

Issue 36 (08/2012)

你是否清楚「僭建物」的定义?

原来建筑物条例内(第 123 章)没有「僭建物」这个词汇。

僭建物其实泛指违例的或要批准的建筑工程。任何建筑工程未经屋宇署批准都可能被视为「僭建物」，例如加建檐篷。

本所的李伟民律师于 2012 年 7 月 17 日，在香港电台「讲东讲西」节目内和其他主持人从政治、哲学、社会及法律等角度探讨僭建的问题。请按以下连结收听：

[http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind
&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode](http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode)

此外本所就僭建亦发表了一篇法律文章，但只有中文版，欢迎阅览附件*。

What is “illegal structure”?

The term “illegal structure” is not defined in the Buildings Ordinance (Cap. 123). Illegal structure actually refers to unauthorized building works. Any kind of required building works not authorized by the Building Authority may be regarded as illegal structure, for example, even installing a canopy on the premises.

Mr. Maurice Lee participated in a radio program hosted by RTHK on 17th July 2012 and the program explored the issue of illegal structure from the political, philosophical, social and legal perspectives. Please share the discussion through the following hyperlink:

[http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind
&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode](http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode)

Our Firm also published a Chinese article on the law of illegal structures. Enjoy reading the enclosed* article.

Law relating to Illegal Structure

建筑僭建的法律(2012)

何谓僭建物

近期「僭建物」(illegal structure) 一词引起广泛报导及市民关注，因为高官及名人接连因「僭建风波」成为头条新闻。有些市民不明白「僭建」法律，以致很容易「中招」！由于新界村屋僭建物的法律问题相对复杂而执法政策亦有别于市区，所以本文的讨论只局限于市区的「僭建物」。

原来建筑物条例 (Buildings Ordinance) (第 123 章) 没有就僭建物定下法律定义。翻查屋宇署(Buildings Department)编制的资料，僭建物泛指违例的建筑工程(building works)。按建筑物条例的解释，建筑工程(building works)包括「任何种类的建筑物建造工程、地盘平整工程、附表所列地区内的土地勘测、基础工程、修葺、拆卸、改动、加建，以及各类建筑作业，此外，亦包括排水工程」。此外，就算不涉及建筑物的结构，若建筑工程未能符合建筑物条例及其附属规例所定下的建筑标准，亦属违例建筑工程，故此，僭建可指对象或结构，也可以指工程。

常见的违例建筑工程包括：

- 承拓冷气机的支架
- 晒衣架
- 檐篷
- 招牌
- 平台加建物
- 天台加建物
- 分间单位(劏房)
- 结构改动
- 渠管错驳等

法例责任

所有业主有责任确保物业内并无违例建筑工程(在未有政府批准前不能进行这些工程)，如有的话，应主动拆除所有僭建物。如果屋宇署发现有违例的建筑工程，便可根据建筑物条例第 24 条发出命令要求业主清拆，或强行清拆。同时，屋宇署发出的命令会在土地注册处登记，俗称「钉契」(Charge)，并会在业主遵循命令后予以撤销。如果你想未清拆僭建物前将楼宇出售，买方会要求你负责清拆费用。若性质严重的话，亦可能影响楼宇买卖、转名或成交。

而屋宇署执法的目的就是要保障公众的生命及财产安全。试想想，如果你楼上楼下都是僭建物，这对楼宇结构会造成影响，而你及家人的人身安全亦可能受到威胁。

建筑物条例第 14(1)条亦订明，除非另有规定，否则任何人未事先获得建筑事务监督的批准及同意，不得展开或进行任何建筑工程或街道工程。任何人明知而违反第 14(1)条，即属犯罪，如属建筑工程(小型工程除外)或街道工程的情况，一经定罪可处罚款 \$400000 及监禁 2 年；及可就经证明并获法庭信纳该罪行持续的每一天，另处罚款 \$20000。刑罚明显不轻。

有些业主辩称，只要依法申请，现时依附在楼宇的未经批准僭建物的性质是很大机会获屋宇署审批的，故此称这类僭建物为「非取缔类别僭建」，间接把现时非法僭建说成可以合法，法律上这是误导的说法。

执法政策

屋宇处鉴于资源所限，事实上不能全面取缔全港的僭建物。所以屋宇署在 2001 年开始推行一项为期 10 年的清拆计划，集中优先处理七类特定僭建物，包括：

- 对生命财产明显构成威胁或迫切危险的僭建物；
- 新建或建筑中的僭建物；
- 位于楼宇内外、平台、天台、天井或后巷，并会严重危害健康或对环境造成滋扰的僭建物；
- 个别大型僭建物；
- 个别楼宇内外满布的僭建物；
- 大规模行动或维修计划所涉及目标楼宇的僭建物；及
- 对获总楼面面积宽免的环保设施进行的违制改建或违例工程。

小型工程监管制度

于 2010 年 12 月 31 日屋宇署更全面实施「小型工程监管制度」(Minor Works Control System)，将工程项目分级并按风险度高低分别规管：

- 第 I 级别（共有 40 个项目）包括较为复杂的小型工程
- 第 II 级别（共有 40 个项目）为复杂程度和安全风险较低的小型工程
- 第 III 级别（共有 38 个项目）主要为一般的家居小型工程

进行以上三种类别的「小型工程」，只要你的工程，符合上述 I、II、III 级别的特征，可无须事先获得屋宇署的批准图则和书面同意，便可按照「小型工程监管制度」的「简化规定」展开有关工程。但条件是每项工程必须符合相关类别指定的规格、性质、尺吋和大小。而第 III 级别的设计更是方便市民大众的家居维修，这些家居小型工程包括：

- 安装或拆除承托冷气机的支架
- 安装或拆除檐篷；
- 安装或拆除晒衣架；或
- 安装或拆除招牌等。

当然市民也不会全面了解这些特征，一般都应聘请注册小型工程承建商办理，业主只不过是免却向政府申请的手续和程序。

大厦公契 (Deed of Mutual Covenant “DMC”)

藉得注意的是，就算家居小型工程没有抵触建筑物条例，但有可能违反大厦公契的条款(公契是指一座大厦的所有业主在法律上要共同遵守的契约。举例，许多大厦的公契不容许安装冷气机在大厦外墙)。在 *The Incorporated Owners of Mei Foo Sun Chuen Stage VI v Grandyfield Knitters Limited* [LDBM 110/2011] 的法庭判例中，尽管屋宇署没有采取执法行动，土地审裁处裁定个别业主安装冷气机于大厦外墙违反大厦公契，需要拆除。违反大厦公契是民事(civil)责任，主要是民事赔偿，但僭建就是刑事(criminal)，会罚款或判监，所以许多时候僭建行为既抵触政府法例，也同时违反大厦公契(DMC)。

看完以上数据，是时候检查家居是否存在僭建物，以确保安全及避免不必要的刑责，而且守法亦是每个市民的责任。

Nothing shall constitute legal advice to any person by Messrs. Maurice WM Lee Solicitors (Tel: (852) 2537 5833) (Website: www.wmleehk.com)

No person shall rely on the contents without our prior written consent. We assume no liabilities

Copyright ©2012 Maurice WM Lee Solicitors

本文所载的内容均不构成李伟民律师事务所Tel: (852) 2537 5833 (website: www.wmleehk.com)的法律意见.

未经我们事先书面同意, 任何人不得使用上述内容. 本所不承担有关责任

©2012 李伟民律师事务所版权所有