制驗樓、驗窗的要求。

³ 該信副本，請看《附件一》

17. 再者，山翠苑早於 2012 年 6 月 8 日已完成大維修工程，而政府其後於 2012 年 6 月 30 日，才實施驗樓計劃及驗窗計劃。

18. 之後，2013 年 3 月 25 日，房屋署獨立審查組才發《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃預先知會函》予山翠苑的業主立案法團及管理公司（即上訴人）。正如答辯人所指，《建築物條例》沒有就任何該條例適用的屋苑或大廈，因較早時已完成大廈維修工程而附有相關的豁免強制驗樓、驗窗條款。因此，山翠苑亦不能豁免於該驗樓計劃和驗窗計劃。

19. 根據答辯人所指出，政府之所以推出強制驗窗計劃，用以解決香港長期存在的建築物疏忽問題。因此規定樓齡達十年或以上的建築物業主，必須委任一名合資格的個別人士，以執行規定的檢驗法規，並對所有建築物中必要的維修工作進行監督，確保樓宇安全。

20. 基於上述情況，就上訴人「希望（政府）重新考慮豁免本苑進行**強制驗樓**計劃」，本上訴審裁小組裁定，雖然上訴人只是要求政府重新考慮豁免該屋苑進行**強制驗樓**計劃，但是無論是就強制驗樓或強制驗窗方面，均沒有任何因素，令上訴人可獲豁免履行答辯人於 2015 年 3 月 20 日所發出之兩項「驗樓法定通知」及「驗窗法定通知」。因此，上訴人不獲豁免強制驗樓、驗窗，本案並無充分理由進行全面聆訊，駁回上訴。

21. 於 2019 年尾，2020 年伊始，COVID-19 的爆發令全球受影響，香港不能倖免，疫情爆發對香港整體造成一定的負面影響，包括供應鏈中斷、因疾病及預防檢疫而導致的勞動力短缺，以及政府當局的措施導致停工等。本上訴審裁小組建議答辯人，酌情考慮寬限上訴人時間，讓上訴人找合資格的個別人士以執行規定的檢驗法規，履行答辯人。

命令

22. 本上訴審裁小組，就本案作出以下頒令：

(1) 駁回本案的上訴申請；

(2) 上訴人須按照答辯人於 2015 年 3 月 20 日所發出之兩項「驗樓法定通知」及「驗窗法定通知」委任合資格人士為涉案屋苑的公用部分及公用部分窗戶，進行訂明檢驗及如有需要訂明修葺。

(3) 本上訴不作訟費命令。

_____[已簽署]_____
黃詩詠女士
主席，上訴審裁小組

_____[已簽署]_____
梁志雄工程師
成員，上訴審裁小組

_____[已簽署]_____
楊金蘭博士
成員，上訴審裁小組

_____[已簽署]_____
仇振輝先生 BBS, JP
成員，上訴審裁小組

上訴人：黃國棟先生及陸綺雯女士代表（7-12-2018）

答辯人：由阮達威先生代表 (建築事務監督) (高級結構工程師)