

關於修訂「建築物條例」建議的回應與意見

1.0 香港樓宇安全學會（以下簡稱“本會”）樂見政府發展局提出檢討現行建築物條例有關於（a）加快樓宇檢驗和修葺；（b）理順處理僭建物政策；以及（c）提升建築工程安全三方面系統性檢討，從而改善香港過往多年面對的樓宇失修以及僭建物執法困難問題。希望藉此提升建築工地安全減少意外發生，保障前線工程人員與及公眾生命安全。

對於發展局提出的修訂「建築物條例」建議，本會表示支持，認同相關建議可以有效改善現存問題。惟本會對部份建議的細節希望藉此提出一些建議與調整，令將來修訂的條例可更為有效落實，切合業界及社會的需要。

2.0 指導原則

對於建議文件提出的四項指導原則，本會原則上支持與認可。

3.0 政府建議的修訂

3.1 加快樓宇檢驗和修葺

軟硬兼施處理命令及通知遵辦檢驗樓宇及修葺命令或通知。

a. 對不遵辦強制驗樓通知引入定額罰款。支持引入定額罰款以即定處罰違反驗樓通知的個案業主，避免因檢控程序冗長導致疏於檢驗或過分耗時而令業主忽視履行驗樓與維修的責任。

從政府公佈數字，不遵辦驗樓通知的個案大部份為針對大廈公共部份而需要各業主共同負責及協力執行。如這類有關大廈公共部份的驗樓通知只處於\$6000 的定額罰款，則每位業主可能只需負擔數百元之罰款，明顯欠缺阻嚇力。建議提升針對公共部份的通知為最少\$40,000 (即有 20 單位的大廈，每位業主最少也面對\$2000 之罰款)，以作出明確執法訊號。

- b.** 支持提高對於不遵辦驗樓、驗窗和其他通知/命令的罰則，以及對不合作業主妨礙樓宇檢驗、勘測或工程的罰則以推動業主們共同合作處理驗樓與維修工作的意欲。
- c.** 支持引入罪行對不遵辦驗樓與維修責任而引致公眾安全構成危害的個案處以有阻嚇性的刑罰。這項新罪行可填補現時各項法例對外牆失修引致意外的責任真空，賦權屋宇署從樓宇安全角度懲處失責業主，加強對公眾安全的保障。

3.2 理順處理僭建物政策

根據文件提供數據及過往執法成果，了解及同意按現行清拆僭建物執行政策，要完全清除所有僭建物，尤其家居僭建物是接近不切實際及自欺欺人。未遵辦清拆僭建物命令的數字只反映問題的小部份，相信未經屋宇署處理的僭建物數量乃是更大的問題。同意以「風險為本」一次過給予擁有僭建物業主最後的機會藉檢核程序減低一些「風險較低」的僭建物的危害是一可行的辦法以最大程度有效運用執法資源。

a. 「小型僭建物」

(i) 增加「指定豁免工程」種類

原則上同意從便民角度加入更多「指定豁免工程」種類以減省搭建一些風險極低的小型生活設置的程序。但在便民的同時，亦必須避免重蹈覆轍，日後演變為無數的危險構建物。希望政府可要求這類「指定豁免工程」也要聘用「小型工程承建商」搭建，但可免除通報的手續，但要交付一份「安裝證明」給業主證明其建造方法及手工符合安全水平。也可考慮將一些便利營商的低風險小型工程納入「指定豁免工程」名單。

(ii) 重整及重啟「檢核計劃」

同意整合現有多個檢核計劃，再一次梳理一些現存的「輕微」僭建物，以減少累積繁多但極耗資源執法的個案。但在引入更多可檢核項目時，必須堅持「守法精神」及「嚴寬有度」的原則，不要過分放縱明顯衝擊建築法例的個案，以免給公眾帶來明顯不公平及「放縱」的觀感。

(iii) 專業人士檢核

推行「檢核計劃」當中必須確保相關「僭建物」安全穩固及不會對整體樓宇安全構成風險。檢核工作往往比單純建造的難度更高，出現錯誤機會也更多。建議政府對這類檢核個案，進行更即時及適度比例的抽查覆檢，以阻嚇一些不良份子「隨意」確認安全的行為，以保障公眾安全。同時，合資格的檢核人士亦只應是擁有設計及監督相應工程的認可專業人士或註冊承建商。但為保障檢核的可靠性，一些相對複雜的項目，必須交由獨立建築專業人士負責。政府宜進一步釐清細節及列出清單。

(iv) 執法 - 定額罰款

非常支持引進定額罰款以更快速方式處罰不遵辦清拆令的人士，以促使違規業主加快清拆工程。以個別家居小型僭建物而言，\$10,000 定額罰款已有一定阻嚇力。建議針對一些在發出第一次定額罰款後一合理時間後仍不遵辦命令的個案，可多次發出定額罰款通知，加大懲罰力度。當然一些嚴重或特殊個案仍可依循現有機制提出檢控。

(v) 新增再次定罪罰則

支持對明顯拒絕遵辦命令的個案提升再次定罪的罰則。

(vi) 法庭量刑原則

可是在立法時，必須引入更詳細的量刑原則，以協助法庭按照個案的違規程度，嚴重性及對公眾安全影響等因素，判處適度刑罰，才可令社會認真守法。建議修訂法例罰則可加入更多層的罰款等級以便法庭判刑時可更明白建築安全的考慮因素。

b. 危及公眾安全或嚴重違法的嚴重僭建物

「嚴重僭建物」對社會不單帶來公眾安全的重大隱患，亦引發極大的不公平觀感。容忍「嚴重僭建物」亦會使人感覺政府執法不公，縱容違規。以金錢合法化嚴重僭建行為亦有違建築物條例一貫的法律原則，亦打亂了建築法律與土地管理政策獨立行事的原則。

所以本會支持以嚴厲的手法處理「嚴重僭建物」以杜絕新僭建物的出現，以及將現有嚴重僭建物以更有效的方法快速消除。

(i) 定額罰款

定額罰款需不能處罰太高金額，但可以以更快捷及減少人力資源的情況之下提出懲處，收到即時阻嚇之效。建議與小型僭建物處理方法類同，加入定額罰款制度，即時處罰未能遵辦清拆僭建物命令的業主。如有需要，可相隔一段合理時間再發出定額罰款，以便屋宇署在準備提出檢控的過渡期內，盡最大可能逼使業主自行進行清除僭建工作。對於「嚴重僭建物」個案來說，定額罰款的金額可能並不具有相若的阻嚇力，但發出定額罰款通知，是可表達一個清晰的執法訊號。正如一台數百萬元的名貴跑車違反交通規則，與一台 10 多萬元的車輛違反交通規則一樣面對同樣罰則，即表示對其違法行為的懲處。

(ii) 降低搭建僭建物罪行的檢控門檻

理解到屋宇署對不少搭建僭建物行為難以通過現有建築物條例進行檢控，因為難以舉證當事人在「明知」的情況下干犯罪行，從而令不少違規人士逃過法網。亦令現有條例變得形同虛設。支持建議的修訂把「明知」的字眼從法例刪除，令屋宇署可有效執法。本會相信一般業主遇上進行擴建、改建或較大型的建築工程都需要諮詢建築專業人士的意見或委託他們進行設計與監督，有關建築專業人士必定可清晰確認相關工程是否僭建，亦可提供清晰的專業意見給予業主。所以相關業主難以推搪說不理解該建築工程的性質與合法性。

(iii) 提高罰則

不少僭建物增加的空間涉及非常可觀的經濟價值，現有進行違規工程的最高罰款\$400,000，與一些違法擴建之後增加的使用空間可對物業增值數百萬元的個案對比，其價值相距甚遠。況且，絕大部份的法庭判刑都偏向細小的罰款金額，現有的法例與執法結果明顯不能提供足夠的阻嚇力遏制一些嚴重的僭建工程的出現。所以本會支持將罰款上限修訂為\$2,000,000，亦認為政府可在立法時清晰把罰則多作分級，以及清楚說明不同罰款等級的量刑原則，以便法庭理解立法原意。僭建物大小、用途性質、物業位置或物業價值以及其他對公眾安全造成不良後果的影響程度亦應能夠在判刑時有充分考慮。

(iv) 購入嚴重僭建物的罪行

處理僭建物必須從源頭禁止新僭建物的出現，亦應阻止現有僭建物藉着物業買賣延續存在。不少大型僭建物是比較隱藏，例如擴建地庫或室內結構改動、在隱蔽地方加建、在斜坡搭建空間等等，並不容易通過屋宇署在外圍巡查可發現及進行取締。所以杜絕僭建物通過樓宇買賣轉讓給新業主，亦是一個非常有效能在源頭處理僭建物的手段。本會支持建議把購入存在嚴重僭建物的業主，不論僭建物是否由他搭建亦要負上法律責任，從而迫使原有業主先把僭建物移除才可把物業轉讓。支持建議引入可公訴程序的定罪安排，以便法庭按個案情況可判處一個相當的罰款，以收阻嚇之作用。本會相信通過認可的建築專業人士為新買家進行基本的樓宇狀況檢查，已可知悉物業內是否存在「嚴重僭建」，守法的買家應不會誤墮法網。

可是建議條例只針對個人身份的新業主，對於以公司名義購入物業的個案，建議的條例似乎未能有效規管。這會造成不公平的情況，亦只會誘使一些存在「嚴重僭建物」的物業買賣以公司名義進行，這情況將嚴重破壞新法例的效力。政府亦應要把以公司名義購入物業的個案納入規管。

(v) 合理抗辯

在定立新條例的同時，亦應加入清晰的「合理抗辯」途徑，以平衡及保障那些已經盡職依循法律的業主與相關人士。

(vi) 協助違法等同犯罪

明白到建議加入新罪行把購入存在「嚴重僭建物」的行為視為罪行，目的是阻止存在僭建物的延續，亦希望在買賣過程當中相關專業人士可以協助業主向買家提供準確的物業訊息，幫助買家確定該物業是否存在「嚴重僭建物」，協助買家作出購買的決定。本會同意相關專業意見的準確性是非常重要，所以相關專業人士如果失實提供意見及資訊，或者提供的意見及資訊存在嚴重錯誤，亦應負上一定法律責任以平衡新業主的權益與及執行新罪行條例的效果。可是，如果將協助購入「嚴重僭建物」物業的相關專

業人士也視為協助違法，可能過於粗疏。涉及相關買賣的專業人士可能已經如實提供資訊，亦沒有積極協助或促使新業主買入該「嚴重僭建物」，而有關決定亦是新業主的個人及最終決定。在這情況下，涉及個案的專業人士理應不涉及任何不當行為以及有協助犯罪的意圖。如這條例的權力過分氾濫，可能會窒礙不少專業人士參與一般物業買賣的法律與專業評估工作，妨礙正常的房地產市場運轉。亦有可能促使一班不良分子壟斷這類物業買賣市場服務，對香港經濟正常發展造成不必要阻礙。建議政府可另訂條件，規管及懲罰一些刻意提供虛假訊息，不實資訊，有明顯專業失德行為的相關涉案專業人士，以確保上述針對業主「購入嚴重僭建物」罪行的有效執行。

c. 上訴機制

支持改善處理上訴程序，以更快捷的方法處理一些相對簡單的個案，並加速所有上訴個案及時處理，以免造成嚴重個案積壓與不公平的情況。上訴個案處理時間過長，亦變相容許一些明顯僭建物無故延遲執法，亦浪費屋宇署執法資源。

d. 新界村屋

明白到新界村屋的歷史原因，所以在處理僭建物上存在嚴重滯後與困難。理解重啟有關新界村屋僭建物的行政計劃，讓一些風險及嚴重程度較低的僭建物通過安全檢核予以容忍，以理順公眾安全的考慮。可是，再重啟新計劃的同時，政府亦應該定出處理村屋嚴重僭建的執法行動計劃，以免市民覺得政府對村屋違規行為與市區私人樓宇執法有雙重標準。

3.3 提升建築工程安全

本會認同文件對於現時香港建築工程安全水平的憂慮，亦相信如要達至一個理

想的建築工地安全環境必須透過參與建築工程的所有專業人士、承建商以及前線工人的共同合作。本會認同提高罰則可提升相關人士對建築工程安全的關注程度，從而改善責任感與安全意識。同時亦支持賦予建築事務監督恰當的權力以便要求會面、進行搜查及扣押文件等工作協助進行個案調查。當然優化註冊及紀律處分制度，亦可提升相關人士對履行建築物條例要求的積極性，以及阻嚇一小部份表現未達專業水平的人士參與正常的建築工程。

本會同意全面提升相關人士對個人在建築工程中的職責認知，亦可改善現有建築工程的安全與質量水平。正如文件所述，儘管目前條例對相關建築專業人士及註冊承建商有詳細的規管要求，但對其他涉及建築工程的主要人員包括適任技術人員、承建商的獲授權簽署人和技術董事的責任並不清晰。支持在條例修訂時進一步對此作出明確的說明，清晰他們的法律責任。但是，施工工地的安全管理原則上應該由承建商全權負責，所以在檢討時，應該更清晰劃分由註冊建築專業人士派遣的適任技術人員與歸屬承建商的適任技術人員的職責。同時要改變現時因分判制度衍生的工程管理職權混亂情況，建議政府考慮要求一些主要工項的分判商，亦必須派遣他們的適任技術人員負責為他們個別工項的安全管理負責，減少「管理真空」的狀況。

本會支持政府提出的修訂「建築物條例」建議，從而加速處理樓宇老化引起的延緩維修問題，從多角度加大力度處理各種僭建問題，透過罰則與職權檢視，改善工地安全管理水準。在本次提議的修訂建議以外，本會認為亦應配合智慧與數字城市建設的大方向，將相關樓宇維修與違例工程的資訊公開化透明化，讓公眾可更容易了解到本身物業或將會購入的物業的相關資訊。此舉，亦可讓業主們監察自己物業的狀況，更容易凝聚主動維修保養的力量。便利知悉相關建築命令亦可讓準業主及時了解有關樓宇的建築命令狀態，讓他們容易辨別是否需要尋找專業人士的協助。這一個資訊平台亦是將來新法例執法的重要基礎。

另外，屋宇署亦必須成立一個特別諮詢平台，提供專業人員的面對面諮詢櫃位，協助一般業主理解驗樓、維修、僭建問題的基本法律要求與程序，亦可解答市民對於「小型僭建」與「大型僭建物」的分別。免卻一般業主因誤解程序而引致不

必要的法律責任。

本會樂意向發展局提供進一步的意見，如有需要可與本人直接聯絡。

香港樓宇安全學會會長
何鉅業測量師, MH, JP
二零二五年二月廿八日