

豪景花園僭建物事件

就“屋宇署—違例建築物講解會”的回應

[個人意見，只供參考]

王金殿博士 BBS
香港理工大學建築及房地產學系副教授
業主立案法團工程小組召集人
2010年6月13日

由 豪景花園業主立案法團 組織的“屋宇署—違例建築物講解會”於2010年6月12日(星期六)晚上 7.30 pm 在豪景花園商場一號舖內舉行。到會居民有數百人，包括了法團委員，法團主席本區區議員蔡成火先生 及民建聯荃灣區區議員陳金霖議員。屋宇署代表 總測量主任(屋宇) 潘鎮廷先生 及其同事何進生先生 及屋宇署顧問公司的職員。首先，多謝屋宇署團隊的出席，介紹了情況也表現了合作精神，更多謝民建聯議員在本人的邀請下對事件的關注，並到場親身了解事件。


當晚到會的居民發言踴躍，情緒高漲，群情洶湧，是“本園”近年難得一見現象。特別對於花槽原設計及屋宇署當時評審不足所引起的使用問題，更是怨聲再道。居民所述情況，種種因由與本人 2010年 6月8日的分析報告互相吻合，在這裏不再重複，歡迎參閱。

本人與法團委員在2010年5月26日與屋宇署的內部會議上及其後的多次電話構通中，談及了多個解決方案。本人的上述分析報告也以個人身份提交了屋宇署。就此 屋宇署在今次講解會上帶出了1個重要信息：就是，屋宇署確定了其同意，個別業主可就目前自己花槽上的圍欄，不作如命令中的要求拆除及還原，而可透過聘請認可人士入則證明其結構安全，但連接花槽之玻璃躺門內需加建固定式1100mm高防護欄障，而最低的連接地下需有150mm高實心構件。會上居民歡迎屋宇署就花槽圍欄的酌情處理(Discretion)；但對於在躺門內加上固定式欄障就有所保留，因其仍然產生居民需要透過攀爬才能使用及清理工槽的家居安全潛在危險。特別明顯的是在348個單位內，有大形575 mm 深超過3600mm 長度(Girth) 花槽，其情況會更為嚴重，而其他單位也有不同情度的類似情況。

本人認為屋宇署既然有新的要求而與原命令不同，為了體現香港的法治精神，屋宇署首先需要更改現時已發出的有關命令，以保障居民應有的法定權利。

再者，在上述的情況下，對於連接花槽之玻璃躺門內需加建固定式1100mm 高防護欄障，是否有其法律理據，本人有以下分析：

屋宇署所根據的相關香港法例 123 章 3A 條如下：

■ 條文內容					
章：	123F 	標題：	建築物(規劃)規例	憲報編號：	
條：	3A	條文標題：	開口的防護	版本日期：	30/06/1997
(1) 每個設於任何建築物地面層之上外牆的開口，須以欄障防護，欄障高度不得少於1100毫米，而最低的150毫米須為實心。					
(2) 根據第(1)款設置的欄障的設計，須盡量減低任何人或物件自欄障的縫隙墮下、滾下、滑下或跌出或任何人攀越欄障的危險。					
(1987年第406號法律公告)					

目前“本園”某類花槽上的圍欄及其相關結構，在屋宇署上述新的考慮下有以下特點：

1. 該花槽結構在“本園”居民中平均使用有數年至拾數年不等，並沒有特別事故，這是事實；
2. 將會有認可人士檢查，並入則屋宇署以證明其結構安全；
3. 屋宇署可以就入則資料進行審批；
4. 就個別過案如有需要可進行加固，直到屋宇署滿意；
5. 居民在上述情況下將可更放心使用；

在這裡我們可稱上述為 “新狀態”下的花槽結構。至於在此情況下通往花槽的躺門通道是否應被作為法例 123F 3A 條的“外牆開口”這將有所存疑，因其原法例精神是保障安全，防止物體自由墜下 (Free Falling)，而“本園”的躺門通道將是面對“新狀態”下的花槽結構，不會產生如一般“外牆開口”直接讓物體自由墜下的情況。因此該通道不應視作法例 123F 3A 條的“外牆開口”，而應該不需要加上防護欄障。

最後，本人再次強調屋宇署及相關政策局，在看到今次講解會上的民意及居民反應，應從新考慮上述論據，並與本園法團及居民保持對話，以構建和諧社會精神，盡量減小擾民，避免浪費不必要的資源及其後產生的建築廢料為大前題，妥善解決今次事件。